

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Milion Berhane Tecle
Ataklti Gebremicael Fitwi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 207/252 kvm
Tomtstr.: 988 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 174, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1507250098

Enebolig med utleiedel og garasje i etablert boligområde. Familievennlig beliggenhet.

Velkommen til Filipshaugen - et etablert boligområde som har hatt en naturlig utskiftning de siste årene, og nå er det flere nye, barnefamilier som har valgt å etablere seg her. Herfra kan man enkelt ta seg til barnehage, skole og idrettsplass via gang-og sykkelsti eller bilvei. Området rundt byr på flott natur og fine turmuligheter. Palmafossen og Voss sentrum ligger hhv. ca. 8 og 11 minutter unna.

Eiendommen er innholdsrik og består av en stor enebolig med utleiedel, garasje med tilhørende bod og en fin hage som er opparbeidet med plen og diverse beplantning, terrasse med tilkomst fra stuen og et praktisk uthus/dukkehus. Boligen er fra 1980 og har naturligvis noe moderniserings -og vedlikeholdsbehov.

Familiebolig med god boltreplass både inne og ute. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning29

Om eiendommen34

Tilstandsrapport53

Egenerklæring77

Energiattest83

Ferdigattest87

Tegninger bolig88

Byggetillatelse garasje.....94

Tegninger garasje.....95

Målebrev 1978.....98

Rapport el-tilsyn 100

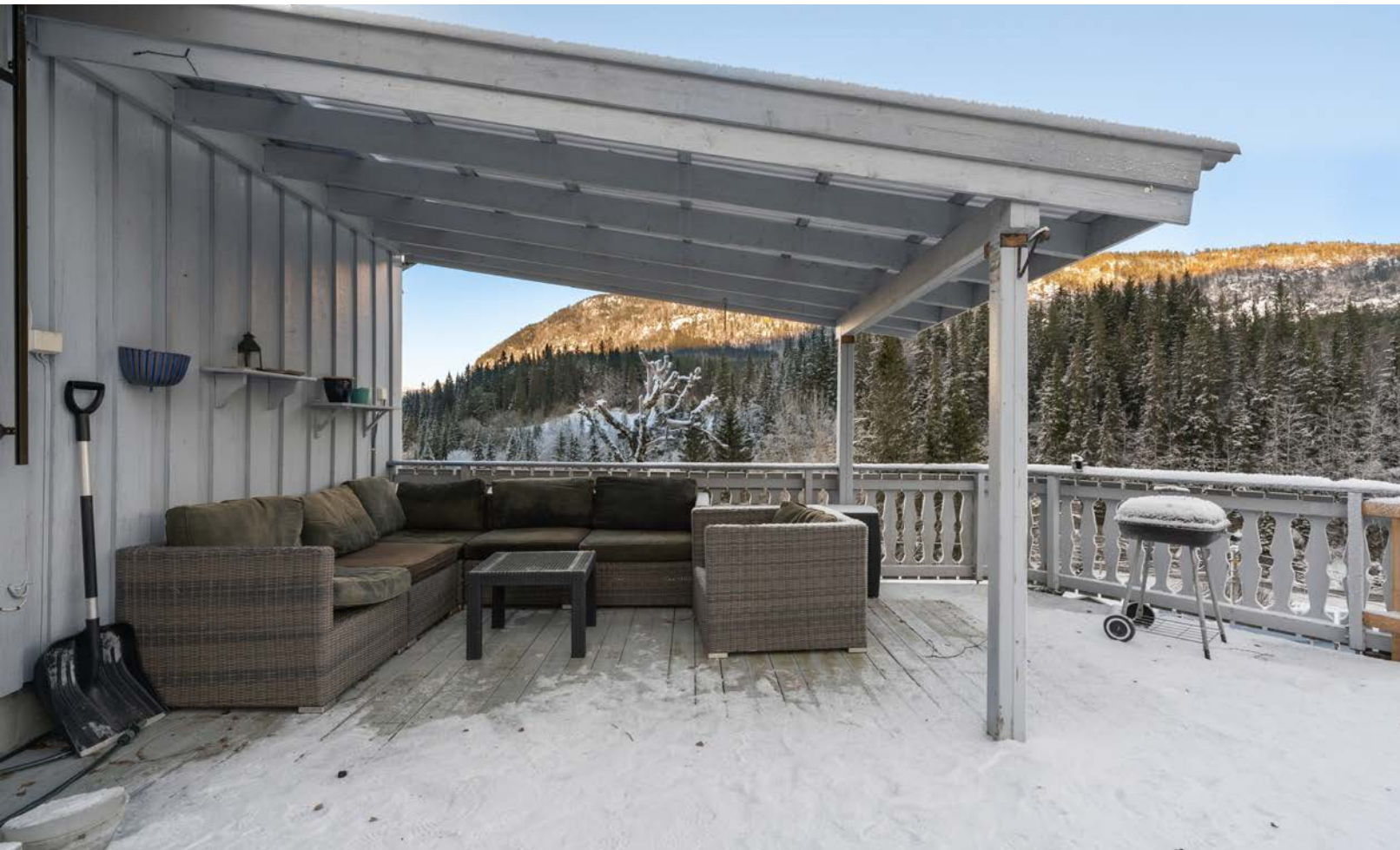
Samsvarserklæring Teltech 104

Nabolagsprofil..... 105

Forbrukerinformasjon 111

Budskjema 112





Underetasje

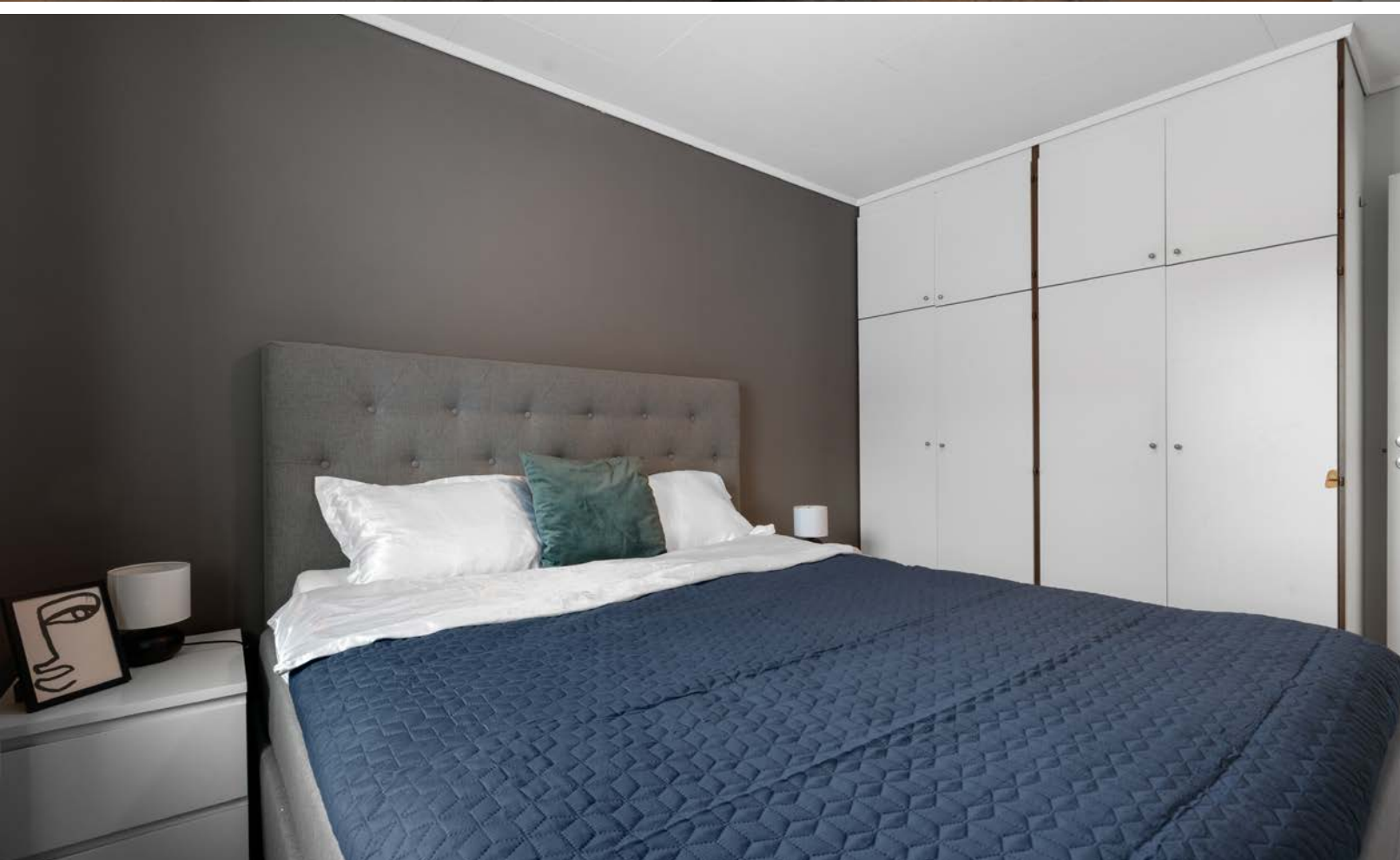




Hovedetasje









Loftsetasje





Utleiedel







Plantegning

1. etasje



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

Plantegning

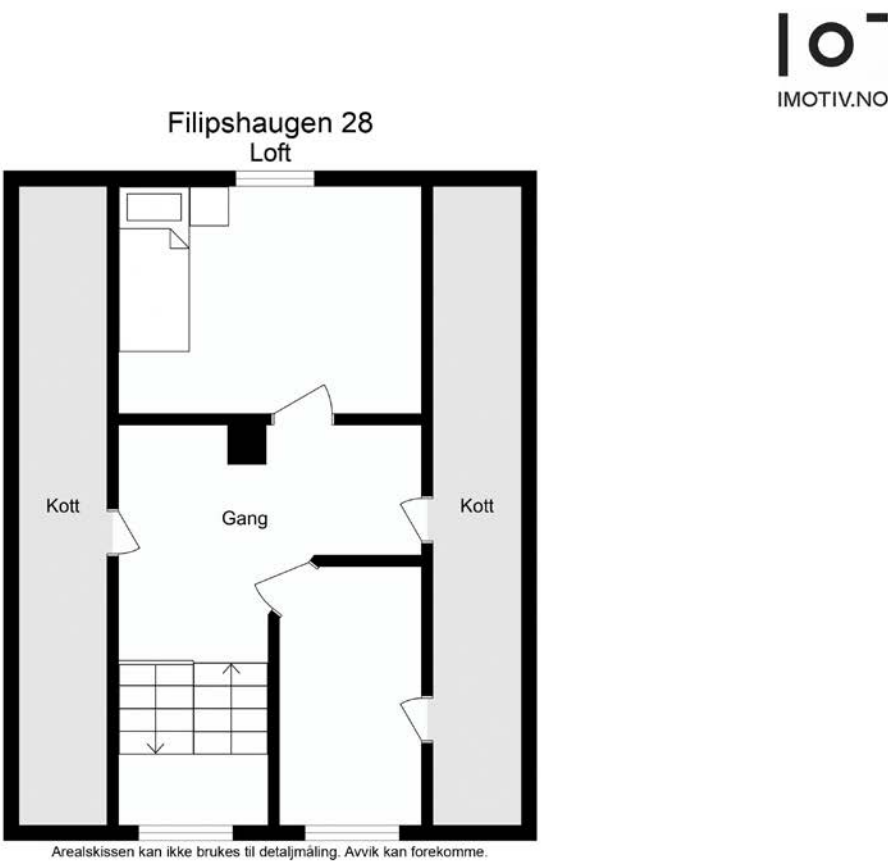
1. etasje



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

Plantegning

Loftsetasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 252 m²
TBA: 100 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 22 m² Garasje med 1,94m innkjøringshøyde.

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 86 m² Hoveddel:
Entré 1,9 m², vaskerom 8,5 m², trappegang 9,4 m², toalettrom 1,6 m², gang 2 m², bod 5 m², gang 1,7 m², bod 2,2 m² og kjølerom 3,1 m².
Takhøyden er mellom 2,21 m og 2,54.

Utleiedel:
Entré 1,4 m², gang 5,9 m², soverom 6,5 m², bod 4,7 m², bad
1. etasje
BRA-i: 95 m² Stue 46,7 m², kjøkken 13,8 m², soverom 9,2 m², soverom 7 m², soverom 11,1 m² og bad 4,5m².
Takhøyden er mellom 2,37m og 2,43m.
2. etasje
BRA-i: 26 m² Loftsetasje er ikke omsøkt, og mangler dermed godkjenning av bygningsmyndighetene.

Disponibelt rom 10,6 m² (13,1 m² gulvareal),
Disponibelt rom 9 m², Disponibelt rom 5 m².
Takhøyden er mellom 1,49m og 2,34m.

TBA fordelt på etasje
Kjeller
20 m²

1. etasje
60 m²

2. etasje
0 m²

Garasjebod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Garasjebod (2,45m takhøyde)

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m²

Utehus/dukkehus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Rom på 7 m² med mellom 1,9m og 2,24m takhøyde.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
3 m²

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det skråhimlinger som medfører at deler av arealet ikke har tilstrekkelig takhøyde etter gjeldende måleregner. Areal som ikke er målbart er derfor ikke medregnet i arealtabellen, men er beskrevet her og i punktene om BRA-i/BRA-e.

Totalt gulvareal i 2.etasje er ca. 32 m².

Det er også kneloft som ikke har tilstrekkelig takhøyde til å være måleverdig.

Kneloft mot vest er ca. 15 m² (1,2 m² isolert kneloft ved disp. rom.
Kneloft mot øst er ca. 20 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLEMETODE:
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen.
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Arealavvik på over 2% kan forekomme grunnet mye rom og vegger i underetasje som gjær det noe uoversiktlig å måle areal.
Areal som blir tatt opp av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet.
Trappehull er medregnet i BRA da den ikke tar opp unødvendig areal i boligen.

GENERELT:
I 2. etasje er det skråhimlinger som medfører at deler av arealet ikke har tilstrekkelig takhøyde etter gjeldende måleregler. Areal som ikke er målbart er derfor ikke medregnet i arealtabellen, men er beskrevet her og i punktene BRA-i/BRA-e.
Totalt gulvareal i 2. etasje: ca. 32kvm.
Det er også kneloft som ikke har tilstrekkelig takhøyde til å være måleværdig.
Kneloft vest: ca. 15kvm (1,2kvm isolert kneloft ved soverom)
Kneloft øst: ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

Terrasse underetasje - ca. 20 kvm.
Veranda 1. etasje - ca. 60kvm.
Veranda uthus/dukkehus - ca. 3 kvm
Veranda ved garasjebod - ca. 17kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

988 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gangstier og trapper i front. Med utgang fra stuen i hovedetasje kommer man ut på en romslig terrasse som er delvis overbygget, og videre til en stor plen på oppsiden av boligen. Her er det også et dukkehus/uthus.

Skylddeling fra 21.09.1978 viser et tomteareal på 988m². Offentlige kart viser 987,3 m².

Risikorapport fra Propcloud viser at eiendommen er plassert i:
- Gul sone (moderat til lave mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt.
Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) fra bilvei.

Beliggenhet

Filipshaugen 28 har en familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Bjørgum. Området har de siste årene hatt en naturlig utskiftning, og det er nå flere barnefamilier som har valgt å etablere seg her. Dette gir noe nye krefter for

aktiviteter og vedlikehold på lekeplassen, og i nabolaget generelt.

Både barnehage og barneskole ligger en kort kjøretur unna, og ved Bjørgum skule er det også idrettsplass som byr på fine rekreasjonsmuligheter. Ellers byr området på fine turmuligheter som blant annet til Skredhovden, Opelandsstølen og Potten. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busstopp ikke langt unna, med gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg blant annet til Voss sentrum.

På Palmafossen ligger nærmeste dagligvarebutikk. Etter en ca. 8-minutters kjøretur så finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du blant annet Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 12 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Er du glad i å stå på ski eller gå tur? Da kan du kjøre i rundt 11 minutter til Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrensløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Store deler av året er Hangurstoppen

restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det afterski i helgene med god stemning. I Voss ski- og tursenter er det fine løyper tilpasset både mosjonisten og den litt mer seriøse langrennsløperen. Ved å starte i Herresleitet kommer du inn i en nydelig rundløype på 12 km som på folkemunne bare blir kallet for Juvelen. Løypen går i et variert turterreng og passer ypperlig for en minnerik skidag med hele familien. Langs løypen er det flere fine steder du kan stoppe for å spise nistepakken og ha skilek for store og små. Rundløypen har flere avkortninger slik at en kan komme seg enklere hjem om 12 km skulle bli i det lengste laget. Rundløypen er preppet både for klassisk og skøyting. Ved stadion finner du lysløype og konkurranseløyper. Lysløypen er asfaltert slik at det trengs mindre snø før løypen er klar til bruk vinterstid. Sommerstid er det gode rulleskiforhold. Det har vært arrangert NM i både langrenn og skiskyting i Voss Ski- og tursenter, så er du en ivrig langrennsløper vil du ha godt utbytte av skiløypene her.

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

Bebyggelsen
Området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Bjørgamarka barnehage og Mønshaugen barnehage ligger hhv. rundt 2,2 km. og 3 km. unna eiendommen. Bjørgum skule som tilbyr 1.-7.klasse ligger i underkant av 2 km. unna dersom man følger gang-og sykkelvei, og rundt 3,2 km. via bilveien. Det er komt forslag til endringer i skole- og barnehagestrukturen i Voss herad. Et forslag er at

elever ved Bjørgum skule skal gå på skole i Granvin. Forslaget skal ut på høring, og det er ingen vedtak i saken p.t.

Bygningssakkyndig
Håvard Kvarme Ure

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen er oppført i tradisjonell byggemetode med kjeller/underetasje delvis under terreng og boligdel over. Fundamentering og bærende konstruksjoner i underetasje er utført i betong og murverk, med støpt gulv på grunn. Yttervegger i underetasje er delvis plassert mot terreng. Over underetasje er boligen oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene over terreng er utført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Taket er oppført med trekonstruksjon og er tekket med steinbelagte stål-/aluminiumsplater, med tilhørende beslag og takrennesystem. Vinduer er opplyst å være med isolerglass, og ytterdører er utført i tre. Balkong/terrasse er etablert i trekonstruksjon i tilknytning til boligen. Boligen er innredet over flere plan, med utleie i deler av underetasje. Innvendige overflater er utførte i vanlige materialer for byggeperiode og senere oppgraderinger, herunder panel, tapet, laminat, parkett, belegg og fliser. Våtrom er utført med fliser og baderomsplater.

Eiendommen har frittliggende garasje oppført i skrånende terreng. Garasjen er utført med betongkonstruksjoner mot terreng og

trekonstruksjoner over, med bod i etasje over garasjen. Garasjen har betonggulv og betong-/blokkmurer mot terreng. Garasje er uisolert. Himling består av synlig betong med isopor. Det gjøres oppmerksom på at isopor er særs brennbart materiale og er ikke lovlig å montere åpent i rom. Garasjeport er leddport. Rommet er benyttet til parkering og lagring. Yttervegger over terreng er uført i trekonstruksjon med stående trekledning. Kledningen viser tegn til aldring og slitasje, særlig i nedre del mot overgang grunnmur/yttervegg, noe som er vanlig for konstruksjoner med nærhet til terreng. Taket er lett skrånende og er bygget opp med tekking som ikke var nærmere innsisert på befaringstidspunktet grunnet sikkerhetsmessige hensyn og snødekket takflate. Boden over garasjen er oppført i trekonstruksjon og fremstår som uisolert kald bod. På befaringsdagen ble det registrert en del frost/is på undersiden av undertaket, som indikerer fukt og lite lufting. Ved værerslag fra kaldt til varmt vil det bli fuktig i rommet. Tilkomst er fra utvendig nivå. Rommet er egnet til lagring.

Konstruksjoner mot terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning. Det ble ikke utført fuktmålinger eller inngrep i konstruksjonene, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Drenering og fuktsikring av konstruksjoner under terreng er ikke synlig kontrollert. Generelt har garasje behov for vedlikehold og utbedring av bygningsdeler for å opprettholde en god kvalitet på bygningen. Dvs. grunnmur, yttervegger, betongdekke og takkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Risiko:
Konstruksjoner under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning, særlig ved alder på grunnmur og usikkerhet knyttet til drenering og fundamentering. Manglende topplst på grunnmursplast kan medføre at overflatevann blir leiet bak fuktsikringen og øke belastningen på grunnmur. Støttemurer som viser tegn til skjevstilling kan ha redusert stabilitet, særlig ved videre belastning fra terrengmasser, telepåverkning og overflatevann. Utvikling av videre helling eller sprekkdannelse kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå fuktskader på konstruksjoner og innvendige overflater, særlig i innredet rom under terreng. Dette kan gi redusert brukskvalitet og behov for tiltak knyttet til fuktsikring og drenering. Dersom utviklingen holder frem, kan dette føre til behov for sikringstiltak eller utbedring av støttemuren. I ytterste konsekvens kan svikt i støttemuren medføre ras av terrengmasser og påvirke tilgrensede areal og konstruksjoner.

1.3 Terrengforhold

Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt tilførsel av overflatevann mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og tilhørende konstruksjoner.

Konsekvens:
Over tid kan dette bidra til fuktproblem i konstruksjoner under terreng og økt belastning på dreneringssystemet. Dette kan gi behov for terrengjustering eller andre fuktsikrende tiltak.

2.1 Yttervegger

Risiko:
Manglende beslag og utilstrekkelig drenering ved vannbord kan føre til økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Avgrenset eller manglende lufting bak kledning kan øke risikoen for fuktopphoping og videre utvikling av råteskader over tid.

Konsekvens:
Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning av kledning og behov for vedlikehold eller utskiftning. Dersom forholdene ikke blir utbedret kan dette over tid påvirke ytterveggenes funksjon og levetid.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Risiko:
Avgrenset kontroll av taktekking og delwr av takkonstruksjonen grunnet snødekke innebærer en viss risiko for at skjulte skader eller svekninger ikke er avdekkede. Eventuelle langvarige fuktpåverkninger kan over tid påvirke bæreevnen i konstruksjonen. Forekomst av mus på kneloft medfører risiko for skader på isolasjon og luftesjikt, samt økt risiko for fukt- og kondensproblemer i takkonstruksjonen.

Konsekvens:
Dersom det ligger skjulte skader i takkonstruksjonen kan dette føre til redusert bæreevne og behov for forsterkning eller utskiftning av konstruksjonsdeler. Konsekvensene kan være omfattende ved senere avdekking. Skadedyaktivitet kan over tid føre til redusert funksjon i isolasjon og ventilasjon, med påfølgende økt risiko for fuktskader og nedsatt levetid på konstruksjonen.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Risiko:
Manglende ventilerings øker risiko for videre kondens, fuktopphopning og biologisk vekst i loftskonstruksjonen. Påvist aktivitet fra mus gir risiko for isolasjonsskader og sekundære fukt- og hygienerelaterte problem.

Konsekvens:
Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjoner, behov for utbetring av ventilasjon og mulig sanering av isolasjon. Dersom tilstanden ikke blir fulgt opp kan skadeomfang og kostnader øke.

7.1.1 Bad 1. etasje - Overflate vegger og himling

Risiko:
Vindu i nærheten av dusjsone, kombinert med manglende ventilasjon, øker risiko for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen. Manglende fungerende avtrekk kan føre til høy luftfukt og kondens.

Konsekvens:
Over tid kan dette medføre fuktskader, svertesopp og redusert levetid på overflater og tilstøtende bygningsdeler dersom forholdene ikke blir utbedret.

7.1.2 Bad 1. etasje - Overflate gulv

Risiko:
Ukjent plassering og utføring av membran ved dørterskel kan innebære risiko for fuktgjennomtrengning ved vannbelastning.

Konsekvens:
Ved mangelfull membranløsning kan fukt trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktskader over tid.

7.1.3 Bad 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Ukjent utføring og alder på membran og tettesjikt

kan innebære risiko for skjulte svakheter i våtromskonstruksjonen.

Konsekvens:
Eventuell svikt i membran eller tettesjikt kan over tid føre til fuktinntrengning og skader på tilgrensende konstruksjoner.

7.3.1 Vaskerom - Overflate vegger og himling

Risiko:
Manglende ventilasjon øker risiko for høy luftfukt og kondens i rommet, særlig ved bruk av vaskemaskin og tørking av klede.

Konsekvens:
Over tid kan dette medføre fuktrelaterte skader på overflater og underliggende konstruksjoner, samt redusert brukskvalitet og behov for tiltak.

7.3.2 Vaskerom - Overflate gulv

Risiko:
Mangelfullt fall og svekket belegg øker risiko for at vann blir stående på gulvet og kan trenge ned i konstruksjonen.

Konsekvens:
Dette kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner og på sikt behov for utbedring eller utskifting av gulv og eventuelt tilhørende oppbygging.

8.1 Kjøkken 1. etasje

Risiko:
Alder på vanninstallasjoner og innredning øker risiko for fremtidige lekkasjer og funksjonssvikt. Slitasje på overflater kan bidra til redusert motstand mot fukt over tid.

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting av deler av kjøkkeninnredningen. Videre slitasje kan gi

behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkenet.

9.1.1 Underetasje - Veggenes og himlingens overflater

Risiko:
Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning fra grunnen. Påvist forhøyd fuktverdi i vegg i ett rom, kombinert med avgrenset ventilasjon og skjulte konstruksjoner, medfører risiko for at fukt kan akkumulere i bakenforliggende konstruksjoner uten at dette blir oppdaget på et tidlig stadium. Innforet murvegg med isolasjon og dampsperre på innsiden kan være særlig utsett dersom fukt blir holdt tilbake i konstruksjonen.
Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til redusert inneklimate, mugg- og soppvekst samt skader på bygningsdeler. Eventuelle fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner kan medføre behov for omfattende undersøkelser og utbedringer. Dersom ventilasjonen ikke blir forbedret, kan fuktproblematikken utvikle seg videre.

9.1.2 Underetasje - Gulvets overflate

Risiko:
Gulv i rom under terreng er generelt mer utsatte for fuktpåvirkning fra grunnen. Skjulte konstruksjoner uten dokumentert oppbygging medfører risiko for at eventuell fukt i bakenforliggende gulvkonstruksjoner ikke blir oppdaget på et tidlig stadium.
Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til skader på gulvkonstruksjoner, redusert inneklimate og behov for undersøkelser eller utbedring. Eventuelle tiltak kan innebære inngrep i eksisterende gulvoppbygging.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko:
Skjulte vann- og avløpsrør med høy alder og avgrenset innsyn øker risiko for lekkasjer som kan utvikle seg over tid. Påvist lekkasje i vannlås indikerer at deler av installasjonene har behov for utbedring.
Konsekvens:
Ved manglende utbedring kan lekkasjer føre til fuktpåvirkning på omkringliggende bygningsdeler og økte kostnader knyttet til reparasjon. Tidlig utbedring av vannlås reduserer risiko for følgeskader.

10.2 Varmtvannsbereder

Risiko:
OSO VVB er av eldre dato og plassert i bod uten lekkasjesikring eller sluk. Aldersrelatert slitasje kan øke risiko for lekkasje over tid, særlig der bereder ikke er plassert i rom med vannsikring.
Konsekvens:
Eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder kan føre til fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasje blir oppdaget. Dette kan medføre behov for reparasjon av bygningsdeler og utskifting av bereder.

10.5 Ventilasjon

Risiko:
Defekt avtrekksvifte på bad i 1. etasje og generelt avgrenset luftutveksling øker risiko for opphoping av fukt i bustaden. Naturlig ventilasjon uten dokumentert tilstrekkelig avtrekk kan gi utilfredsstillende fjerning av fukt fra våtrom og oppholdsrom.
Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, muggvekst og forverret inneklimate. Over tid kan dette medføre fuktskader på bygningsdeler og behov for

tiltak knyttet til utbedring eller oppgradering av ventilasjonsløsningen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

3.1 Vinduer og ytterdører

Risiko:
Eldre og nedbrutte vinduer med råteskader og mangelfull ventilering innebærer høy risiko for videre fuktinntrengning i karmer, rammer og tilstøtende veggkonstruksjoner. Kondens, svertesopp og mugg kan forverres over tid og gi ytterligere nedbrytning av materialer.
Konsekvens:
Videre utvikling av skadene kan føre til redusert funksjon, tap av tetthet og behov for omfattende utskifting av vinduer. Dersom forholdene ikke blir utbedret, kan dette over tid medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og økt vedlikeholds- og utbedringsbehov. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Risiko:
Manglende lufting i takkonstruksjonen gir høy risiko for kondens, videre fuktoppbygging og utvikling av mugg- og råteskader i undertak, lekter og tilstøtende trekonstruksjoner.
Konsekvens:
Videre fuktpåvirkning kan føre til nedsatt bæreevne, redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattende utbedringer, inkludert tiltak for bedre ventilasjon og mulig utskiftning av skadede bygningsdeler. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.1 Bad utleiedel - Overflate vegger og himling

Risiko:
Påvist fukt i baderomsplater og plassering av dør i våtsone øker risiko for videre fuktinntrengning i vegg- og tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens:
Videre fuktbelastning kan føre til skjulte råte- og muggskader, og badet kan kreve omfattende utbedring eller full rehabilitering. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Bad utleiedel - Overflate gulv

Risiko:
Mangelfull oppkant ved terskel og påvist muggvekst øker risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom.
Konsekvens:
Videre bruk kan føre til skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedring eller rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Bad utleiedel - Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Videre fuktbelastning kan medføre økte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens:
Det kan være behov for omfattende utbedring eller full rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.3.3 Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Manglende eller utilstrekkelig membran og tettesjikt medfører høy risiko for at vann kan trenge ned i

konstruksjonen.
Konsekvens:
Dette kan føre til skjulte fuktskader, råteskader og behov for omfattende rehabilitering av vaskerommet og tilstøtende bygningsdeler.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon
Risiko:
Det er målt fuktverdier opp til 22 vektprosent i veggkonstruksjon i rom under terreng. Dette indikerer høyt fuktinnhold i konstruksjonen.
Kombinert med avgrenset ventilasjon og skjulte bygningsdeler er det risiko for vedvarende fuktpåvirkning og videre utvikling av fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Rom under terreng med innforet murvegg og isolasjon på innsida er særlig utsatt for slik problematikk.
Konsekvens:
Forhøyde og vedvarende fuktinnhold kan føre til mugg- og soppvekst, redusert inneklimate og skader på bygningsdeler. Det kan bli nødvendig med videre undersøkelser, tiltak for bedre fuktsikring og ventilasjon, samt eventuell ombygging eller sanering av berørte konstruksjoner. Tiltak kan være omfattende og kostnadskrevende.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

6. Balkonger, verandaer og lignende
Balkong/veranda/terrasse var tildekket av snø på befaringsdagen. Det var videre ikke mulig å kontrollere konstruksjon, forankring, fundamentering

eller oppbygging. Det er opplyst i tidligere salgsprospekt fra 2023 at veranda og terrasse er utvidet/oppført på egeninnsats av ufaglært.
Dokumentasjon på prosjektering eller utføring er ikke fremlagt.
Risiko for feil og mangler:
Konstruksjoner utført ved egeninnsats uten dokumentert prosjektering kan ha skjulte svakheter knyttet til bæreevne, forankring, drenering og fuktsikring.
Konsekvens av feil og mangler:
Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for forsterkning, ombygging eller utskiftning, samt risiko for personskade ved bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Utført: 2022
Utført av: Ufaglært
Beskrivelse: Tidligere eier skiftet baderomsinnredning selv. Er usikker på årstall, men det var gjort før vi kjøpte i 2023.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Svar: Ja
Beskrivelse: Litt flasset maling i noen vinduskarmer, og noen sorte prikker. Trolig pga. kondens eller fuktighet, men er ikke sikker.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader

på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskrivelse: El-tilsyn har nylig vært på kontroll og fant en del feil. Dette vil bli fikset før salg, samt meldt inn til el-tilsynet. Det er per d.d. ikke fikset da vi venter på elektriker. Rapport på feil og utbedring blir lagt ved salgsoppgaven.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Svar: Ja
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja
Beskrivelse: Utleiedel i deler av underetasjen. Utleiedelen har egen inngang, men det er en dør mellom utleiedel og hoveddel.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige salg, datert 15.06.2023.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja
Utført: 2022
Utført av: Ufaglært
Beskrivelse: Tidligere eier har utvidet terrasse til hoveddel, samt bygget terrasse til utleiedel. Har ikke oversikt over alt forrige eier gjorde, men vet at en del

er utført ved egeninnsats. Usikker på årstall de ulike tingene ble gjort.

Kommentar:
Skifte av toalett på bad i hovedetasje ble utført av rørlegger januar 2026, etter at egenerklæringsskjema ble fylt ut og signert. Elektriker har ordnet de ulike punktene med anmerkninger fra el-tilsynet.

Innhold
Underetasje hoveddel: Entré, vaskerom, trappegang, gang, toalettrom, bod, gang, bod og kjølerom.
Underetasje utleiedel: Entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod.
Hovedetasje: Stue, kjøkken, tre soverom og bad.
Loftsetasje: Loftsetasje er ikke omsøkt, og innredning er ikke godkjent. Etasjen består av tre disponible rom, der to av disse har vært benyttet som soverom og det tredje er rommet hvor trappen kommer opp.

Utvendig så har man en frittliggende garasje med bod over, i tillegg til uthus/dukkehus i hage. Romslig terrasse som er delvis overbygd med tilkomst fra stue.

Standard
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med i hovedsak boligbebyggelse rundt, i tillegg til flott natur.

Det første som møter deg er en entré og gang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Underetasjen har flere boder og byr på gode muligheter for lagring av øvrige ytterklær og utstyr. På vaskerommet kan man også lage til praktisk oppbevaring for klær og utstyr, i tillegg til eksisterende opplegg for vaskemaskin. Rommet har en praktisk plassering

like ved entreen. Videre i underetasjen har man kjølerom og toalettrom.

Trappen tar deg opp til hovedetasjen og boligens meget romslige stue. Stuens størrelse gir mange muligheter for innredning i ulike soner. Fra stuen kommer man ut på terrassen, og videre til hagen. Like ved stuen ligger boligens kjøkken. Kjøkkenet har lyse, tidløse fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet bærer noe preg av alder og bruksslitasje, men har vært i daglig bruk til nå. Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble modernisert med nye fronter rundt 2013.

Innenfor kjøkkenet ligger det tre soverom på 11.1, 9.2, og 7 m², i tillegg til bad som er opplyst å være oppgradert rundt år 2012.

Loftsetasjen har to rom i tillegg til trapperom, og disse har vært brukt som soverom. Innredning av loftsetasjen er ikke omsøkt, og rommene i loftsetasjen er dermed ikke godkjente.

I utleiedelen kommer man inn i en entré og gang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Fra gangen går man videre inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sittegruppe og spisegruppe. Varmepumpen sørger for varme i utleiedelen. Det er opplyst om noe lukt fra varmpumpen når den er i bruk, så det er anbefalt med en service på denne. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være satt inn i rundt 2020. Utleiedelen har ett soverom med plass til dobbeltseng og eksisterende garderobeskap. Badet er opplyst å være pusset opp rundt 2007. Det er påvist noe fukt.

Tidligere eier(e) har utført noe modernisering og vedlikehold, men det foreligger ikke dokumentasjon

på dette. Det er opplyst at en del arbeid er utført av ufaglært/ved egeninnsats. Boligen har en del vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Vanninstallasjonene er i hovedsak fra byggeår, med kobberrør for vannforsyning. Store deler av røranlegget er skjult i konstruksjoner. Hovedstoppekran er ikke funnet. Det ble observert lekkasje i vannlås på bad i utleiedel, samt på vaskerom. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeår og består av plast og støpejern. Store deler av anlegget er skjult.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, samt avtrekk fra begge bad og kjøkken. Avtrekksviften på badet i 1. etasje er defekt. Det ble observert mugg i noen vinduer på soverom, og luftutskiftingen i boligen er vurdert som svak.

Boligen har to varmtvannsberedere. En OSO varmtvannsbereder fra 2002 er plassert i en bod uten sluk. En Høiax varmtvannsbereder fra 2018 er plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Elektrisk anlegg er fra byggeår og har to sikringsskap med skrusikringer. Det mangler bedekning i sikringsskapene, og det er registrert hull. Det er opplyst at sikring løser ut ved lading av el-bil samtidig som vaskemaskin og tørketrommel er i gang. Det er opplyst at siste tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) ble utført i desember 2025, med registrerte avvik. Det er fremlagt samsvarserklæring på utført retting av feil og mangler etter kontrollen. **Innbo og løsøre** Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer Hvitevarer på kjøkken medfølger. Kjøleskap i hoveddel er fjernet, og følger ikke med. Hvitevarer i utleiedel, utenom kjøleskap, hører til leiligheten.

Moderniseringer og påkostninger Arbeid utført i boligen: 2026: • Toalett på bad i 1. etasje skiftet

2020: • Kjøkkeninnredning i underetasje opplyst skiftet • Luft-til-luft varmepumpe opplyst montert

2019: • Terrasse/veranda opplyst bygget

2013: • Kjøkkeninnredning i 1. etasje opplyst modernisert med nye fronter

2012: • Bad i 1. etasje opplyst oppgradert

2008: • Luft-til-luft varmepumpe opplyst montert • Drenering på en side (bakvegg) opplyst skiftet 2007: • Bad i underetasje opplyst oppgradert

Store deler av denne informasjonen er hentet fra salgsoppgave fra forrige salg, og kan ikke bekreftes

av megler eller eier. Det kan derfor være avvik.

Parkering Parkering i og utenfor egen garasje.

Forsikringsselskap Fremtind

Polisenummer 46211743400

Radonmåling Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger delvis i område for usikker aktsomhet og delvis i område for moderat til lav aktsomhet for radon. Det foreligger ikke, megler bekjent, radonmåling for eiendommen, så fysisk måling blir anbefalt.

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

Energi Oppvarming Varmepumpe i både hoved- og utleiedel. Vedovn i stue i hovedetasje. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Boligens strømforbruk er beregnet til totalt 48,812 kWh per år. Dette er basert på en beregnet vektet levert energi i normert klima, som er 199.23 kWh/m² per år. Nåværende eier har ikke informert om årlig strømforbruk. Strømforbruk vil uansett variere ut ifra vaner og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Info energiklasse

Energiklassen for boligen er gul D.

Årstall opplyst i energiattest er estimert, og ikke nøyaktig. Dette grunnet at det meste er installert av tidligere eiere, og det ble ikke opplyst om konkrete årstall ved forrige salg. Det kan derfor være avvik her, både på årstall og energi-og oppvarmingskarakter.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 200 000

Kommunale avgifter
Kr 17 550

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, og fordeles slik:

Gebyr brannforebygging: kr 678,00
Abonnementsgebyr vann: kr 1 168,40
Forbruksgebyr vann (stipulert): kr 6 951,35
Abonnementsgebyr avløp: kr 1 248,90
Forbruksgebyr avløp (stipulert): kr 7 502,94

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

Fakturert beløp i 2025 var kr. 23 326,45.

Eiendomsskatt
Kr 7 717

Eiendomsskatt år
2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 4980,99.

Formuesverdi primær

Kr 889 012

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 556 048

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Gebyr for renovasjon levert av BIR Voss Hardanger var for 2025 kr. 5107,25. Priser for 2026 er ikke satt, men det er varslet en økning på 12%. Fra 01.01.25 er det komt et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" på kr. 156,25 ink. mva. per enhet per år. Beløpet blir fordelt på to terminer. Utover dette, og det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "eiendomsskatt" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 174, bruksnummer 34 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:

4621/174/34:
16.12.2025 - Dokumentnr: 1537144 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Voss AS
Org.nr: 929 656 075
Elektronisk innsendt

21.09.1978 - Dokumentnr: 2335 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:174 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1312599 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:174 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1980 for bolighus. Boligen er opprinnelig godkjent med utleiedel. Det er i dag dør mellom hoveddel og utleiedel, noe som blant annet bryter brann- og lydsille mellom enhetene. Byggesaksavdelingen i Voss herad bekrefter per e-post at utleiedelen fortsatt er godkjent på tross av dette. Dagens bruk av boder/rom i bakkant av underetasje avviker noe fra

tegninger.
Videre er det på opprinnelige tegninger bad med adskilt wc-rom innenfor, men i dag er dette kun ett rom.

Innredning av loftsetasjen er ikke omsøkt, og det er dermed ingen tegninger/dokumenter som bekrefter lovlig bruk/innredning. Etasjen er i dag innredet med trapperom og to rom som har vært benyttet som soverom.
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.

Garasje med tilhørende bod ble bygget senere, og det foreligger tegninger datert 01.03.1984 og godkjenning av byggesøknad datert 08.05.1984. Byggesaksavdelingen hos Voss herad bekrefter at det ikke var krav til ferdigattest for garasjen på søknads-/oppføringstidspunktet.

På offentlige kart kan det se ut til at trapp ved gangsti fra veien og opp til boligen ligger på naboeiendom. Dette gjelder også terrasse i front ved utleiedel. I utgangspunktet er en lav terrasse søknadspliktig når den er nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på samtykke fra nabo eller kommune.
Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til dette.
Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bustadføremål

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Filipshaugen på Mala (plan-ID 123577001). Planen regulerer området til byggeformål for bustader, trafikkområder, friområder, spesialområde for kloakkrenseanlegg og felles avkjørsel. Reguleringsplanen trådte i kraft 18.11.1976 og har status "endelig vedtatt arealplan".

Videre følger eiendommen Kommuneplanens arealdel og kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 987 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor hensynssone for støy, OM220, som er definert som gul sone i henhold til T-1442 i kommuneplanen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er en løpende leieavtale for utleiedelen. Følgende er avtalt ihht. husleiekontrakten:
- Husleien er kr. 7000,- pr. mnd., og leien betales forskuddsvis innen den 28 per mnd.
- Strøm er ikke inkludert, og leietaker må ha eget abonnement på strøm.
- Vann- og avløpsavgifter er inkl.
- Internett er inkludert.
- Delvis møblert (komfyr og oppvaskmaskin)
- Oppsigelsesfrist på 2 mnd.
- Det er betalt depositum på 2x månedlig husleie, og denne skal regnes som betaling for siste måned med leie dersom leilighet er i normal stand.

- Dyrehold er ikke tillatt.
- Røyking inne er ikke tillatt.

Voss herad bekrefter at boligen er omsøkt med utleiedel og er godkjent med dette. På opprinnelige bygningstegninger er det lukket mellom hoveddel og utleiedel, men det er i dag en dør mellom. Megler har konferert Voss herad om dette gjør utleiedelen ulovlig siden brannskille er brutt, men byggesak ved Voss herad bekrefter at utleiedel fortsatt er godkjent.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke

videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)
123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 326 090 (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 106 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende
1,70% av kjøpesum for gjennomføring av
salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at
oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
pr stk
Totalt kr: 127 390

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

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no

Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.01.2026

EINEBUSTAD

Filipshaugen 28, 5709 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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



Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:174, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Ataklti Gebremicael Fitwi og Milion Berhane Tecle
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	987 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Filipshaugen på Mala (Formål: Bolig)
Offentl. avg. pr. år:	23 326,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1980 (Opplyst i tidlegare salsprospekt)

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	06.01.2026
	GENERELT: - Teknisk utstyr er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Tilstand er basert på eigar sine opplysningar og alder. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.
	UTVENDIG: - Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan 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: - Opphald og minus 18 grader på synfaringsdagen.
	INN VENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Ataklti Gebremicael Fitwi
Tilstede under befaringen:	Milion Berhane Tecle
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Tomt på 987kvm. 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. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.

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 i tradisjonell byggemetode med kjellar/underetasje delvis under terreng og bustaddel over. Fundamentering og berande konstruksjonar i underetasje er utførte i betong og murverk, med støypte golv på grunn. Yttervegger i underetasje er delvis plassert mot terreng.
Over underetasje er bustaden oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene over terreng er utførte med bindingsverk av tre, utvendig kledd med ståande trekledning. Etasjeskilje er utført i trekonstruksjon. Taket er oppført med trekonstruksjon og er tekt med steinbelagte stål-/aluminiumplater, med tilhøyrande beslag og takrennesystem.
Vindauge er opplyst å vere med isolerglass, og ytterdører er utførte i tre. Balkong/terrasse er etablert i trekonstruksjon i tilknytning til bustaden.
Bustaden er innreidd over fleire plan, med utleige i delar av underetasje. Innvendige overflater er utførte i vanlege materialar for byggjeperiode og seinare oppgraderingar, herunder panel, tapet, laminat, parkett, belegg og fliser. Våtrom er utførte med fliser og baderomsplater.
Eigedomen har frittliggjande garasje oppført i skrånande terreng. Garasjen er utført med betongkonstruksjonar mot terreng og trekonstruksjonar over, med bod i etasje over garasjen.

Byggemetoden er vurdert ut frå synlege konstruksjonar, framlagd dokumentasjon og opplysningar frå tidlegare tilstandsrapport. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar, og skjulte konstruksjonar kan difor avvike frå det som er beskrive.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten byggjer på visuell synfaring, 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, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten	
ANNET: OPPVARMING: - Elektrisk oppvarming - Varmepumpe i hovud- og utleigedel. (Varmepumper bør gjennomgå ein service) - Vedomn i 1. etasje.	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring 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 å kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	
Takkonstruksjon og utlufing 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. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stader i konstruksjonen. Levetidsbetraktingane 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, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.	

DOKUMENTKONTROLL:
Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:
- Dør mellom hovuddel og utleigedel er ikkje inteikna. Det er dør mellom einingane på synfaringsdagen.
- Teikningar av loftsetasjen er ikkje framlagt. Loftsetasjen er ikkje registrert omsøkt i kommunen sine arkiv.
- Ferdigattest frå byggeår er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaring. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan være fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INN VENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):
Himlingar er utførte med 60 x 120 cm himlingsplater og trepanel.
Veggar er hovudsakleg utførte med panel, tapet og strietapet. I enkelte rom er det brystningspanel i nedre del av vegg med tapet over. På våtrom er veggar utførte med fliser og baderomsplater.
Golv er utført med laminat, parkett og belegg. På våtrom er det fliser og belegg.

Bustaden var møblert på synfaringstidspunktet, og enkelte rom vart nytta til lagring av utstyr. Dette medfører at delar av overflatene ikkje var fullt tilgjengelege for visuell kontroll. Avvik utover det som er omtala kan difor ikkje utelukkast. Det er registrert bruks- og slitasjemerker generelt på overflater, herunder mindre misfarging, knirk og lokale skeivheiter i golv og overflater. Slike forhold er vanlege for bygningsdelen sin alder og bruk, og er ikkje vurderte som skader på bygningskroppen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ujamnheiter og skeivheiter i golv.

LYD- OG BRANNTEKNISK 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 bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell bustad. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.
Det er ikkje godkjent brann- og lydskille mellom primærbustad og sekundær bustad.

TOALETTROM:

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

KJØLEROM:

Bustaden har eit kjølerom plassert i rom under terreng. Rommet er innreidd med trepanel på veggjar og himling, samt belegg på golv. Kjølerommet er etablert med funksjon for kald lagring, noko som medfører temperaturforskjellar mellom rommet og tilgrensande konstruksjonar. Rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad frå grunnen. Kombinert med kjøleromsfunksjon vil temperaturforskjellar mellom kald og varm side kunne føre til kondensdanning i eller på konstruksjonane. Dersom dampsperre (plast) ikkje er korrekt plassert eller kontinuerleg utført mot varm side av konstruksjonen, kan dette over tid gi auka risiko for fuktopphoping i organiske materialar. Bruk av trepanel på veggjar og himling inneber bruk av organiske materialar i eit fukt- og temperaturutsett miljø, noko som kan medføre risiko for lukt, fuktskadar eller mikrobiell vekst over tid. Golvbelegg kan vidare avgrense moglegheita for å avdekke fukt i underliggjande konstruksjonar ved visuell kontroll. Det er ikkje utført opningar i konstruksjonar, målingar eller kontroll av eventuell dampsperre eller isolasjonsoppbygging. Eventuelle skjulte forhold eller framtidig utvikling av fuktrelaterte problem kan difor ikkje utelukkast.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar utførte etter oppføringstidspunktet. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført vesentlege endringar i deira eige. Forøvrig er toalett på bad i 1. etasje skifta 12.01.2026.

Vesentleg vedlikehald og utskifting (jf. tidlegare rapport):

- Drenering på éi side (bakvegg) opplyst skifta i 2008.
- Terrasse/veranda opplyst bygd i 2019.
- Taktekking opplyst skifta, men med usikkert årstal.
- Bad i underetasje opplyst oppgradert ca. 2007 (usikkert årstal).
- Bad i 1. etasje opplyst oppgradert i 2012.
- Kjøkkeninnreiing i underetasje opplyst skifta i 2020.
- Kjøkkeninnreiing i 1. etasje opplyst modernisert med nye frontar i 2013.
- Delvis vedlikehald/utskifting av innvendige overflater.
- Varmtvassberedar opplyst skifta i seinare tid (ukjent årstal).
- Delar av det elektriske anlegget opplyst oppgradert.
- Luft-til-luft varmepumper opplyst monterte i 2008 og 2020.

Det vert presisert at lista ikkje er fullstendig, og at opplysningane er baserte på informasjon frå tidlegare tilstandsrapport og oppdragsgivar på det tidspunktet rapporten vart utarbeidd.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	86	0	0	20
1. etasje	95	0	0	60
Loft	26	0	0	
SUM BYGNING	207	0	0	80
SUM BRA	207			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	22	0	0
Garasjebod	0	16	0	17
Uthus/dukehus	0	7	0	3
SUM BYGNING	0	45	0	20
SUM BRA	45			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

UNDERETASJE: (Utleigedel):
Entre - 1,4kvm med 2,36m takhøgd.
Gang - 5,9kvm med 2,35m takhøgd.
Soverom - 6,5kvm med 2,37m takhøgd.
Bod - 4,7kvm med 2,48m takhøgd.
Bad - 4kvm med 2,34m takhøgd.
Stova/kjøkken - 24,2kvm med 2,35m takhøgd.

UNDERETASJE: (Hovuddel)
Entre - 1,9kvm med 2,47m takhøgd.
Vaskerom - 8,5kvm med 2,46m takhøgd.
Trappegang - 9,4kvm med 2,46m takhøgd. (4,7kvm opptatt av trapp)
Toalett - 1,6kvm med 2,48m takhøgd.
Gang - 2kvm med 2,46m takhøgd.
Bod - 5kvm med 2,54m takhøgd.
Gang - 1,7kvm med 2,49m takhøgd.
Bod - 2,2kvm med 2,54m takhøgd.
Kjølerom - 3,1kvm med 2,21m takhøgd.

1. ETASJE:
Stova - 46,7kvm med 2,42m takhøgd. (4,7kvm opptatt av trapp)
Kjøkken - 13,8kvm med 2,43m takhøgd.
Soverom - 9,2kvm med 2,42m takhøgd.
Soverom - 7kvm med 2,43m takhøgd.
Soverom - 11,1kvm med 2,43m takhøgd.
Bad - 4,5kvm med 2,37m takhøgd.

LOFT: (Loft er ikkje godkjent av bygningsmynde)
Disponibelt rom - 10,6kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (13,1kvm golvareal) (4,7kvm opptatt av trapp)
Disponibelt rom - 9kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (11kvm golvareal)
Disponibelt rom - 5kvm med 1,49m - 2,34m takhøgd. (6,4m golvareal)

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

BRA-e:

GARASJE:
Garasje underetasje - 22kvm med 1,94m innkøyringshøgd.
Garasjebod 1. etasje - 16kv med 2,45m takhøgd.

UTHUS/DUKKEHUS:
Rom - 7kvm med 1,9m - 2,24m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
Det er bruken av rom på synfaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.
Arealavvik på over 2% kan forekoma grunna mykje rom og veggar i underetasje som gjer det noko uoversiktleg å måla areal.
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.
Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

GENERELT:
I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgd etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive her og i punkta BRA-i/BRA-e.
Totalt golvareal i 2. etasje: ca. 32kvm.
Det er og kneloft som ikkje har tilstrekkeleg takhøgd til å vera måleverdigt.
Kneloft vest: ca. 15kvm (1,2kvm isolert kneloft ved soverom)
Kneloft aust: ca. 20kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:
Terrasse underetasje - ca 20 kvm.
Veranda 1. etasje - ca. 60kvm
Veranda uthus/dukkehus - ca. 3 kvm
Veranda ved garasjebod - ca. 17kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Eigedomen har ein frittliggjande garasje oppført i skrånande terreng. Garasjen er delvis plassert under terreng, med støyppte betongkonstruksjonar mot terreng. Over garasjen er det etablert bod.
Garasjen har betonggolv og betong-/blokkmurar mot terreng. Garasje er uisolerte. Himling består av synlege betong med isopor. Gjer merksam på at isopor er særs brennbart materiale og er ikkje lovleg å montera åpent i rom. Garasjeport er leddport. Rommet er nytta til parkering og lagring.
Ytterveggar over terreng er utførte i trekonstruksjon med ståande trekledning. Kledninga viser teikn til aldring og slitasje, særleg i nedre del mot overgang grunnmur/yttervegg, noko som er vanleg for konstruksjonar med nærleik til terreng. Taket er lett skrånande og er bygd opp med tekking som ikkje var nærare inspisert på synfaringstidspunktet grunna sikkerheitsmessige hensyn og snødekt takflate.

Boden over garasjen er oppført i trekonstruksjon og framstår som uisolert kald bod. På synfaringsdagen vart det registrert ein del frost/is på undersida av undertaket, som indikerar fukt og lite lufting. Ved veromslag frå kaldt til varmt vil det verta fuktig i rommet. Tilkomst er frå utvendig nivå. Rommet er eigna til lagring.

Konstruksjonar mot terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad. Det vart ikkje utført fuktmålingar eller inngrep i konstruksjonane, og eventuelle skjulte forhold kan difor ikkje utelukkast. Drenering og fuktsikring av konstruksjonar under terreng er ikkje synleg kontrollert. Generelt har garasje behov for vedlikehald og utbeting av bygningsdelar for å oppretthalda ein god kvalitet på bygningen. Dvs. grunnmur, ytteveggar, betongdekke og takkonstruksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

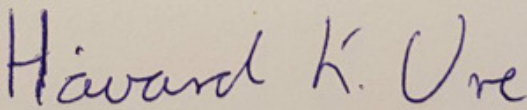
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

16/01/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 21.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn og fundamentering er ikke kjend og ligg under bakkenivå, og er difor ikke direkte inspisert. Grunnmur er av eldre dato og er delvis plassert mot terreng. Det er registrert riss og sprekkar i grunnmur. Forholdet framstår ikke som akutt, men det vert tilrådd å følgje med på vidare utvikling.

Det er utført fuktmåling i vegg på soverom i rom under terreng, der det vart registrert forhøga fuktverdiar. I øvrige rom under terreng som ikke er innreia, framstod konstruksjonane som tørre ved synfaring, men dette kan ikke stadfestast fullt ut utan vidare undersøkingar. Det er opplyst i tidlegare tilstandsrapport at drenering på baksida av bygningen vart utbetra i 2008. Det er vidare observert grunnmursplast og utvendig isolasjon på grunnmur. Grunnmursplast manglar topplst.

På baksida av bustaden er det etablert ein støttemur mot terreng. Støttemuren framstår å vere av eldre dato og er oppført for å halde tilbake terrengmassar. Ved synfaring vart det observert at støttemuren har byrja å helle innover i toppen. Det vart ikke registrert akutte brotskadar eller samanbrot på synfaringstidspunktet, men avviket er synleg og indikerer påverknad frå terrengtrykk over tid.

Merknader:

Ingen1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 21.3 Terrengforhold

Det er registrert at terrengfallet frå grunnmur ikke oppfyller gjeldande anbefalte krav om minimum fall på 1:50 dei første 3 metrane frå grunnmur. Enkelte parti har flatt eller utilstrekkeleg fall frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 22.1 Yttervegger

Ytterveggene er oppførte i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Det vart ikke registrert deformasjonar eller skeivheiter i ytterveggenes konstruksjonar ved synfaring. Det er registrert avvik knytt til vassbord over og under vindauge, der beslag manglar og det ikke er etablert tilstrekkelege gliper i samanføyingar for drenering av vatn, til dømes mellom glaslist og vannbord. Det er vidare registrert sprekkar, lokale råteskadar og avlassing av maling på delar av kledninga. Lufting bak kledning kunne ikke konstaterast, og det er observert at lufttilførsel er stengd i nedre del av vegg. Musetetting er ikke registrert. Stikktaking er utført på typiske utsette område. Det vart registrert mjukt trevirke og råteskadar i delar av kledninga. Det er ikke påvist konstruksjonsfeil, men ytterveggskonstruksjonen er lukka, og skjulte feil og manglar kan difor ikke utelukkast.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 33.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har i hovudsak eldre vindauge, i hovudsak frå byggeår. Nokre vindauge er skifta i seinare tid. Det er registrert generelle fukt- og aldersrelaterte skadar på fleire vindauge, herunder malingsflass, tørrsprekker i treverk og lokale råteskadar i karmar og rammer. Det er observert manglande eller utilstrekkeleg ventilering i rom, noko som har ført til kondensdanning på innsida av fleire vindauge. Dette har resultert i førekomst av svertesopp og mugg på og rundt vindauge enkelte stader. Fleire vindauger framstår generelt som svært slitte og klar for utskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt vindauger med behov for utskifting. Vidare er det naudsynt med vedlikehald av resterande vindauger og utskifting på sikt. Uforutsette kostander kan førekoma mtp. fukt i konstruksjonen rundt vindauger.

Bilete syner døme på sverte/mugg i vindauga grunna dårleg ventilering i rom.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar.

Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og åsar. Det er tilgang til kneloft som ikkje er innreia, og deler av takkonstruksjonen er synleg frå innsida. Det er ikkje registrert synlege svanker, sig eller deformasjonar i møne eller bærande konstruksjonar. Det er heller ikkje påvist tydelege råteskadar eller skadedyr i dei synlege delane av konstruksjonen. Taktekkinga var tildekt av snø på synfaringsdagen, og full visuell kontroll av yttertaket var difor avgrensa.

Det vart registrert ekskrement frå mus på kneloft. Dette indikerer aktivitet frå skadedyr i takkonstruksjonen. Det vart ikkje påvist synlege skadar på berande konstruksjonar som følgje av dette på synfaringsdagen, men førekomst av skadedyr kan over tid medføre skadar på isolasjon, luftesjikt og andre installasjonar. Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjonar som er beskrive i punkt 4.2.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taktekkinga var tildekt av snø på synfaringsdagen, og full visuell kontroll av yttertaket var difor ikkje mogleg. Det var likevel tilgang til kneloft og undertak frå innsida. Det er her registrert sverting og fuktpåverknad på undertaket, særleg i område der isolasjon ligg heilt opp mot undertaket. Observasjonane indikerer manglande eller utilstrekkeleg lufting av takkonstruksjonen. Det vart òg registrert frost/is på undertak i kalde soner. Forholda indikerer kondensproblematikk over tid. Tilstanden på lekter og yttertekking kan ikkje vurderast fullt ut grunna snødekt tak og lukka konstruksjon.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er basert på registrerte avvik knytt til manglande lufting og fuktpåverknad i takkonstruksjonen. Kostnadsintervallet tek høgde for at omfanget kan variere frå lokale utbetringar til meir omfattande tiltak.

Takkonstruksjonen er delvis lukka og yttertaket var snødekt på synfaringsdagen, og det kan difor førekome skjulte feil og manglar som kan medføre auka kostnader.

Bilete syner fuktskader i undertak. Truleg grunna manglande lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Deler av loftet er innreia, med kneloft som kaldtloft. Loftskonstruksjonen framstår som opphavleg frå byggeår. Kneloft/kaldt loft er inspisert der det var tilgjengeleg. Det er registrert mangelfull ventilering av yttertaket, samt spor etter kondens og sverting i undertak. Det er vidare registrert ekskrement frå mus på kneloft. Det er ikkje påvist aktive lekkasjar frå rør- eller kanalgjennomføringar på synfaringsdagen, men gjer merksam på at det kan oppstå som fylgjer av alder og slitasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong/veranda/terrasse var tildekt av snø på synfaringsdagen. Det var vidare ikkje mogleg å kontrollere konstruksjon, forankring, fundamentering eller oppbygging. Det er opplyst i tidlegare salsprospekt frå 2023, at veranda og terrasse er utvida/oppført på eigeninnsats av ufaglært. Dokumentasjon på prosjektering eller utføring er ikkje framlagt.

Risiko for feil og manglar:

Konstruksjonar utført på eigeninnsats utan dokumentert prosjektering kan ha skjulte svakheiter knytt til bereevne, forankring, drenering og fuksikring.

Konsekvens av feil og manglar:

Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for forsterking, ombygging eller utskifting, samt risiko for personskade ved bruk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har malte takplater i himling og fliser på veggar. Det vart ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er ikkje registrert bom (hulrom) under fliser, og det er heller ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr.

Badet har vindauge plassert om lag 1 meter frå senter dusjsone. Vindauget er ikkje utført i materialar som er eigna for våtsone. Rommet har elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, men denne fungerte ikkje på synfaringsdagen. Vifta ser ut til å vere kopla saman med takarmatur, som også var defekt på synfaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Det vart ikkje observert riss, sprekker, skadar, knirk eller bom (hulrom) i fliser. Det er heller ikkje registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Fall på golv er målt frå dør mot sluk og vurdert som jamt og funksjonelt. Det er målt om lag 2,2 cm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dørterskel. I høve til TEK10 er kravet minimum 2,5 cm høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel. Utføring og høgdeplassering av membran ved terskel er ikkje kjent og kan ikkje stadfestast utan destruktive inngrep. Badet er opplyst oppført/rehabilitert i 2012 og er vurdert opp mot gjeldande krav på utføringstidspunktet.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Badet er opplyst oppgradert i 2012. Det er ikkje dokumentasjon på om membran og tettesjikt er skifta i samband med oppgraderinga, og alder på membran er derfor ukjent. Sluk er visuelt kontrollert og framstår utan synlege avvik, og det er mogleg å gjere reint i sluk. Det er bora kontrollhol i tilstøytande konstruksjon, og det vart ikkje avdekka fukt ved denne kontrollen. Det er ikkje observert teikn til lekkasje, skadeleg fukt eller openberre utettheiter ved synleg kontroll. Arbeidet kan ikkje vurderast som fagmessig utført då konstruksjonane i hovudsak er lukka og ikkje fullt tilgjengelege for kontroll. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:

7.2 Bad utleigedel

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har malte takplater i himling og baderomsplater på vegger. Forhold knytt til riss, sprekker og bom i fliser er ikkje relevant då overflatene ikkje er utført med fliser. Det er ved overflatesøk med fuktmålar påvist fukt i baderomsplater i dusjsone. Dør til badet er plassert i våtsone for dusj, og er dermed utsett for direkte fuktbelastning. Ventilasjon er løyst med elektrisk avtrekksvifte plassert over dusj, og vifta fungerte på synfaringsdagen.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt utskifting av tettesjikt på vegg. Skjulte fuktskader i tilstøytande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Dette kan gje auka kostnader.

Bilete syner sopp/mugg på baderomsplater og belegg i dusjsone.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Badet har belegg på golv. Fall mot sluk er målt til om lag 1:50, og høgdeforskjell frå topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er målt til ca. 3,0 cm, noko som isolert sett tilfredsstillar krav i gjeldande forskrift. Det er likevel registrert ein tvilsam oppkant på belegget ved dørterskel på eine sida, som kan gi redusert sikkerheit mot vassutrenning. Det er vidare påvist sopp-/muggvekst i dusjsone, noko som indikerer vedvarande fuktbelastning.

Merknader: Takstmannen prisvurdering er tiltenkt utskifting av tettesjikt på golv. Skjulte fuktskader i tilstøytande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Dette kan gje auka kostnader.

Bilete syner dårleg utføring av belegget ved dørterskel, mot dusj.

EIERSKIFTERAPPORT™



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Badet er opplyst oppgradert rundt 2007. Det er ukjent om tettesjikt på golv og vegg er skifta då det ikkje er framlagt dokumentasjon. Det er registrert fuktutslag og svelling i baderomsplater i dusjsone. Fuktmåling er utført med overflatesøk. Då fukt er avdekka på denne måten, er det ikkje utført hullboring i tilstøytande vegg. På bakgrunn av alder, manglande dokumentasjon og påvist fukt kan membran, tettesjikt og sluk ikkje vurderast som tilfredsstillande.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt kostnader med renovering av bad. Kostnadane i punkt 7.2.1 - 7.2.3 må sjåast i samanheng. Meirkostnadar kan ikkje utelukkast mtp. fuktrelaterte skader i tilstøytande konstruksjonar.

Bilete syner utslag på fuktmålar på badromsplater i dusjsone.



7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har malte plater i himling og trepanel på vegg. Overflatene framstår som eldre og prega av normal alder og slitasje. Det er ikkje etablert tettesjikt i våtsone på vegg etter dagens krav. Det er ikkje etablert ventilasjon i rommet.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Golv i vaskerom er utført med belegget. Belegget framstår som gammalt og slitt, og det er registrert luftbobler under overflata, noko som indikerer svekking i materialet og mogleg redusert vedheft mot underlaget. Det er vidare vurdert at golvet ikkje har tilstrekkeleg fall mot sluk, noko som er uheldig i rom med vassbelastning. Samla sett framstår golvoverflata som prega av alder og bruk.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

16/24

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet er av eldre dato, og det er ikkje dokumentert eller observert etablert membran eller tilfredsstillande tettesjikt i våtsone. Løysingane tilfredsstiller ikkje dagens krav til fuksikring. Med bakgrunn i alder, utføring og tilstand vert det vurdert at membran og tettesjikt har avgrensa eller ingen funksjon. Det er ikkje utført destruktive inngrep eller fuktmåling med hullboring.

Merknader: Takstmannens prisvurdering tek utgangspunkt i etablering av eit våtrom som tilfredsstiller dagens krav og regelverk. Kostnadene vil kunne variere avhengig av materialval og omfanget av arbeidet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2

8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonar på kjøkkenet er frå byggeår. Det vart ikkje registrert knirk, fukt eller skadar på golv ved synfaring. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar. Vanntrykk og avrenning frå avløp vart vurdert som tilfredsstillande. Kjøkkenet ber preg av generell alder og slitasje, med mellom anna avskalling av laminat på benkeplate og slitasje på kjøkkenfrontar. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar på vanninstallasjonane. Dette er ikkje eit krav på aktuelt kjøkken, men montering kan anbefalast som eit førebyggjande tiltak for å redusere risiko for vannskadar.

Merknader:

8.2 Kjøkken utleigedel

TG 1

8.2 Kjøkken utleigedel

Vanninstallasjonar på kjøkkenet er frå byggeår. Kjøkken-innreiing er opplyst montert i 2020. Det vart ikkje registrert knirk, fukt eller skadar på golv ved synfaring. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar. Vanntrykk og avrenning frå avløp vart vurdert som tilfredsstillande. Kjøkkeninnreiinga framstår generelt i god stand med normal bruksslitasje. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar på vanninstallasjonane. Dette er ikkje eit krav på aktuelt kjøkken, men montering kan anbefalast som eit førebyggjande tiltak for å redusere risiko for vannskadar.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Underetasjen inneheld rom under terreng med innvendige overflater på vegger og himling. Konstruksjonar mot grunnen er i hovudsak skjulte, og vurdering er basert på visuell kontroll og fuktmåling, utan destruktive inngrep. Det er ved måling registrert forhøga fuktverdiar i vegg i eitt rom, medan øvrige rom framstod utan avvik på synfaringsdagen.

Ventilasjonen i underetasjen er vurdert som avgrensa. Det er ikkje dokumentert tilfredsstillande tilluft og avtrekk, og rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad. Det er ikkje observert synlege riss, sprekker, setningar eller teikn til jordtrykk på overflatene.

Oppbygging av ytterveggar er delvis med innfora murvegg med isolasjon og damsperr på innsida og delvis mur. Tilstand på bakanforliggande konstruksjonar kan difor ikkje stadfestast. Rom under terreng er vurderte ut frå alder, konstruksjonsprinsipp og normal bruk.

Merknader:

17/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Golv i underetasjen har innvendige overflater utan synlege skadar på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert knirk, setningar, sprekkar i fuger eller avvik i overgangar og skjøter. Det er heller ikkje observert synlege teikn til sopp, råteskadar eller skadedyr.

Golvkonstruksjonane og oppbygging samt fuksikring under golva er ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep. Vurderinga er difor basert på visuell kontroll av overflater og normal bruk.

Merknader:

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført hullboring med tilhøyrande fuktmåling i veggkonstruksjon i underetasjen. Ved piggmåling er det målt fuktverdiar opp til 22 vektprosent. Målingane indikerer forhøga fuktinnhald i konstruksjonen. Det er ikkje utført vidare destruktive undersøkingar utover dette.

Ventilasjonen i underetasjen er vurdert som avgrensa. Det er ikkje dokumentert tilfredsstillande tilluft og avtrekk for rom under terreng. Luftutskifting er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon via vindauge/spalteventilar.

Merknader:

Takstmannens prisvurdering er basert på påvist forhøga fuktverdi i veggkonstruksjon i rom under terreng, skjulte konstruksjonar og usikker fuktkjelde. Eventuelle tiltak kan innebere opning av konstruksjonar, vidare undersøkingar, utbetring av fuksikring og forbetring av ventilasjon. Meirkostnader kan ikkje utelukkast.

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsinstallasjonar er i hovudsak frå byggeår. Det er nytta koparrør for vannforsyning og plast og støypejern for avløpsrør. Store delar av røyranlegget er skjult i konstruksjonar, noko som avgrensar moglegheita for kontroll av røyrføringar, samankoplingar og lekkasjesikring utover synlege delar.

Hovudstoppekran er ikkje funne og funksjonstesta.

Full vurdering av avløpsrør er ikkje mogleg grunna skjult føring. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på røyranlegget.

På synfaringsdagen vart det observert lekkasje i vasslås på bad i sekundærbustad samt på vaskerom. Lekkasjane framstod som lokale og knytt til vannlås/tilkopling. Det vart ikkje observert synlege følgeskadar i tilstøytande konstruksjonar på synfaringsdagen.

Samla sett vert vann- og avløpsinstallasjonane vurderte til TG2, med bakgrunn i alder, avgrensa kontrollmoglegheit og påvist lekkasje i vannlås. Pågåande lekkasjar i nærare framtid kan ikkje utelukkast.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Eigedomens har to varmtvannsberedarar.

I sekundær bustad er det installert ein OSO varmtvannsberedar frå 2002, plassert i bod. Beredaren er ikkje plassert i rom med sluk eller annan lekkasjesikring. Det vart ikkje observert teikn til lekkasje eller fukskadar på synfaringsdagen, men tilkomsten er avgrensa til visuell kontroll.

I primær bustad er det installert ein Høiax varmtvannsberedar frå 2018, plassert på vaskerom med sluk i golv. Plasseringa er vurdert som tilfredsstillande med tanke på lekkasjesikring. Det vart ikkje registrert avdrypp, lekkasje eller fukskadar ved beredaren på synfaringsdagen.

Begge beredarane er vurderte ut frå alder, synlege forhold og plassering, utan demontering eller funksjonstesting.

Merknader:

18/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Bustaden har naturleg ventilasjon i hovudsak via spalteventilar i vindauger. Det er etablert avtrekk frå begge bad og kjøkken. Avtrekksvifte på bad i 1. etasje var defekt på synfaringsdagen og fungerte ikkje som føresett. Ventilasjonen er elles basert på naturleg luftutskifting, og det er ikkje installert ventilasjonsanlegg.

Det vart observert mugg i nokre vindauger på soverom, noko som indikerer høg fuktbelastning og avgrensa luftutveksling. Generelt vert luftutskiftinga i bustaden vurdert som svak, noko som er vanleg for bygningar av denne alderen. Funksjon og kapasitet på ventilasjonen er ikkje dokumentert, og vurderinga er basert på visuelle observasjonar på synfaringsdagen. Naturleg ventilasjon via spalteventilar er avhengig av brukaråtferd og klimatiske forhold. Anbefalar utbetring av ventilasjon.

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 kompetanse 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. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.
El. Anlegg: To sikringskap i bustaden. Skrusikringar truleg frå byggeår. Ved visuell kontroll er det registrert at det manglar bedekning i sikringskapa. Det er og registrert hull i sikringskap. Sikringskap fungerer som eige branncelle og skal vera tett. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.
Heimelshavar opplyser:
- Det er opplyst at sikring løyser ut ved lading a el-bil (vanleg stikk) samtidig som vaskemaskin og tørketrommel er i gang.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE) er utført desember 2025, med registrerte avvik. Det er framlagt samsvarserklæring på utført retting av feil og manglar etter kontroll frå DLE. Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå oppføringa eller anna arbeid med det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

Merknader:

19/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOLYSLINGER:

TILSTANDSGRADER:
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."
TG2 – Merknad/moderat avvik
TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.
TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand
TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.
I denne bustaden er det:
Fleire av røykvarslarane er vekkopla på synfaringsdagen. Bør gjennomgås.
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.
I denne bustaden er det:
Brannslangen på vaskerom i underetasje. Bustaden bør gjennomgås for å tilfredstille krava til slukkeutstyr.

REKKVERK:
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Rekkverk på gangveggar og veranda er for lågt og er ikkje klartesikkert ihht. til dagens krav om rekkverk.
- Innvendig trapp manglar handre på ei side. Det skal vera handre på begge sider i innvendig trapp ihht. dagens krav.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:
Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:
- På loft er rom innreia som gang og soverom. Det føreligg ikkje teiknig/godkjenning av rom. Rom som er nytta som soverom er ikkje godkjent til rom for varig opphald grunna manglande rømningsveg og dagslys. Sjå prospekt frå meklar for meir informasjon.
- Eigedomen har moglegheit for utleige. Det er ikkje etablert brann- og lydskille mellom einingane.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Konstruksjonar under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad, særleg ved alder på grunnmur og usikkerheit knytt til drenering og fundamentering. Manglande topplist på grunnmursplast kan medføre at overflatevatn vert leia bak fuksikringa og auke belastninga på grunnmur. Støttemurar som viser teikn til skeivstilling kan ha redusert stabilitet, særleg ved vidare belastning frå terrengmassar, telepåverknad og overflatevatn. Utvikling av vidare helling eller sprekkdanning kan ikkje utelukkast. Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det over tid oppstå fuktskadar på konstruksjonar og innvendige overflater, særleg i innreia rom under terreng. Dette kan gi redusert brukskvalitet og behov for tiltak knytt til fuksikring og drenering.Dersom utviklinga held fram, kan dette føre til behov for sikringstiltak eller utbetring av støttemuren. I ytterste konsekvens kan svikt i støttemuren medføre ras av terrengmassar og påverke tilgrensande areal og konstruksjonar.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg fall frå grunnmur kan føre til auka tilførsel av overflatevatn mot grunnmur og konstruksjonar under terreng. Dette aukar risikoen for fuktbelastning på grunnmur og tilhøyrande konstruksjonar. Konsekvens: Over tid kan dette bidra til fuktproblem i konstruksjonar under terreng og auka belastning på dreneringssystemet. Dette kan gi behov for terrengjustering eller andre fuksikrande tiltak.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Manglande beslag og utilstrekkeleg drenering ved vassbord kan føre til auka fuktbelastning på kledning og underliggjande konstruksjonar. Avgrensa eller manglande lufting bak kledning kan auke risikoen for fuktopphoping og vidare utvikling av råteskadar over tid. Konsekvens: Vidare fuktpåverknad kan medføre ytterlegare nedbryting av kledning og behov for vedlikehald eller utskifting. Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid påverke ytterveggenes funksjon og levetid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Risiko: Avgrensa kontroll av takteking og delar av takkonstruksjonen grunna snødekke inneber ein viss risiko for at skjulte skadar eller svekkingar ikkje er avdekte. Eventuelle langvarige fuktpåverknader kan over tid påverke bereevna i konstruksjonen. Førekomst av mus på kneloft medfører risiko for skadar på isolasjon og luftesjikt, samt auka risiko for fukt- og kondensproblem i takkonstruksjonen. Konsekvens: Dersom det ligg skjulte skadar i takkonstruksjonen, kan dette føre til redusert bereevne og behov for forsterking eller utskifting av konstruksjonsdelar. Konsekvensane kan vere omfattande ved seinare avdekking. Skadedyraktivitet kan over tid føre til redusert funksjon i isolasjon og ventilasjon, med påfølgjande auka risiko for fuktskadar og nedsett levetid på konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Risiko: Manglande ventilering aukar risiko for vidare kondens, fuktopphoping og biologisk vekst i loftskonstruksjonen. Påvist aktivitet frå mus gir risiko for isolasjonsskadar og sekundære fukt- og hygienerelaterte problem. Konsekvens: Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjonar, behov for utbetring av ventilasjon og mogleg sanering av isolasjon. Dersom tilstanden ikkje vert følgt opp, kan skadeomfang og kostnader auke.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™	
	Risiko: Vindauge i nærleiken av dusjsone, kombinert med manglande ventilasjon, aukar risiko for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen. Manglande fungerande avtrekk kan føre til høg luftfukt og kondens. Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskadar, svertesopp og redusert levetid på overflater og tilstøytande bygningsdelar dersom forholda ikkje vert utbetra.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Risiko: Ukjent plassering og utføring av membran ved dørterskel kan innebere risiko for fuktgjennomtrenging ved vassbelastning. Konsekvens: Ved mangelfull membranløysing kan fukt trenge inn i tilstøytande konstruksjonar og føre til fuktskadar over tid.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Ukjent utføring og alder på membran og tettesjikt kan innebere risiko for skjulte svakheiter i våtromskonstruksjonen. Konsekvens: Eventuell svikt i membran eller tettesjikt kan over tid føre til fuktinntrenging og skadar på tilgrensande konstruksjonar.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Risiko Manglande ventilasjon aukar risiko for høg luftfukt og kondens i rommet, særleg ved bruk av vaskemaskin og tørking av klede. Konsekvens Over tid kan dette medføre fuktrelaterte skadar på overflater og underliggjande konstruksjonar, samt redusert brukskvalitet og behov for tiltak.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Risiko Mangelfullt fall og svekka belegg aukar risiko for at vatn blir ståande på golvet og kan trenge ned i konstruksjonen. Konsekvens Dette kan medføre fuktskadar i underliggjande konstruksjonar og på sikt behov for utbetring eller utskifting av golv og eventuelt tilhøyrande oppbygging.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Risiko: Alder på vanninstallasjonar og innreiing aukar risiko for framtidige lekkasjar og funksjonssvikt. Slitasje på overflater kan bidra til redusert motstand mot fukt over tid. Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar og behov for utskifting av delar av kjøkkeninnreiinga. Vidare slitasje kan gi behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkenet.
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater
	Risiko: Rom under terreng har generelt auka risiko for fuktpåverknad frå grunnen. Påvist forhøga fuktverdi i vegg i eitt rom, kombinert med avgrensa ventilasjon og skjulte konstruksjonar, medfører risiko for at fukt kan akkumulere i bakanforliggjande konstruksjonar utan at dette vert oppdaga på eit tidleg stadium. Innfora murvegg med isolasjon og damsperre på innsida kan vere særleg utsett dersom fukt vert halde tilbake i konstruksjonen. Konsekvens: Vedvarende fuktpåverknad kan over tid føre til redusert inneklima, mugg- og soppvekst samt skadar på bygningsdelar. Eventuelle fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar kan medføre behov for omfattande undersøkingar og utbetringar. Dersom ventilasjonen ikkje vert forbetra, kan fuktproblematikk utvikle seg vidare.

EIERSKIFTERAPPORT™	
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate Risiko: Golv i rom under terreng er generelt meir utsette for fuktpåverknad frå grunnen. Skjulte konstruksjonar utan dokumentert oppbygging medfører risiko for at eventuell fukt i bakanforliggende golvkonstruksjonar ikkje vert oppdaga på eit tidleg stadium. Konsekvens: Vedvarende fuktpåverknad kan over tid føre til skadar på golvkonstruksjonar, redusert inneklima og behov for undersøkingar eller utbetring. Eventuelle tiltak kan innebere inngrep i eksisterande golvoppbygging
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Risiko: Skjulte vann- og avløpsrør med høg alder og avgrensa innsyn aukar risiko for lekkasjar som kan utvikle seg over tid. Påvist lekkasje i vannlås indikerer at delar av installasjonane har behov for utbetring. Konsekvens: Ved manglande utbetring kan lekkasjar føre til fuktpåverknad på omkringliggjande bygningsdelar og auka kostnader knytt til reparasjon. Tidleg utbetring av vannlås reduserer risiko for følgjeskadar.
10.2	Varmtvannsbereder Risiko: OSO VVB er av eldre dato og plassert i bod utan lekkasjesikring eller sluk. Aldersrelatert slitasje kan auke risiko for lekkasje over tid, særleg der beredar ikkje er plassert i rom med vannsikring. Konsekvens: Eventuell lekkasje frå varmtvannsberedar kan føre til fuktskadar på golv og omkringliggjande konstruksjonar før lekkasje vert oppdaga. Dette kan medføre behov for reparasjon av bygningsdelar og utskifting av beredar.
10.5	Ventilasjon Risiko: Defekt avtrekksvifte på bad i 1. etasje og generelt avgrensa luftutveksling aukar risiko for opphoping av fukt i bustaden. Naturleg ventilasjon utan dokumentert tilstrekkeleg avtrekk kan gi utilfredsstillande fjerning av fukt frå våtrom og opphaldsrom. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, muggvekst og forverra inneklima. Over tid kan dette medføre fuktskadar på bygningsdelar og behov for tiltak knytt til utbetring eller oppgradering av ventilasjonsløysinga.

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører Risiko: Eldre og nedbrotne vindauge med råteskadar og mangelfull ventilering inneber høg risiko for vidare fuktinntrenging i karmar, rammer og tilstøytande veggkonstruksjonar. Kondens, svertesopp og mugg kan forverrast over tid og gi ytterlegare nedbryting av materialar. Konsekvens: Vidare utvikling av skadane kan føre til redusert funksjon, tap av tettheit og behov for omfattande utskifting av vindauge. Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre fuktskadar i omkringliggjande konstruksjonar og auka vedlikehalds- og utbetningsbehov. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Risiko: Manglande lufting i takkonstruksjonen gir høg risiko for kondens, vidare fuktoppbygging og utvikling av mugg- og råteskadar i undertak, lekter og tilstøytande trekonstruksjonar. Konsekvens: Vidare fuktpåverknad kan føre til nedsett bereevne, redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattande utbetringar, inkludert tiltak for betre ventilasjon og mogleg utskifting av skadde bygningsdelar. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad utleigedel Overflate vegger og himling Risiko: Påvist fukt i baderomsplater og plassering av dør i våtsone aukar risiko for vidare fuktinntrenging i vegg- og tilstøytande konstruksjonar. Konsekvens: Vidare fuktbelastning kan føre til skjulte råte- og muggskadar, og badet kan krevje omfattande utbetring eller full rehabilitering. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad utleigedel Overflate golv Risiko: Mangelfull oppkant ved terskel og påvist muggvekst aukar risiko for fuktinntrenging i golvkonstruksjon og tilstøytande rom. Konsekvens: Vidare bruk kan føre til skjulte fuktskadar og behov for omfattande utbetring eller rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad utleigedel Membran, tettesjiktet og sluk Risiko: Vidare fuktbelastning kan medføre auka fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Konsekvens Det kan vere behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg membran og tettesjikt medfører høg risiko for at vatn kan trenge ned i konstruksjonen. Konsekvens: Dette kan føre til skjulte fuktskadar, råteskadar og behov for omfattande rehabilitering av vaskerommet og tilstøytande bygningsdelar. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™	
	Risiko: Det er målt fuktverdiar opp til 22 vektprosent i veggkonstruksjon i rom under terreng. Dette indikerer høgt fuktinnhald i konstruksjonen. Kombinert med avgrensa ventilasjon og skjulte bygningsdelar er det risiko for vedvarande fuktpåverknad og vidare utvikling av fuktskadar i bakanforliggjande konstruksjonar. Rom under terreng med innfora murvegg og isolasjon på innsida er særleg utsette for slik problematikk. Konsekvens: Forhøga og vedvarande fuktinnhald kan føre til mugg- og soppvekst, redusert inneklima og skadar på bygningsdelar. Det kan bli nødvendig med vidare undersøkingar, tiltak for betre fuktsikring og ventilasjon, samt eventuell ombygging eller sanering av berørte konstruksjonar. Tiltak kan vere omfattande og kostnadskrevjande.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Ataklti Gebremicael Fitwi
	Milion Berhane Tecle
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Filipshaugen 28	
5709 Voss	
4621-174/34/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet baderomsinnredning selv. Er usikker på årstall, men det var gjort før vi kjøpte i 2023.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Litt flasset maling i noen vinduskarmer, og noen sorte prikker. Trolig pga. kondens eller fuktighet, men er ikke sikker.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

El-tilsyn har nylig vært på kontroll og fant en del feil. Dette vil bli fikset før salg, samt meldt inn til el-tilsynet. Det er per d.d. ikke fikset da vi venter på elektriker. Rapport på feil og utbedring blir lagt ved salgsoppgaven.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utleiedel i deler av underetasjen. Utleiedelen har egen inngang, men det er en dør mellom utleiedel og hoveddel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport fra forrige salg, datert 15.06.2023.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har utvidet terrasse til hoveddel, samt bygget terrasse til utleiedel. Har ikke oversikt over alt forrige eier gjorde, men vet at en del er utført ved egeninnsats. Usikker på årstall de ulike tingene ble gjort.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse Filipshaugen 28, 5709 VOSS	
Dato for energimerking 13.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245571
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174965420
Gårdsnummer 174	Bruksnummer 34
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 245 m²	Oppvarmet bruksareal 245 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
199.23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
199.23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48812 kWh



Filipshaugen 28, 5709 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 316/78

LEF/OF/baa.

27.10.1980.

VOSS, den

Boks 53, 5701 Voss

Tordis og Jarle Prestegård,

Rute 4429 Fillipshaugen,

5700 Voss.

F E R D I G A T T E S T.

Eigedomens gnr. 174 bnr. 34 Voss kommune.

Byggeplass: Fillipshaugen.

Byggherre: Tordis og Jarle Prestegård.

Meldar: Ark.Tvilde & Mossige.

Ansvarshavande: Andr. Brattebø.

Kva slags bygning: Bustadhus.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd,sak 432/78.

I samsvar med bygningslova paragraf 99 pkt.1,er det halde syn-
faring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til er arbeidet utført i samsvar med
byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Grunnarbeidet tok til i sept. 1978.

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova paragraf 99,
2 og 3

er
ikkje utskrive

den

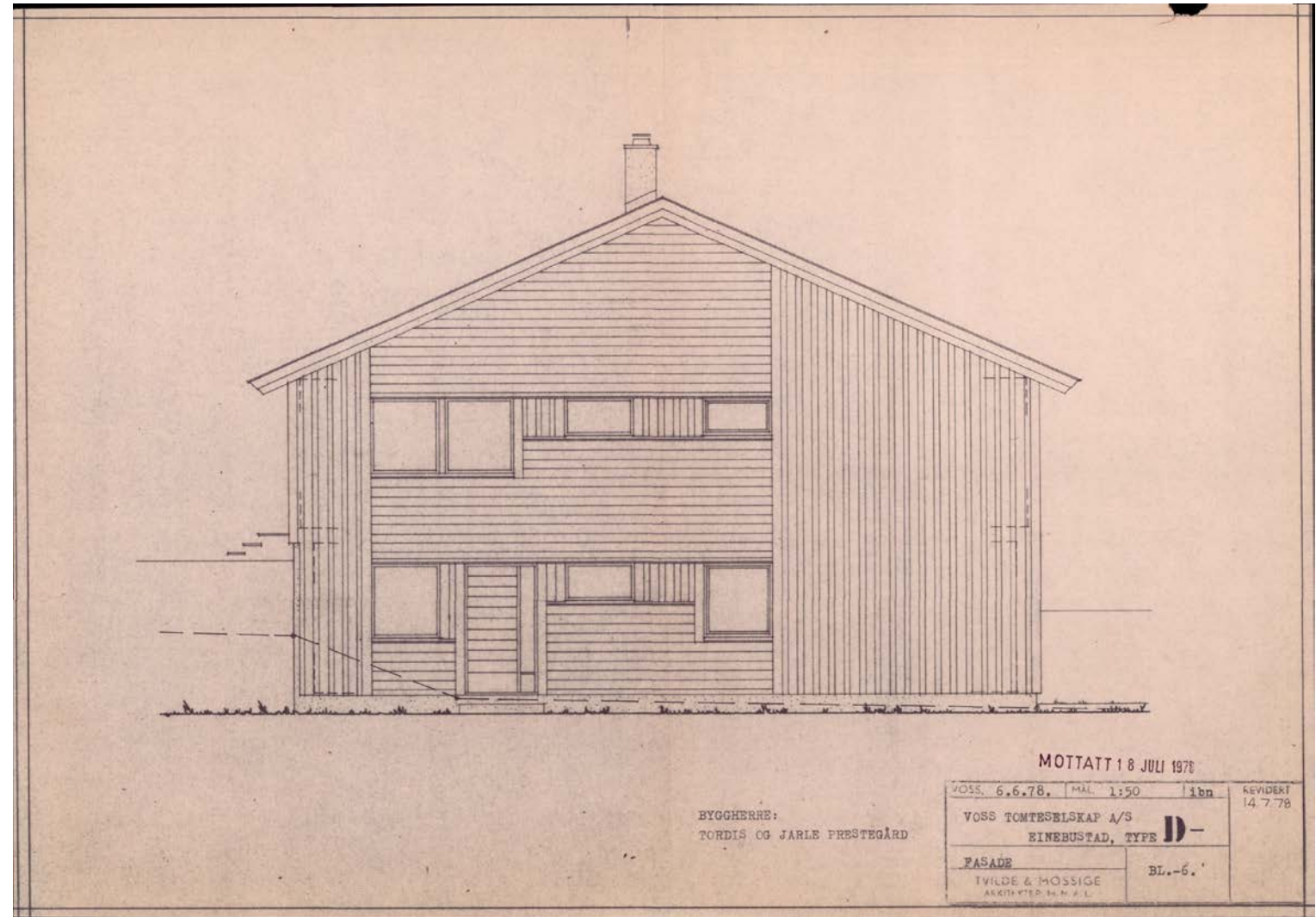
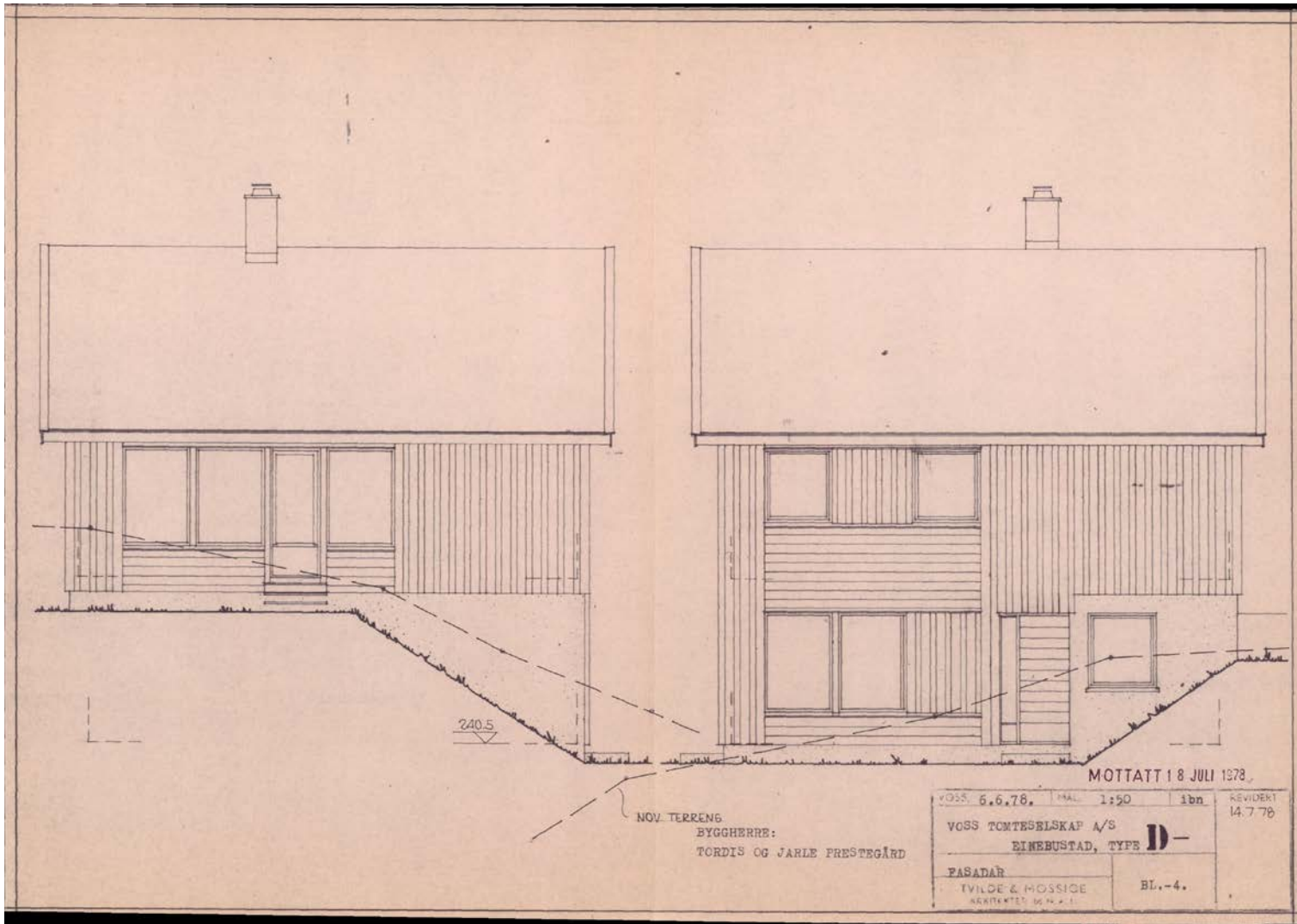
Ola Folkestad

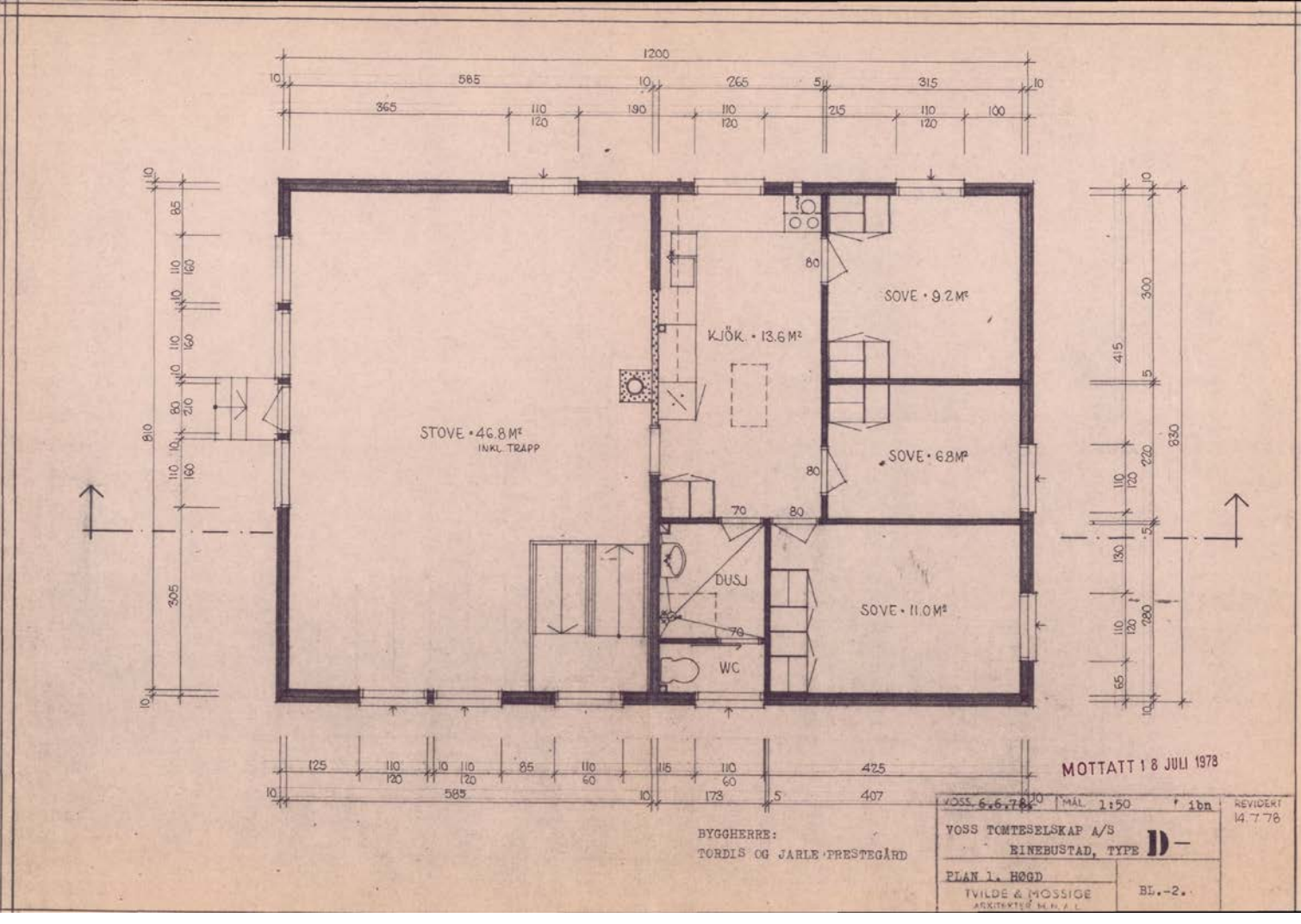
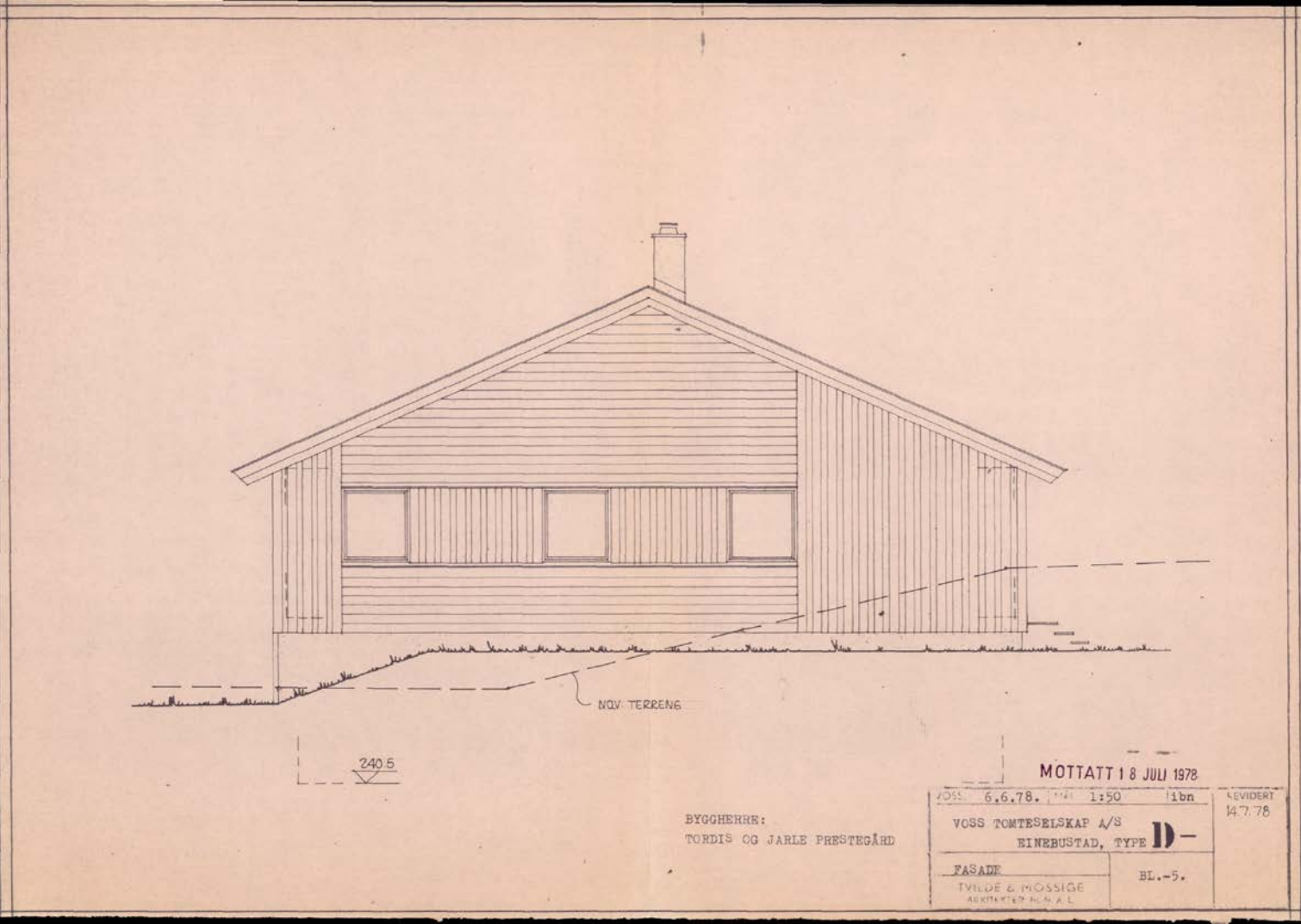
bygn.og reg.sjef.-

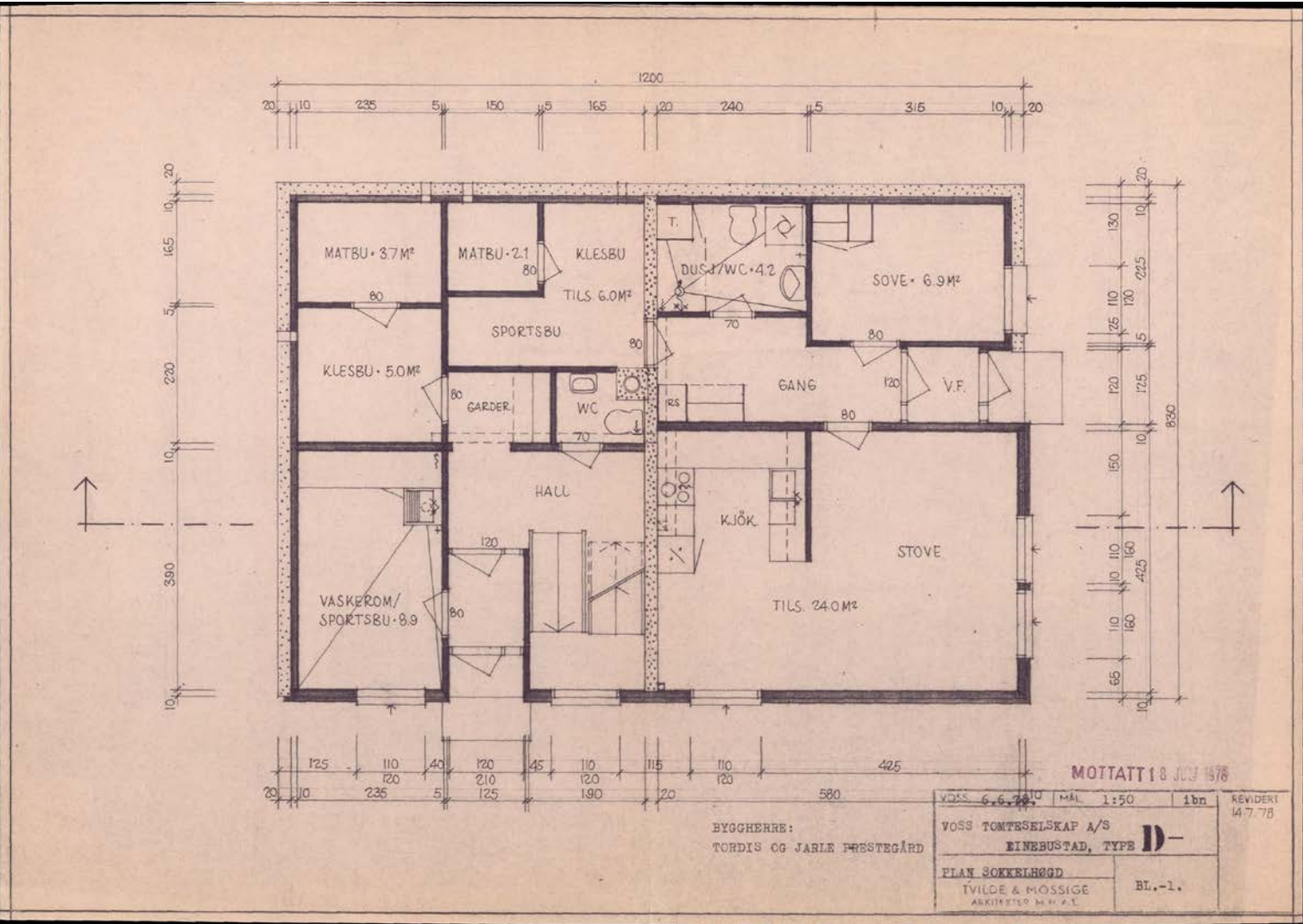
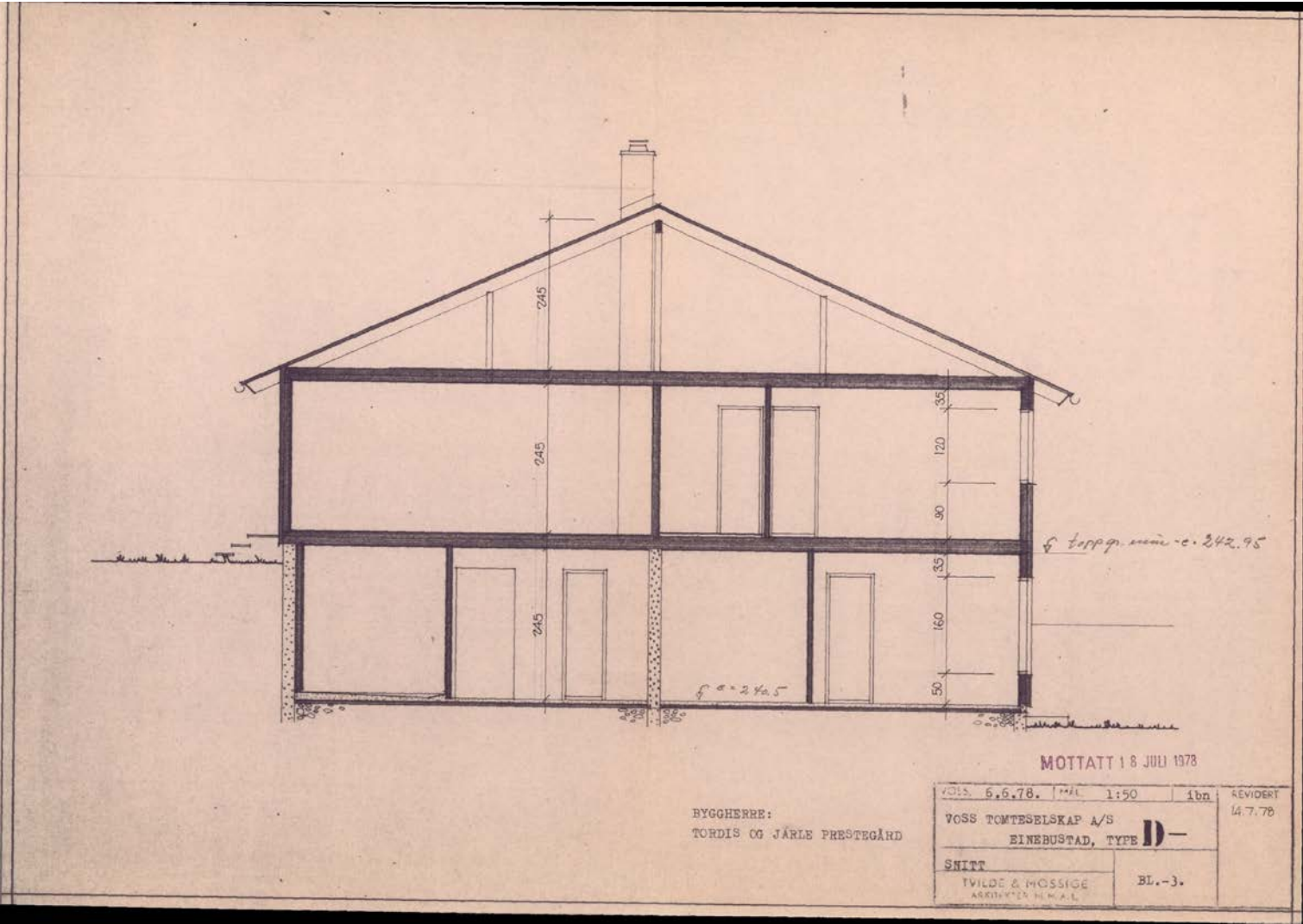
Lars E. Fjose.

Lars E. Fjose.

- avd.ing.-







VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 72/84
OF/brito

Jarle Prestegård,
Rute 4429 Mala,

5700 VOSS.

VOSS, den 9. mai 1984
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd

Sak nr. 162/84
I møte den 8.5.84

Sak nr. 162/84.

Melding nr. 72/84. Byggherre Jarle Prestegård.

Søknad om byggetillatelse datert 12.3.84.

Vedlegg teikningar, kart og nabovarsel.

Innstilling: I medhald av bygningslova § 70 pkt. 2a
vert søknaden godkjend.

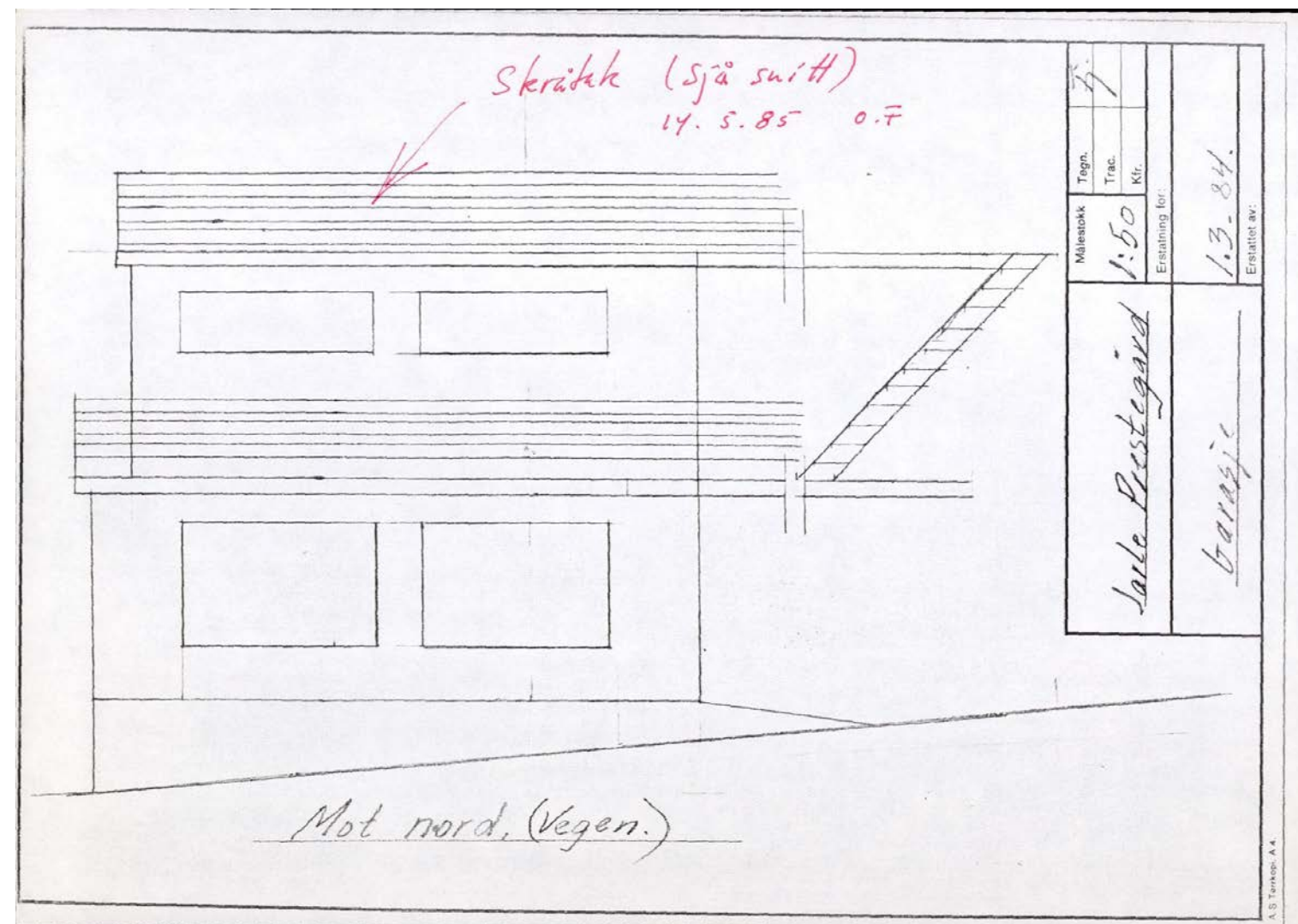
Vedtak i sak nr. 162/84.

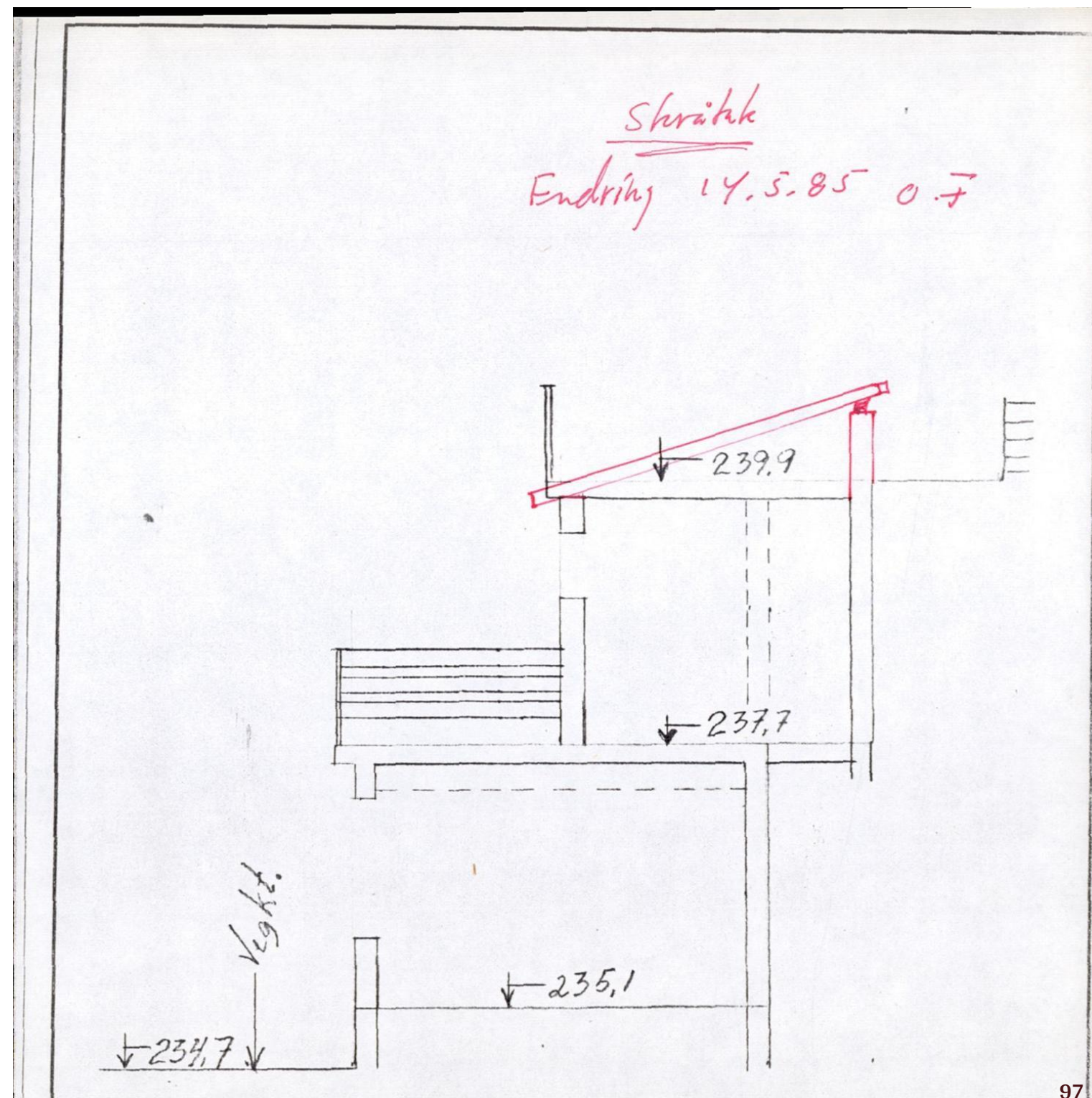
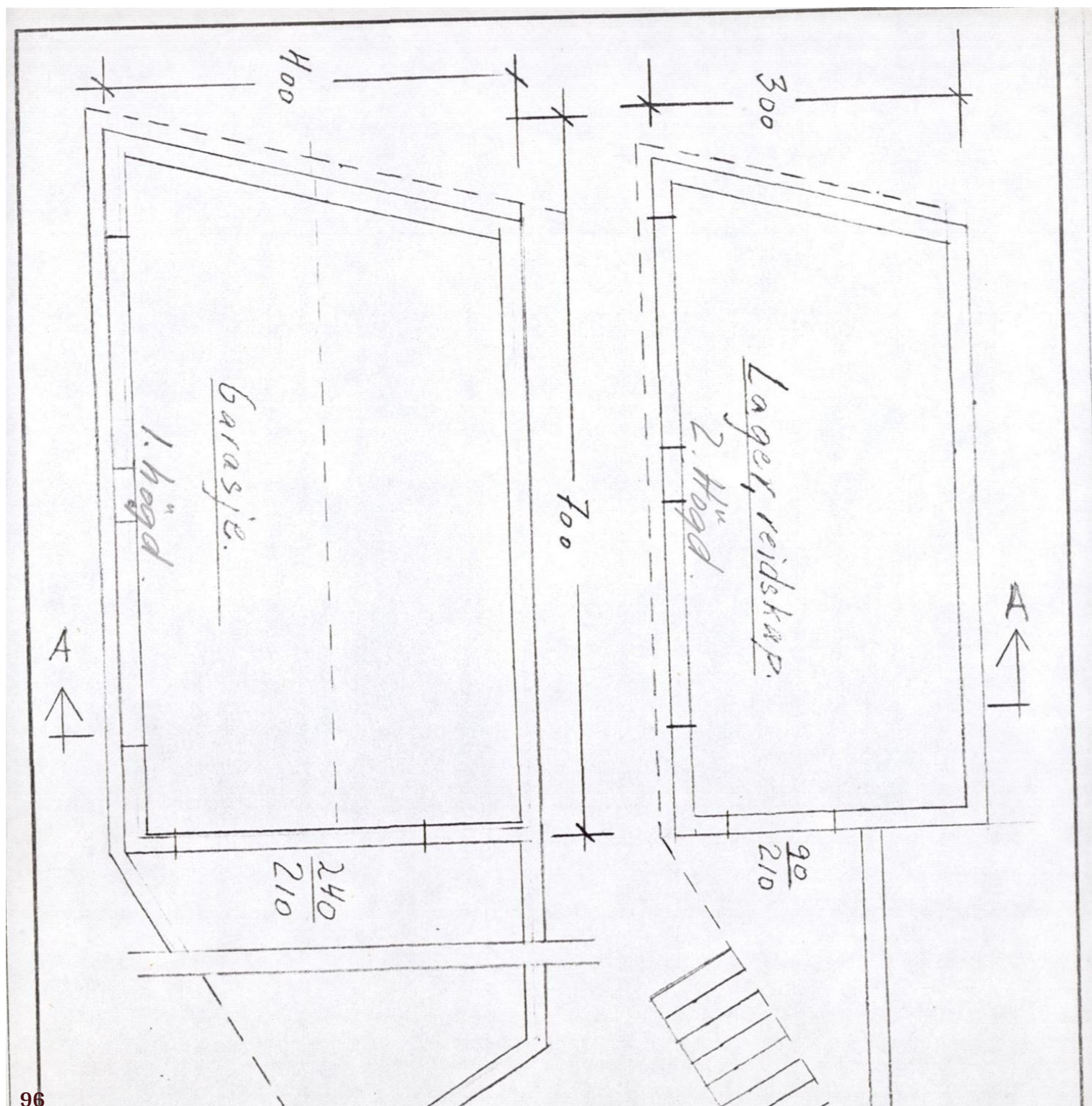
Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift:

BYGNINGS- OG REGULERINGSJEF

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå motteken melding om vedtaket, eller den tid klagaren burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stilast til fylkesmannen, og vert å senda om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endra det til skade for klagaren.





MÅLEBREV

DAGBOK FØRT

nr 2022 i Voss kommune

21 SEP 78 02335

SORENSKR VAREN I VOSS

Ar 1978 den 26.7. vart det i samsvar med bygningslova av 18. juni 1965, etter krav frå Voss Tomteselskap a/s som heimelshavar/har fullmakt frå heimelshavaren til Tomtefelt Phillipshaugen gnr 174 bnr 21 av skm 0,10 halde kart- og oppmålingsforretning over: Phillipshaugen 8, ein parsell som vart skilt ut i tomtefeltet.

Forretninga, som var lovleg varsla den 7.7.1978, vart styrd av underskrivne, og som kartvitne var tilstades: Leif Rygg og Sigurd Langeland.

Ved forretninga møtte: Bjarne Melve, formann i Voss Tomteselskap a/s for heimelshavaren Byggeservice a/s.

Grensene (sjå elles målebrevkartet neste side): Grensene er som vist på målebrevskartet. Grensepunkt, sidelengder og gnr/bnr eller tomte-nummer for naboeigedommane er påført.

Skylddeling.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. aug. 1909 nr. 2, § 11, vart det ved same forretning halde skylddeling over parsellen som har fått bruksnamnet Phillipshaugen 8 og bnr 34 og skal nyttast til bustadtomt. Arealet er 988 m2.

Grensene er som nemnt ovanfor. Skylda for den fraskilde delen er sett til skm 0,01 (u.fr)

Restskyld på hovudbruket, Tomtef. Phillipshaugen gnr 174bnr21 vert då skm 0,10

Frådelinga er godkjend av Voss Bygningsråd i møte den 29.3.1978. , og av Hordaland fylkes-landbruksrådet. Det er stadfesta reguleringsplan for området.

Vi sannar å ha utført skylddelinga etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lova set. Partane er gjort kjende med føresegnene om overskjønn på skyldfastsetjinga.

Forretninga slutta den 8.9.1978.

Ola Folkestad, bygn. og reg.sjef

Skylddelingsmenn :

Kartvitne:

Leif Rygg Sigurd Langeland

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/2335/52
Attestingstidspunkt 2025-12-09 15:21

Side 2 av 2

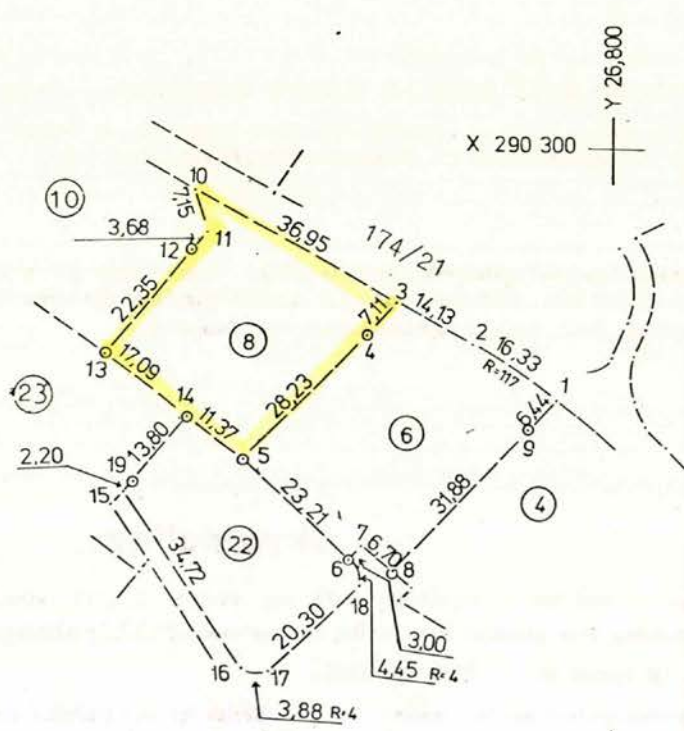
KART FOR MÅLEBREV NR. 2022

KARTPLATE AS 061-1-34

MÅLESTOKK 1:1000

DATE: 30/1-1978 SIGN. d. Wersen.

Phillipshaugen 8", gnr 174 bnr , parsell av gnr 174 bnr 21. Areal 988m²



Kordinatar NGO 1962.

Pkt.	y	x	Merkje.
3	26 765,30	290274,71	Umerka.
10	733,11	292,85	"
11	735,11	285,99	"
12	732,74	283,17	Bolt.
13	718,35	266,07	"
14	732,00	255,78	"
5	741,10	248,96	"
4	760,43	269,53	"

98

99



ATAKLT I GEBREMICAEL FITWI
Filipshaugen 28
5709 VOSS

VEDTAK

Målepunktadresse	Anleggsnr.	Rapportnr / pinkode:	Utskriftsdato
BUSTADHUS	12912 001 001	32312 / 408713	05.12.2025
Filipshaugen 28			
5709 VOSS			
Bueiningsnr:	H0101	Inspektør	Dato for kontroll:
Målerplassering:		Jon Arne Tessem	30.09.2025
Strømmåler:	6970631405408546	Kontrolltype	Inspeksjon/Periodisk
Kunde:	ATAKLT I GEBREMICAEL FITWI		

Rapport fra tilsyn utført 30.09.2025, anleggsnr.: 12912 001 001

I samsvar med "lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr" (el-tilsynslova) og forskrifter med heimel i denne lova, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg knytt til Tendranett AS sitt forsyningsnett. Dykkar anlegg er underlagt offentlig tilsyn som vert utført av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynslova §3 og fel §7.

Eit elektrisk anlegg skal vere i ein slik stand at det ikkje byr på fare for liv, helse og materielle verdiar, jf. el-tilsynslova § 2. Nærmare regelverk om krav til anlegget, er gjeve i "forskrift om elektriske lavspenningsanlegg" (fel.)

De vert med dette pålagt å rette påviste feil / manglar med tilbakemelding til Tendranett AS snarast og seinast innan 19.01.2026, jf. el-tilsynslova § 6 og fel § 9. DLE grunngjev vedtaket med at krava i el-tilsynslova § 2 ikkje er oppfylt.

Ei nærmare grunngjeving for vedtaket er gjeve i tilsynsrapporten, som viser til kva forskriftskrav som ikkje er oppfylt og kva faktiske funn som ligg til grunn for denne vurderinga.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidlegare motteke førehandsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriv dei feil / manglar som blei påpeikt ved vår kontroll.

Vi har ikkje motteke merknader frå dykk innan tilbakemeldingsfristen i førehandsvarsel, og dei påviste feil / manglar er pr. dato ikkje stadfesta retta av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage på dette vedtaket, jf. forvaltningslova §§ 28 - 36. Klagefristen er tre veker frå de mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ein eventuell klage skal sendast DLE.

De har rett til å gjere dykk kjent med sakens dokument, jf. forvaltningslova §§ 18 -19.

Når Det lokale eltilsyn mottar dokumentert stadfesting på at retting av påpeikte feil / manglar er utført, vil saka verta avslutta.

Telefon 95130397 mellom 08:00 og 15:00, eller E-post: jonarne.tessem@tendranett.no

Med helsing

Jon Arne Tessem
Det lokale elektrisitetstilsyn
Tendranett AS
Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan underskrift.

Postadresse	Internett	Telefon
Tendranett AS		56528380
Postboks 205	Epost	
5702 VOSS	post@tendranett.no	

Rapportnr. 32312 Side 1 av 2

Målepunktadresse	Anleggsnr.	Rapportnr / pinkode:	Utskriftsdato
BUSTADHUS	12912 001 001	32312 / 408713	05.12.2025
Filipshaugen 28			
5709 VOSS			
Bueiningsnr:	H0101	Inspektør	Dato for kontroll:
Målerplassering:		Jon Arne Tessem	30.09.2025
Strømmåler:	6970631405408546	Kontrolltype	Inspeksjon/Periodisk
Kunde:	ATAKLT I GEBREMICAEL FITWI		

Påviste feil må rettast av installatør. Rettearbeidet skal dokumenterast punkt for punkt.

Utvendig veranda

1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
Koblingsboks med inngående PR- kabel hadde ikkje god nok kapslingsgrad.

Utvendig bak hus

2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16
Fast montert veggbeslag var tilkopla med bevegeleg leidning, fast opplegg må nyttast.

Sikringsskåp.

3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
ASD deksel var defekt, samt at front på sikringselement var defekt. (Var tapet sammen)

Vaskerom.

4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16
Vaskemaskin og tørketrommel var tilkopla via skøyteleidning, desse må tilkoplast i stikkontakt.
5. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
Kabel til tidlegare varmtvannsberedar var ikkje avslutta forskriftsmessig. (Anbefaler at varmtvannsberedar tilkoplast fast opplegg, er pdd via stikkontakt.)

Sikringsskåp

6. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. FEL § 19
Utjamningssamband til hovudvassleidning vart ikkje funne, og må sjekkast/utbetrast av autorisert installatør.
7. Kurs og kontakt for lading av elbil/hybridbil var ikke egnet for forutsatt bruk da kursen ikke var beskyttet mot jordfeil og kontakt ikke var beskyttet mot fare for varmgang Jf. FEL § 16
Elbil ladast via vanleg stikkontakt (kan medføre fare for varmgang med tilhøyrande brannfare) som ikkje er beskytta mot jordfeil (type B) og det mangla overspenningsvern i installasjonen. Elbillading må foretas etter NEK 400-7-722 Forsyning av elektriske kjøretøy.
8. Det var ikke utført tilfredsstillende risikovurdering ved planlegging av anlegget. Jf. FEL § 16
Umerket kurs (14) 3x25 A er tilkoplet utenom strømmålar, og må fjernes eller tilkoplast etter strømmålar. (Straumforbruket må målast)
Straummålar er kun tofase, slik at ombygging av sikringsfordeling må foretas, og strømmålar skiftast. Dette må utførast av autorisert installatør.

Merknad:
Skøyteleidning som nyttast utvendig må være i jordet utførelse.

Retting er utført av:

		Det lokale elektrisitetstilsynet
Dato	Underskrift montør	05.12.2025 Jon Arne Tessem
.		
Dato	Stempel/underskrift installatør	Dokumentet er etter Tendranett AS sine rutinar godkjent og sendt utan underskrift.

Postadresse	Internett	Telefon
Tendranett AS		56528380
Postboks 205	Epost	
5702 VOSS	post@tendranett.no	

Rapportnr. 32312 Side 2 av 2



ATAKLT I GEBREMICAEL FITWI
Filipshaugen 28
5709 VOSS

VEDTAK

Målepunktadresse KJELLARHUSVÆRE Filipshaugen 28 5709 VOSS	Anleggsnr. 12912 001 002	Rapportnr / pinkode: 32313 / 551002	Utskriftsdato 05.12.2025
Bueiningsnr: H0101	Inspektør Jon Arne Tessem	Dato for kontroll: 30.09.2025	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk
Målerplassering: Strømmåler: 6970631406142173			
Kunde: Yana Surkova			

Rapport fra tilsyn utført 30.09.2025, anleggsnr.: 12912 001 002

I samsvar med "lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr" (el-tilsynslova) og forskrifter med heimel i denne lova, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg knytt til Tendranett AS sitt forsyningsnett. Dykkar anlegg er underlagt offentlig tilsyn som vert utført av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynslova §3 og fel §7.

Eit elektrisk anlegg skal vere i ein slik stand at det ikkje byr på fare for liv, helse og materielle verdiar, jf. el-tilsynslova § 2. Nærmare regelverk om krav til anlegget, er gjeve i "forskrift om elektriske lavspenningsanlegg" (fel.)

De vert med dette pålagt å rette påviste feil / manglar med tilbakemelding til Tendranett AS snarast og seinast innan 19.01.2026, jf. el-tilsynslova § 6 og fel § 9. DLE grunngjev vedtaket med at krava i el-tilsynslova § 2 ikkje er oppfylt.

Ei nærmare grunngjeving for vedtaket er gjeve i tilsynsrapporten, som viser til kva forskriftskrav som ikkje er oppfylt og kva faktiske funn som ligg til grunn for denne vurderinga.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidlegare motteke førehandsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriv dei feil / manglar som blei påpeikt ved vår kontroll.

Vi har ikkje motteke merknader frå dykk innan tilbakemeldingsfristen i førehandsvarsel, og dei påviste feil / manglar er pr. dato ikkje stadfesta retta av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage på dette vedtaket, jf. forvaltningslova §§ 28 - 36. Klagefristen er tre veker frå de mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ein eventuell klage skal sendast DLE.

De har rett til å gjere dykk kjent med sakens dokument, jf. forvaltningslova §§ 18 -19.

Når Det lokale eltilsyn mottar dokumentert stadfesting på at retting av påpeikte feil / manglar er utført, vil saka verta avslutta.

Telefon 95130397 mellom 08:00 og 15:00, eller E-post: jonarne.tessem@tendranett.no

Med helsing

Jon Arne Tessem
Det lokale elektrisitetstilsyn
Tendranett AS
Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan underskrift.

Postadresse Tendranett AS Postboks 205 5702 VOSS	Internett Epost post@tendranett.no	Telefon 56528380
	Rapportnr. 32313 Side 1 av 2	

Målepunktadresse KJELLARHUSVÆRE Filipshaugen 28 5709 VOSS	Anleggsnr. 12912 001 002	Rapportnr / pinkode: 32313 / 551002	Utskriftsdato 05.12.2025
Bueiningsnr: H0101	Inspektør Jon Arne Tessem	Dato for kontroll: 30.09.2025	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk
Målerplassering: Strømmåler: 6970631406142173			
Kunde: Yana Surkova			

Påviste feil må rettast av installatør. Rettearbeidet skal dokumenterast punkt for punkt.

Bod

1. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22
Varmtvannsbereidar hadde varmgang i leidning inn mot støpsel. (Anbefales at vvb koplast til som fast installasjon)
Sikringsskåp
2. Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern/-varsel. Jf. FEL § 21
Det sto i kursfortegnelse at det var montert jordfeilbrytar. Denne manglet, og må monteres i forhold til varmekablar bad og utvendig stikkontakt.

Retting er utført av:

Dato	Underskrift montør
.	
Dato	Stempel/underskrift installatør

Det lokale elektrisitetstilsynet

05.12.2025	Jon Arne Tessem
Dokumentet er etter Tendranett AS sine rutinar godkjent og sendt utan underskrift.	

Postadresse Tendranett AS Postboks 205 5702 VOSS	Internett Epost post@tendranett.no	Telefon 56528380
	Rapportnr. 32313 Side 2 av 2	

Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12



Ordrenummer: 20032

Eier/kunde		Telefon:
Navn:	Ataklti Fitwi	Telefon2:
Adressa:	Filipshaugen 28	Mobil: +4747277243
		FAX:
Postnr/sted:	5709 VOSS	E-post:

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift for Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anlegg

Adresse: Filipshaugen 28

Postnr/sted: 5709 VOSS

Anvendelse:

☐Nyanlegg☐Utvidelse☒Endring☐Feilsøking☐Kontroll☐Service brann/nødlys

Anvendte normer:

☒NEK 400:2022☐NEK 400:2018☐NEK 400:2014☐NEK 400:2010☐Andre:

Beskrivelse av anlegget:

Retting av tilsynsrapport (32312), Fast tilkobling av VVB i leilighet og på vaskerom. Stramming / festing av hovedutjevningsforbindelse til vassrøyr. Bytta ut gamle skrusikkringer for varmekabler og bad med jordfeilautomater i leiligheten. Bytta knust ASD deksel. Fjerna sjukobling av 3-fase kurs på 1-fase anlegg.

Andre tekniske spesifikasjoner:

Installatør

Navn: Einar Magne Horvei Dato: 13.01.2026

Adresse:

Postnr/sted:

Telefon:

E-post:

Org.nr.:

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget. Samsvarserklæringen gjelder medgått materiell på denne ordre.

Kunde:	Montør:	Autorisert installatør:

0A63C327-AAA0-42F4-B6E7-941DA2918004

Nabolagsprofil

Filipshaugen 28 - Nabolaget Mønshaugen/Bjørgum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Filipshaugen Linje 925, 945, 990	3 min 0.3 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	10 min 7.5 km
Bergen Flesland	1 t 47 min

Skoler

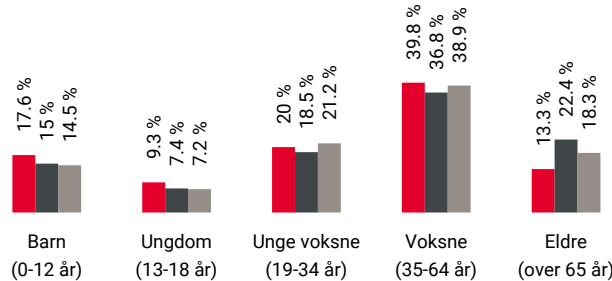
Bjørgum skule (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	2 min 1.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	13 min 9.7 km
Voss vidaregåande skule	12 min
Voss gymnas 370 elever	13 min 9.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mønshaugen/Bjørgum	1 352	600
Voss kommune	15 875	8 551
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mønshaugen barnehage (1-5 år) 17 barn	21 min 2 km
Bjørgamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	3 min 2.2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min 8.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Palmafossen	8 min
Kiwi Palmafossen	8 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået

Lite støynivå 89/100

 Gateparkering

Lett 84/100

Sport

-  Bjørgum idrettsplass

Aktivitetshall, ballspill, fotball

21 min  1.9 km
-  Bømoen fotballbane

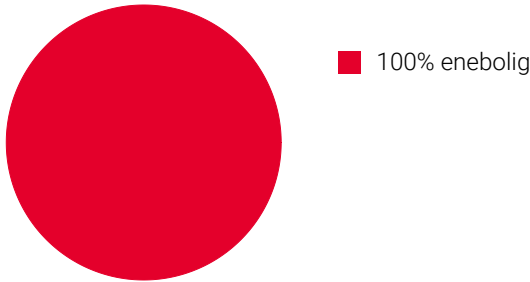
Fotball

5 min  4.5 km
-  SKY Fitness Voss

12 min 
-  MOVA Vangsgata

13 min 

Boligmasse



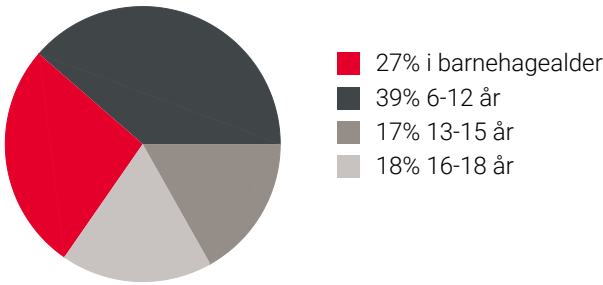
Varer/Tjenester

-  AMFI Voss
- 10 min 

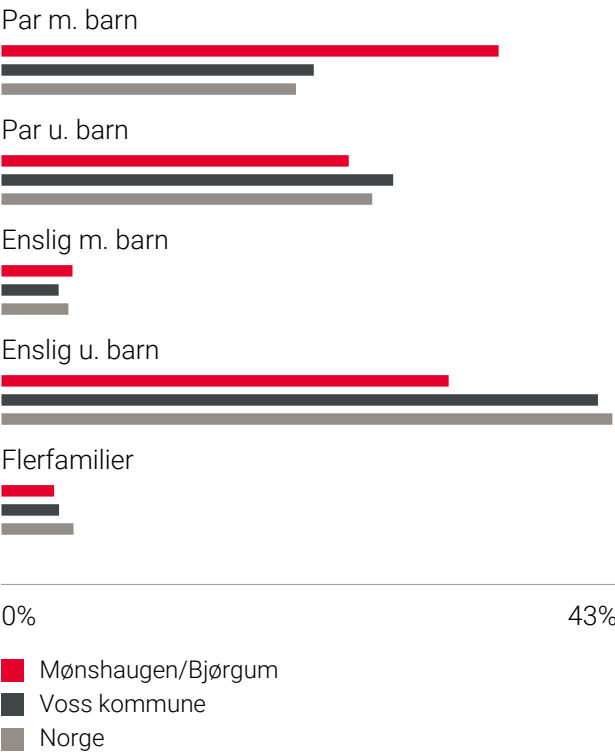
 Apotek 1 Voss Amfi

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

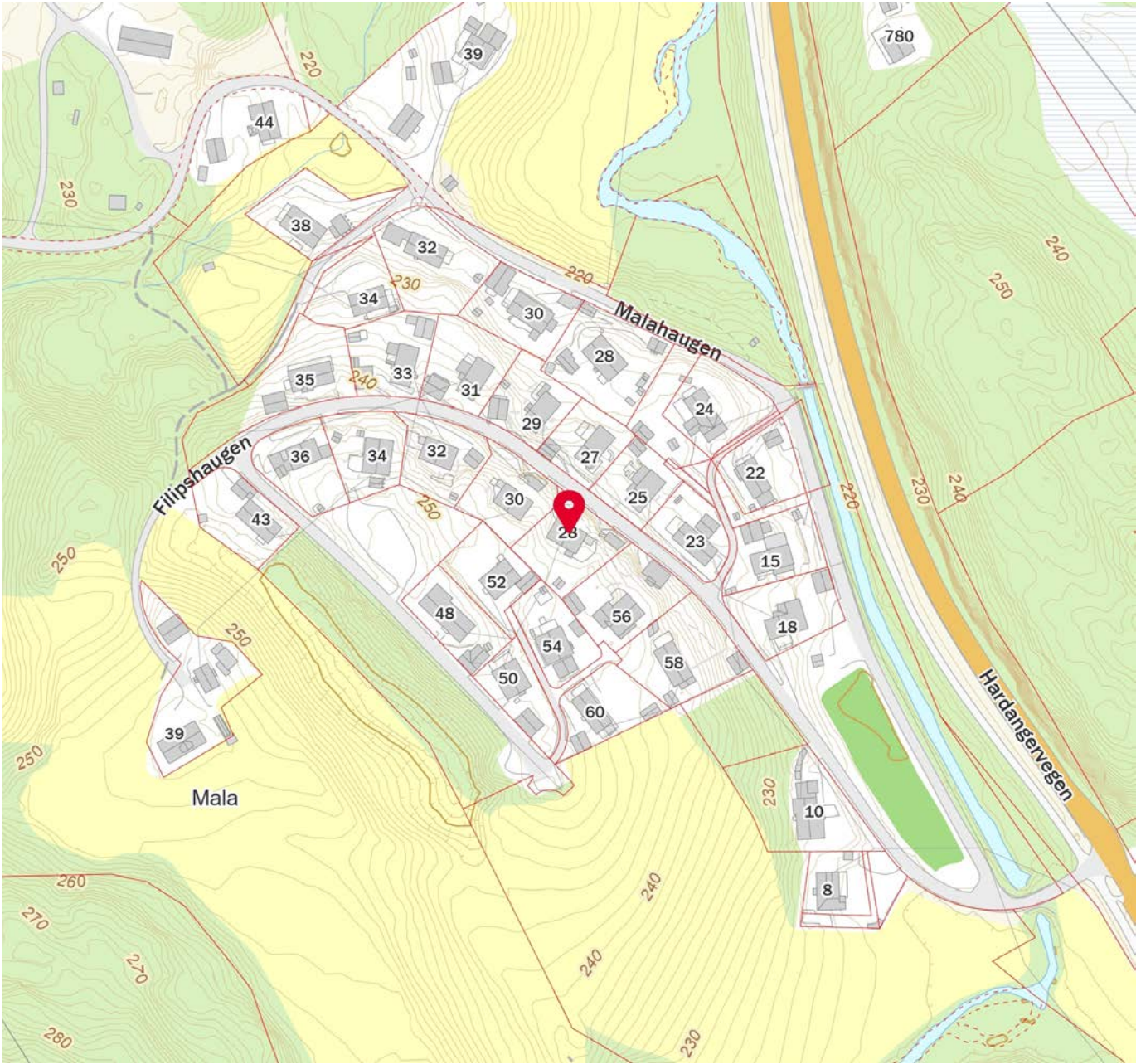
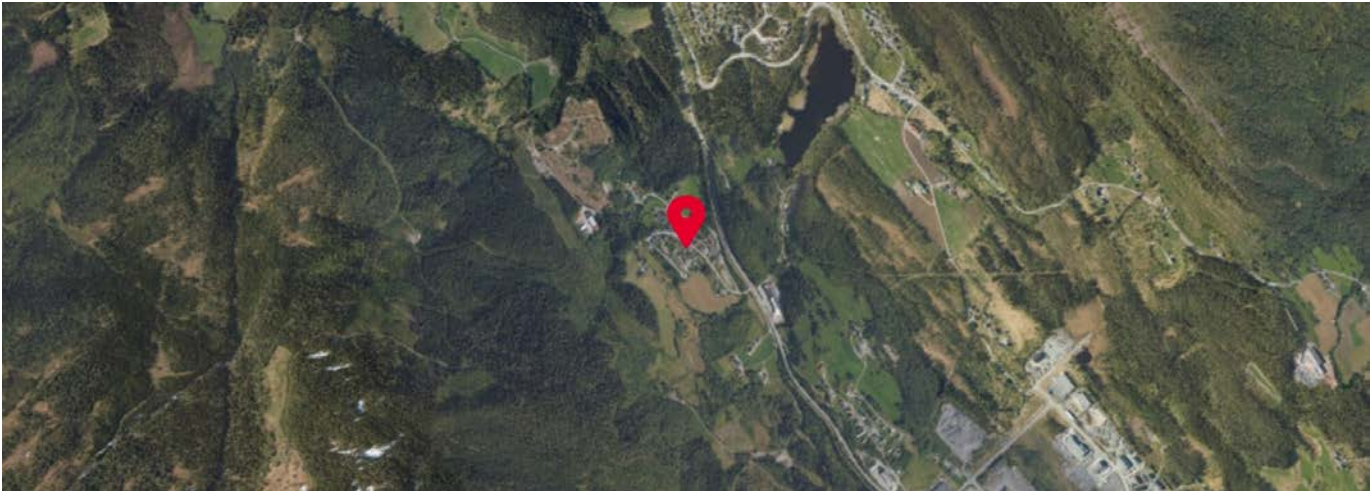


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Filipshaugen 28
5709 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre