

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 850,-
Total ink omk.: Kr 9 738 850,-
Selger: Svein Ove Seim
Elin Seim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 248/419 kvm
Tomtstr.: 1615 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 344
Gnr. 47, bnr. 392
Oppdragsnr.: 1507250050

Sentrumsnær og innholdsrik
enebolig med utleieleilighet | Flott
hage | To garasjer og
biloppstillingsplass.

Lundarvegen 19 - en perfekt familiebolig med sentral, attraktiv beliggenhet på Voss! Her bor du kun noen minutter til Voss sentrum, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Boligen er innholdsrik med hele fire soverom, to stuer, tre bad, samt en egen leilighet på 53 kvm med egen inngang - ideell for utleie eller generasjonsbolig.

Hovedetasjen byr på lys, romslig stue med vedovn og varmepumpe, nyoppusset entré med varmekabler, og et moderne Epoq-kjøkken. Flere uteplasser, inkludert veranda og balkong, gir gode muligheter for å nyte solen.

To garasjer med elbil-lader og oppholdsrom gjør dette til en komplett bolig for den aktive familien.

Nærhet til flotte turmuligheter, Voss gondol, treningssentre og kollektivtransport gjør dette til et hjem med alt du trenger. Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning60
Om eiendommen66
Nabolagsprofil.....87
Tilstandsrapport90
Egenerklæring 120
Energiattest 125
Forbrukerinformasjon 166
Budskjema 167



Flislagt entré med varme i gulv.







Veranda



Spisestue



Kjøkkenet er levert fra Epoq og er installert i 2015.



Kjøkken

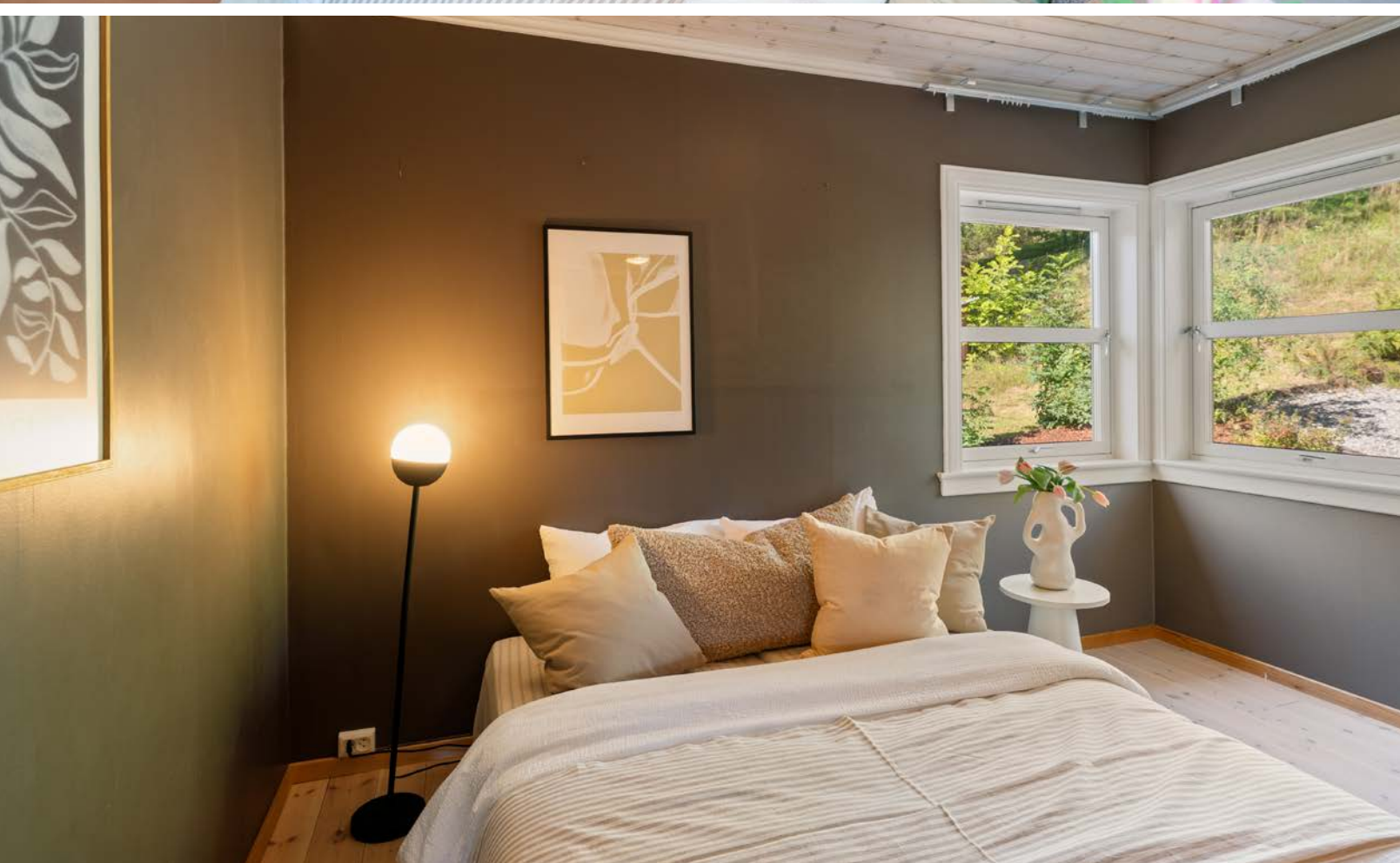
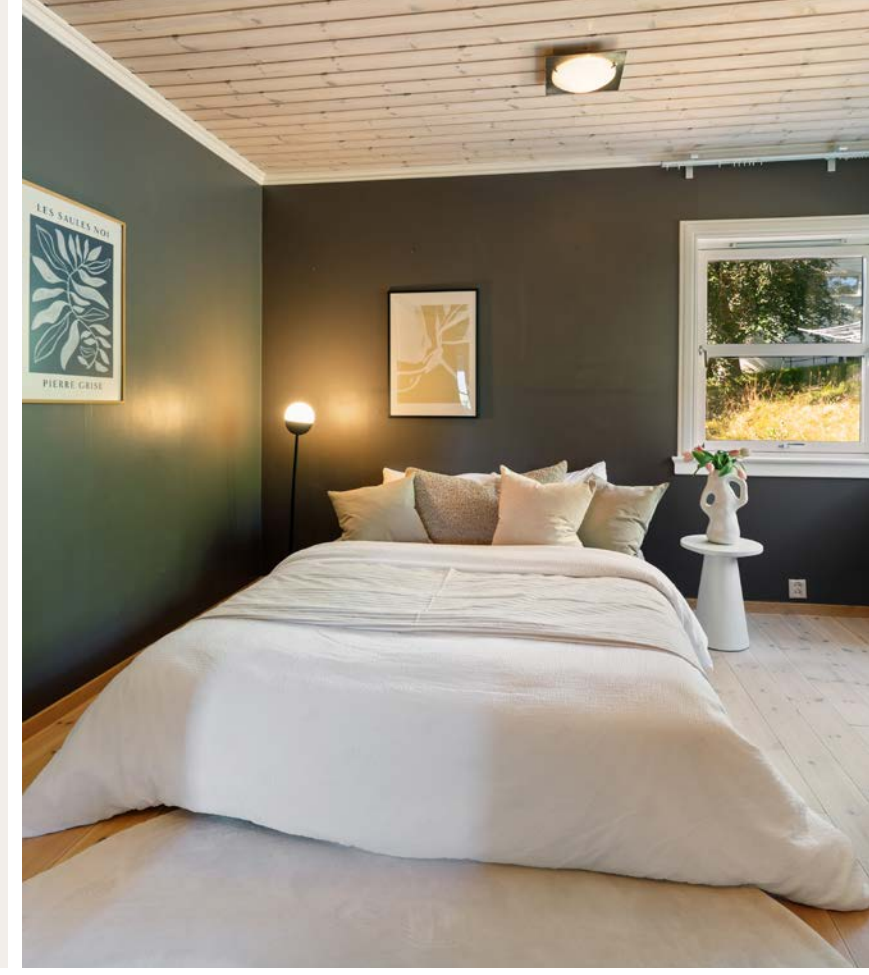




Fra gang mellom stue og entré er det adkomst til to soverom og bad.



Hovedsoverom



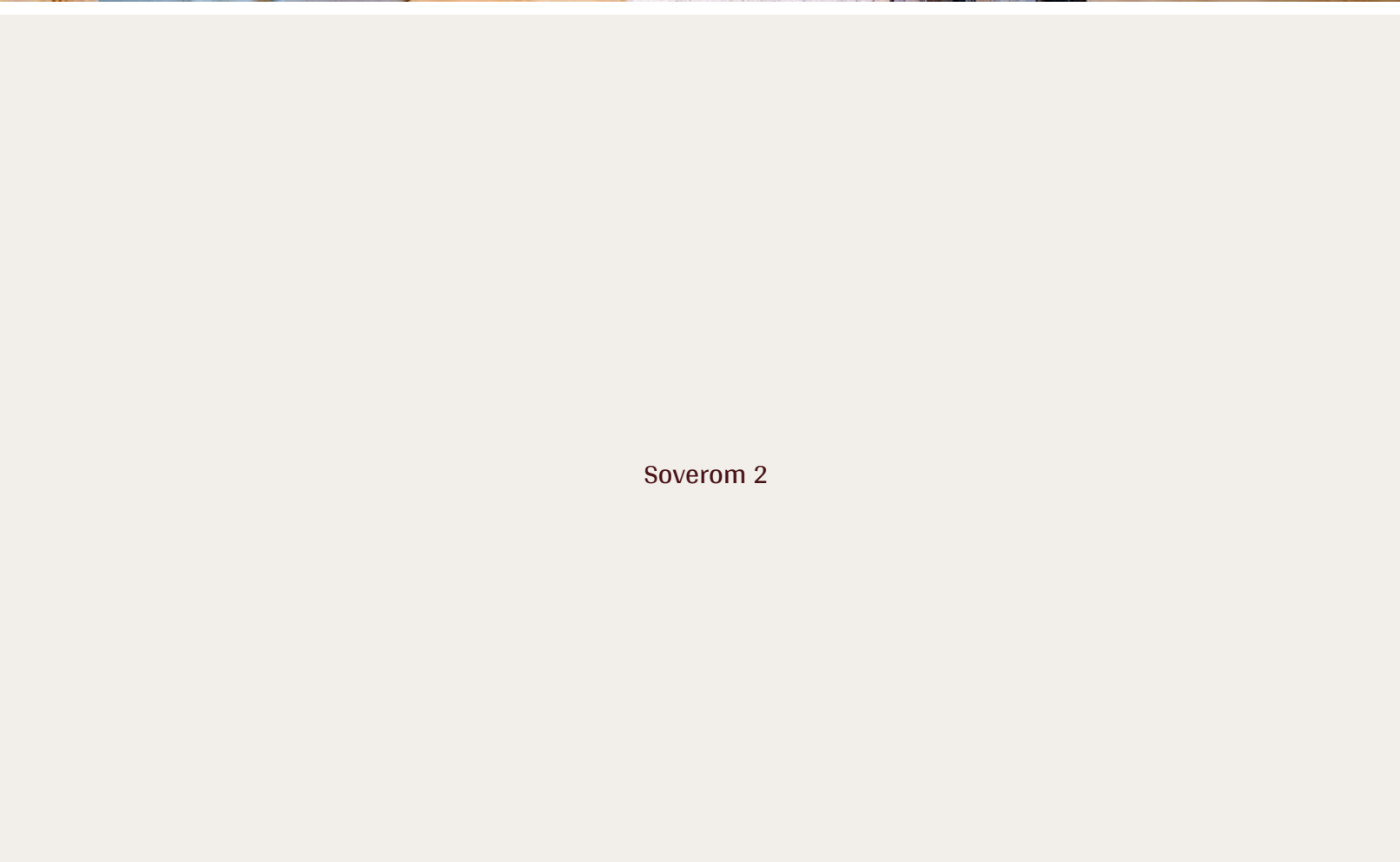


Bad





Soverom 2



Soverom 2



**Trappegang til andre
etasje.**





Balkong med utgang fra stue.





Soverom 3





Gang





Bad 2.etasje



Bad 2.etasje





Kontor, opprinnelig godkjent som bod.
Les salgsoppgave for mer informasjon.



Stort vaskerom med egen inngang.







Bod med rikelig lagringsplass i underetasjen.





Gang utleie. Leiligheten er utleid for
kr.11.000,- pr mnd + strøm og internett.



Stue utleie





Kjøkken utleie



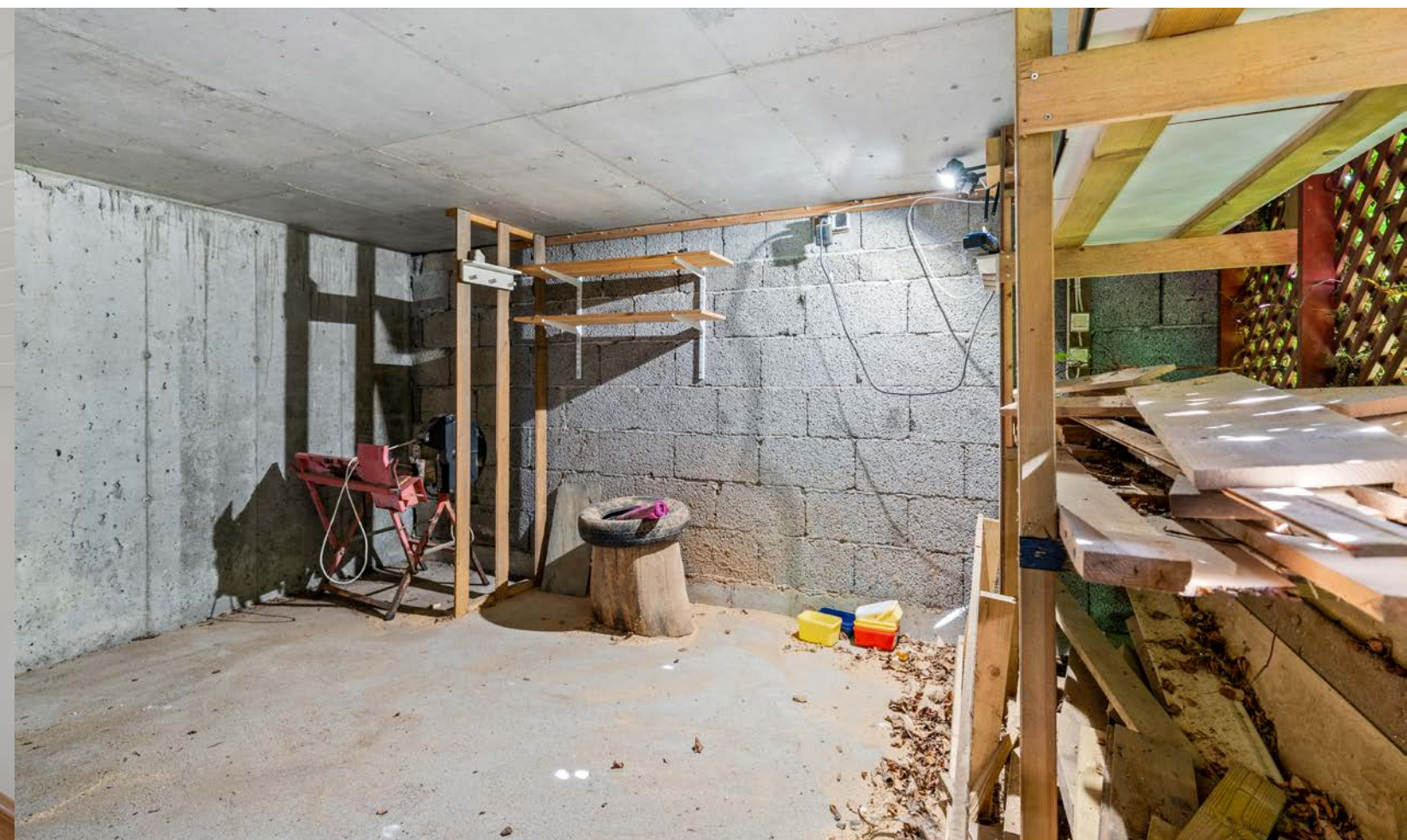


Bad utleie



Soverom utleie







Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

U. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 248 m²

BRA - e: 171 m²

BRA totalt: 419 m²

TBA: 50 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Vaskerom (11,5 kvm), Gang m/trapp (8,6 kvm), Kjølerom (2,5 kvm), Bod (8,3 kvm), Bod 2, tidligere vært badstue, vegg er åpnet (3,2 kvm), Bad (3,0 kvm), Bod 3 (6,5 kvm)

BRA-e: 53 m² Vindfang (1,7 kvm), Gang (2,7 kvm), Soverom (10,1 kvm), Bad (2,9 kvm), Stue/kjøkken (28,9 kvm), Bod (3,6 kvm)

1. etasje

BRA-i: 126 m² Stue/kjøkken (54,5 kvm), Entré m/garderobe (11,7 kvm), Bad (8,7 kvm), Soverom (15,5 kvm), Soverom 2 (11,3 kvm), Hall m/trapp (11,7 kvm)

2. etasje

BRA-i: 78 m² Soverom, Soverom 2, Bad, Tv-stue, Gang, Bod / kontor, Kott for lagring.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Altan i gavl med utgang fra stue og tilkomst fra terreng.

2. etasje

8 m² Altan i gavl med utgang fra loftstue.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 20 m² Lagerom med spaltevegg i front.

1. etasje

BRA-e: 42 m² Dobbel garasje

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje / lager

2. etasje

BRA-e: 18 m² Kontor / lager

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gjelder 2. etasje med skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1615 m²

Tomtebeskrivelse

Totalt tomteareal er totalen av gnr 47 og bnr 344/392.

Bnr 344 har tomteareal på 1050 kvm.

Bnr 392 har tomteareal på 565 kvm.

Det er byggegrunn av fjell. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Skrående tomt som er opparbeidet.

Det god oppstillingsplass til biler på tomten.

Pent opparbeidet med diverse beplantning og plen med plass til trampoline og lekeapparater.

Beliggenhet

Lundarvegen 19 har en meget sentral beliggenhet på Voss med meget kort gangavstand til Voss sentrum, Vangen samt gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

På Vangen finner du alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud og det er et godt utvalg av butikker innenfor mote, elektronikk, interiør, helse, sport, dagligvare etc. Gå langs hyggelige handlegater med gode muligheter for å sette deg ned å ta en enkel eller større matbit på hyggelige caféer og gode restauranter. Skulle man ønske å traske i butikker innendørs, eller regnet bøtter ned, er det ca. 800 meter fra Vangen til Amfi Voss som også har et godt utvalg innen butikker og spisesteder.

Dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre hos Spar på Hestavangen eller Kiwi Vangen.

For en barnefamilie har du gangavstand til både Rogne og Klausabakken barnehage. Når barna er blitt så store at alfabetet skal læres og gangetabellen pugges er det Vangen skule eiendommen hører under. Når barna er blitt så store at fremmedspråk skal læres er det fint å vite at det er gangavstand til Voss Ungdomsskule.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du mange fine muligheter i nærområdet. Du kan f.eks gå fra eiendommen ned til Prestegardsalléen og videre inn i Prestegardsmoen. Ellers anbefales det å gå flotte fjellturer hvor en nydelig utsikt kan nytes fra flere av toppene.

En populær attraksjon er Voss gondol som har sin start ved knutepunktet. Gondolen tar deg opp til Hangurstoppen på under 9 minutter. Her vil du umiddelbart legge merke til den storslåtte utsikten over Voss og flott naturlandskap i det fjerne. Hangurstoppen er flott å gå i uansett alder og form. Her finnes stier som passer alt fra barn til de som virkelig til få seg en god treningsøkt. En kort, men fin tur er Hanguren Panorama som er ca. 800 meter lang. Denne stien passer også fint for rullestol og barnevogner.

Det må også nevnes at Hangurstoppen er like populært sommer som vinter. 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 langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Det er kort gangavstand til Knutepunktet hvor du finner både buss og togforbindelse til Bergen og Oslo.

Trives en best med trening innendørs har du fra boligen gangavstand til både MOVA i Vangsgata (8 min gange) og SKY Fitness (12 min gange). For de minste er det gangavstand til aktivitetshall ved Voss idrettshall og Voss ungdomsskole. Vossabadet har en sentral plassering og tilbyr oppvarmet barnebasseng, 25-meters basseng, stupebasseng og vannsklie. I sentrum av Voss finner du Voss Bowling. Her kan hele familien samles til bowling turnering, ulike spill som biljard, dart eller

shuffleboard. De har også et eget lekeland til stor glede for de minste i familien. Ønsker du en matbit mellom bowlingkastene kan du kjøpe både snacks, drikke og middagsretter.

Velkommen til Lundarvegen - en sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets
Vangen Skule

Bygningssakkyndig
Abbedissen Taksering AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Utvendig
Taktekking er av aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner/nedløp og beslag i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtretragere.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdør og altandører i tre med glassfelt.

Hovedytterdør er ny i 2024.
Altan i gavl mot vest med utgang fra stue, er overbygd. Det er lagt ny membran og gulv.
Betongtrapp som er belagt med skifereller til hovedinngang.
Betongtrapp fra garasje og ned til bolig.

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat, fliser, tregulv og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Mønt tak i del av 2. etasje
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med 2 pipeløp og vedovn i stue 1. etasje. I hybel/leilighet er ovn fjernet og pipeløp forblendet, dette er utført i 2022.
Det er montert hettebeslag på pipe over tak i 2022.
Ovn i hybel/leilighet er demontert.
Det er utført tilsyn 23.07.2025 av Voss Brannvern
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (bakkvegg kontrollert fra luke i vegg på kjølerom)

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til blindkjeller via luke i treplattung og i mur i gavl mot øst.
Det er lufteventiler i grunnmur og 2 luftekanaler som går over tak.
Det er lagt 0,20mm plast over grunnen i blindkjeller, dette for å begrense fukt i rommet.
Det er rennende vann fra bakkant av blindkjeller, dette er ledet inn på avløpsrør
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Våtromsplater på bad i kjellerleilighet.
Tak på bad i kjeller.
Arbeid utført av: Geir Nesheim

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montert tilbakeslagsventil i kloakk i blindkjeller. Koblet til vann (vask + dus/ dusjkabinett) i nytt bad i kjellerleilighet.
Arbeid utført av: Comfort Voss, Nikolaisen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Vann renner i blindkjeller og dreneres både i grunn og til kloakk.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Terrasse i 2. etasje hadde gulv som var lekk. Dette ble tettet ved oppgradering og isolering av fasade i 2015. Nytt gulv i terrasse le lagt + tak over terrasse.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv på kjøkken og soverom 2. etasje. Ble rettet opp i 2015. Sprekk i støttemur ved kjellerinngang.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse Mus i garasje/ vedbod. Maur under terrasse.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse Vangen elektriske: Byttet sikringsskap. (ikke i kjellerleilighet) Montert lader til el-bil. Skutle el-installasjon: Montert nye varmekabler i yttergang. Arbeid utført av Vangen elektriske, skutle el-installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ved bytte av sikringsskap i 2015.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: I garasje, Easee.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja

15.2 Er tanken plombert?
Svar: Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utvidet terrasse 1. etasje. Lagt nytt gulv på terrasse 2. etasje + tak over terrasse. Etterisolert fasade mot vest, sør og øst med 5cm isolasjon + byttet kledning.
Arbeid utført av: Vidar Hefte

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: kjellerleilighet, ca. 50 kvm,

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har vært utleie så lenge boligen har eksistert.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det skal bygges nytt i Lundarvegen 21, mot øst. Det er også planlagt utbygting mot vest i Lundarvegen 17. Dette vil i utgangspunktet ikke medføre endring i bruk av eigedomen, men muligens i omgivelser. Det er også vedtatt ny skiltplan for Lundarvegen, der parkering langs veien blir forbudt. Dette vil gjøre det mer oversiktlig i kryss fra eigedommen til Lundarvegen.

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

Svar: Ja
Beskrivelse: Veirett til Lundarvegen 21. Har veirett til 1 bueining. Utskilt eigedom: G.bnr: 47/392 har 1 veirett.

Tilleggskommentar: Det er montert utluftingsvifter på alle bad og vaskerom. Ventilasjonssjakt fra hems til kjeller har ikke tilkopling. Dvs. varmegjenvinning fungerer ikke. Det er montert varmepumpe både i bolig og leilighet. Det er 2 pipeløp, der løp til leilighet ikke har vært i bruk siste 3 år da vedovn er fjernet.

Innhold
Boligen går over tre etasjer.
Hovedetasje inneholder entré, hall, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Andre etasje inneholder stue, gang, to soverom, bad, bod (brukt som kontor) og kott for lagring.
Underetasje tilhørende hoveddel inneholder gang, vaskerom, bad, tre boder og kjølerom.
Underetasje leilighet inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

I tillegg til boligen er det to garasjer på eiendommen. Den ene garasjen er en dobbel garasje med to porter. I underetasjen av denne er det vedbod og det lagring på loft.
Den andre garasjen er en enkel garasje over to etasjer. Her er det plass til en bil i underetasjen, samt et lagringsrom. I overetasjen er det ett innredet rom som har vært brukt som kontor og/eller treningsrom.

Standard
Innholdsrik enebolig over tre etasjer som passer perfekt for en barnefamilie. Det er god lagringsplass i boligen, samt at du har en leilighet i underetasjen som gir en kjærkommen inntekt.

Det første som møter deg i hovedetasjen er en romslig entré med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko i garderoberom. Entréen er pusset opp i nyere tid og har 60x60 fliser og varmekabler i gulv - noe som er meget praktisk om en kommer inn med våte klær eller sko.

I stuen er hele gulvet rettet av, samt at det er lagt gulv i nyere tid. Stuen har gode innredningsmuligheter til sofagruppe og mediebenk. De store vinduene skaper rikelig med naturlig lysinnslipp og den gode takhøyden skaper en romslig romfølelse. Sentralt i stuen er det satt inn vedovn som sikrer knitrende god varme og det er montert varmepumpe på vegg. Fra stuen er det utgang til sørvest vendt veranda. Nåværende eier har satt inn ny verandadør i senere tid, samt utvidet verandaen.
Mellom stuen og kjøkken er det spisestue. Her får du plass til et langbord hvor familien kan samles til både hverdag og fest.

Kjøkkenet er et Epoq kjøkken fra 2015. Det er rikelig med skap- og benkeplass og over benkeplate er det fliser på vegg som gjør det enkelt å holde rent. Av integrerte hvitevarer på kjøkken er det kjøleskap, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og platetopp.

Badet i denne etasjen har adkomst fra gang mellom entré og stue. Badet fungerer helt fint slik det står i dag, men alder tilsier at oppgradering må påregnes. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant med tilhørende innredning.

Hovedsoverommet har adkomst fra både gangen og badet. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobe.

Det andre soverommet i denne etasjen har adkomst fra gang på motsatt side av hovedsoverom. Dette rommet har plass til seng og garderobeskap.

I andre etasje kommer du først til en stue med plass til sofagruppe og mediebenk. Fra denne stuen er det åpent ned til hovedstuen. Rommet er en perfekt stue hvor de minste kan trekke seg unna, men samtidig kan de voksne ha kontroll. Fra denne stuen er det utgang til balkong. Det er skiftet verandadør og vindu her i senere tid.

Fra stuen er det adkomst til det tredje soverommet. Dette er et meget romslig soverom med god plass til dobbeltseng. I kneloftet er det rikelig med oppbevaringsplass.

En halvetasje opp fra stuen er det bad, kontor og det fjerde soverommet.

Badet fungerer fint slik det står i dag, men alder på badet tilsier at oppgradering må påregnes. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant.

Det fjerde soverommet er av god størrelse og inndelt i flere soner. Her kan du ha en sone med seng og en sone med oppholdsrom - perfekt for tenåringer i hus eller som et lekerom for de minste.

Kontoret er på de godkjente byggetegningene godkjent som bod og er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Det å ta i bruk bod som rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak.

Underetasjen tilhørende hoveddelen inneholder gang, vaskerom, bad, kjølerom og to boder.

Vaskerommet har egen inngang, noe som er meget praktisk om familien kommer inn fra tur med skitne klær og sko. Rommet er romslig og utstyrt med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, vvb og innredning.

Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant. Badet fungerer fint slik det er i dag, men alder tilsier at oppgradering må påregnes.

For en aktiv familie er det rikelig med oppbevaringsplass til sports- og fritidsutstyr i de to bodene. Kjølerommet er et godt rom å ha, spesielt i høytider når det ekstra behov for kjølevarer.

Leiligheten har egen inngang og er på 53 kvm. Leiligheten inneholder vindfang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og en innvendig bod. Leiligheten er noe overflate oppusset og holder en fin standard. Kjøkkenet har ny benkeplate og integrert komfyr og platetopp. Det er åpen stue/ kjøkkenløsning. I stuen er det satt inn varmepumpe. Badet er utstyrt med dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobe.

I tillegg til boligen er det to garasjer på eiendommen. Den første garasjen nærmes boligen er en dobbelgarasje med plass til to biler og det er her montert en el-bil lader. Det er et loft med oppbevaringsplass her. Vedbod i underetasjen av garasjen.

Den andre garasjen er plassert på motsatt side av den første. Denne garasjen er plassert på bnr 392. Her er det plass til en bil under, samt en bod for oppbevaring. I overetasjen av denne garasjen er det

et oppholdsrom. Perfekt for enten hjemmekontor dersom du pendler eller det kan brukes som treningsrom.

Alt i alt er dette en flott familiebolig som er meget innholds- og plassrik for en stor familie med behov for gode oppholdsrom og oppbevaringsmuligheter. Leiligheten gir en kjærkommen inntekt. Velkommen!

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer
Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Konsekvens/tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører
Bygningen har malte ytterdør og altandører i tre med glassfelt. Hovedytterdør er ny i 2024.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Konsekvens/tiltak:
- Det burde gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
2. etasje:
Altan i gavl mot vest med utgang fra stue, er overbygd. Det er lagt ny membran og gulv.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde oppp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Vurdering/avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standerens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak:
- Det burde gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innnvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det burde foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
- Det burde foretas tiltak på enkelte dører.

Underetasje - kjølerom (2,5kvm)
Overflster og konstruksjon
Kjølerom med panel på vegger og tak.
Belegg på gulv.
Innredet med trehyller.
Vurdering av avvik:
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og burde undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Konsekvens/tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekk/vifte i bod underetasje er ikke tilkoblet luftekanal. Ventilasjonssjakt fra hems til kjeller har ikke tilkobling, varmegjenvinning fungerer ikke. Ventil i bakvegg på bad i underetasje har ingen funksjon, det samme gjelder ventil i tak. Eier har montert elektrisk avtrekk til friluft.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Andre VVS-installasjoner - 2

Varmepumpe (luft-til-luft) til hoveddel.

Service hvert 2. år.

Årstall: 2015, Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank-2

Varmtvannstanken er på 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Det er ikke utført el-kontroll siste 5 år.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekrane, 3 stk.

Det er avgreining til garasje, er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Årstall: 2012, Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000,-

Utvendige trapper

Betongtrapp som er belagt med skiferheller til hovedinngang. Betongtrapp fra garasje og ned til bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10.000

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til blindkjeller via luke i treplattung og i mur i gavl mot øst.

Det er lufteventiler i grunnmur og 2 luftekanaler som går over tak.

Det er lagt 0,20mm plast over grunnen i blindkjeller, dette for å begrense fukt i rommet Det er rennende vann fra bakkant av blindkjeller, dette er ledet inn på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over

tid.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Ved kontroll 25.08.25 er det satt inn 2 kW vifteovn og vifte i krypkjeller, dette har gjort klima bedre på befaringsdagen, men er en midlertidig løsning. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom

2.etasje - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og

byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.etasje - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier.

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Underetasje - Bad

Overflater gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm/m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens tiltak:

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Underetasje bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage

skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Underetasje - Vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Vaskerom har fungert for dagens eier.

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Underetasje - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

I krypkjeller er overvann tilkoblet offentlig spillvann.

Det er ikke lov å koble overvann til spillvann.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Branntekniske forhold

Skumapparat fra 2014
Forventet levetid for et brannslukningsapparat av skum er 5 år.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betong.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Parkering
Det er rikelig med parkeringsplasser på eiendommen. To stk garasjer og biloppstillingsplass til flere biler i tun.

Forsikringsselskap

Trygg

Polisenummer
6351082

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

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i hybelleilighet.
Varmepumpe hoveddel.
Vedovn i stue 1.etasje.
Ellers elektrisk oppvarming som varmekabler, panelovner o.l.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et årlig strømforbruk i 2023 på 20.324 kWh. I 2024 var det et forbruk på 24.360 kWh. Lading av el-bil utgjør den største økningen fra 2023 til 2024.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 500 000

Kommunale avgifter
Kr 14 387

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp 2024 var kr.15.214,35,-.

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er totalt for gnr 47 bnr 344 og bnr 392. Eiendomsskatt for bnr 344 er stipulert til kr.9.067,- for 2025. Eiendomsskatt for bnr 392 er stipulert til kr.1.875,99,-.

Formuesverdi primær
Kr 1 542 025

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 168 099

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr.6.131,24,- og fordeler seg over to terminer. Det er 2 gebyr for denne eiendommen. 1 x normalhushold m/hjemmekomp og 1 x småhushold m/hjemmekomp. Fra 01.01.2025 er det kommet et påslag for faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr.156,25,- inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt over to terminer (vår og høst).

Tilbud 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 47, bruksnummer 344 i Voss kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 392 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:

4621/47/344:
10.12.1982 - Dokumentnr: 3220 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:131
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

30.01.1995 - Dokumentnr: 206 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:131
Overført fra: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:357

20.04.1982 - Dokumentnr: 880 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:131

30.01.1995 - Dokumentnr: 207 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:357

06.12.2006 - Dokumentnr: 607361 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2015 - Dokumentnr: 575721 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:392

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:344

10.12.1982 - Dokumentnr: 3220 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:131
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gnr 47 Bnr 131 har rett til vei over gnr 47 bnr 392/344. Slik det nå er avtalt med utbygging av prosjektet på bnr 131 vil retten gjelde adkomst til anleggstrafikk. Ved endt prosjekt skal veien tilbakeføres til den stand den var i ved byggestart. Fremtidig veirett vil gjelde veirett for én bolig slik det var tiltenkt ved tinglysingstidspunktet. Praksisen her vil være at beboerne på bnr 131 vil ha adkomst ved levering av større varelevering som f.eks møbel levering til boligene. Det vil ikke være primæradkomst over bnr 392/344 for boligene i bnr 131. Gnr 47 bnr 131 har rett til vanntilførsel over gnr 47 bnr 392/344. I forbindelse med bygging av prosjekt på bnr 131 er vanntilførsel til eiendommen koblet i fra og bnr 131 vil opprette egne vannledninger til prosjektet. Den tinglyste retten til vannledning vil derfor ikke lenger være aktuell.

19.03.2003 - Dokumentnr: 519 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:364
Rett til å leggje og vedlikehalde leidningar over bnr. 364

19.08.2016 - Dokumentnr: 750659 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:136
Det foreligger veirett over gnr 47 bnr 218. Se vedlagt kopi av tinglyst dokument i salgsoppgaven.

19.08.2016 - Dokumentnr: 750659 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:136
Bestemmelse om jordkabel

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

Det er ikke mottatt byggetegninger av underetasjen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt rommene i underetasjen, samt utleieleiligheten er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og via privat stikkvei ned til eiendommen. Det foreligger veirett over den private stikkveien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til boliger - frittliggende småhus.

På tomten gnr 47 bnr 392 betenget BFS2 er det regulert inn mulighet for bygging av en enebolig med maksimalt utnyttelsesgrad på 45 % BYA i henhold til reguleringsplankartet. Det er avsatt krav til 1 biloppstillingsplass/garasje for eiendommen og den skal plasseres på felt BFS3 hvor det i dag er oppført en garasje.

Gnr 47 bnr 131 er delt inn i BBB1 og BFS1. På felt BBB1 er det planlagt bygging av en boligblokk med inntil 9 boenheter. Maksimal utnyttelsesgrad er 140 % BRA. På BFS1 er det planlagt bygging av en firmannsbolig. Maksimal utnyttelsesgrad er 40 % BYA.
Bygging av prosjektet på bnr 131 er igangsatt og ferdigstillelse er estimert til Q4 2026. Det må påregnes anleggstrafikk over gnr 47 bnr 344/392 i anleggsperioden. Veien skal tilbakeføres til opprinnelig stand ved ferdigstillelse av prosjektet.

På gnr 47 bnr 218/394 er det varslet oppstart av detaljregulering av eiendommen. Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen avsatt til blokkbebyggelse. I henhold til planen er det mulighet for bygging 8-10 enheter fordelt på 2-3 etasjer.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf
Delarealer Delareal 1 050 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 1 284 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 1 050 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 050 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 2022001
Navn Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7130/F%c3%b8resegner - Lundarvegen 21.pdf
Delarealer Delareal 325 m
RPHensynsonenavnH220
Delareal 5 m
RPHensynsonenavnH210
Delareal 1 016 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn BFS4
Delareal 34 m

Formål Veg
Felt navn f_SV1

Adgang til utleie

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

Leiligheten i underetasjen er leid ut for kr.11.000,- pr mnd. Det er avtalt at det skal være 2 måneders depositum. Depositumskonto er ikke opprettet og ny eier må påregne å opprette dette dersom en ønsker depositum. Strøm og internett betales av leietaker selv. Det er ikke tillatt med katt. Hvitevarer i leiligheten tilhører denne. Sofa og kjøkkenbord/ stoler tilhører leiligheten. Leietaker disponerer parkeringsplass i tunet. Leietaker benytter bodplass i ene garasjen. Det er tre måneders oppsigelsestid av leieforholdet. Ny eier overtar leieforholdet slik det er i dag.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)
254 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
257 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 754 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 757 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 238 850

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

norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

2 000 Overtakelse

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 167 990

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Nabolagsprofil

Lundarvegen 19 - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Torget Linje 950, 964, 965	7 min 0.5 km
Voss stasjon Linje F4, R40	15 min 1 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 140 elever, 10 klasser	4 min 2.1 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	4 min 2.9 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	6 min 2.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	8 min 0.5 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.7 km
Voss vidaregåande skule	4 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	0.1 km
Voss Tinghusplassen	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

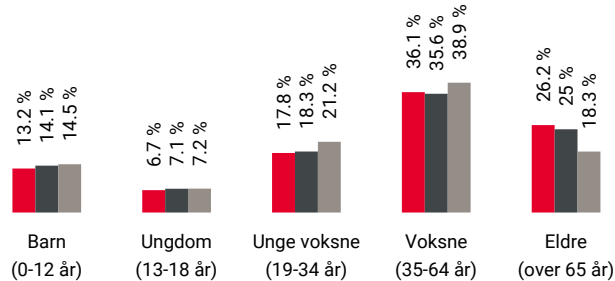


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.6 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	0.1 km



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 2024

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående
- 

3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



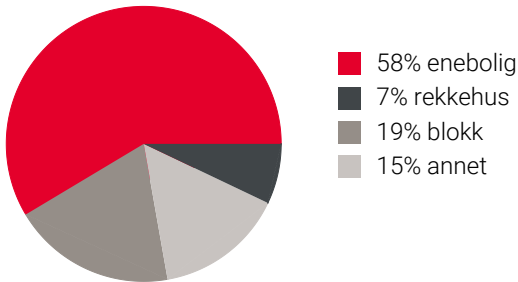
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Vangen skule	7 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
	Voss ungdomsskule, gymsal	8 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	SKY Fitness Voss	2 min	
	MOVA Vangsgata	4 min	

Boligmasse



«Hyggelige sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

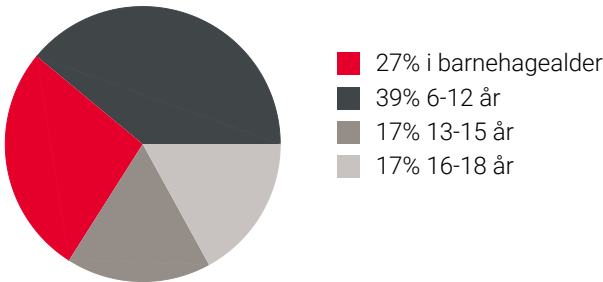
naboer,

“

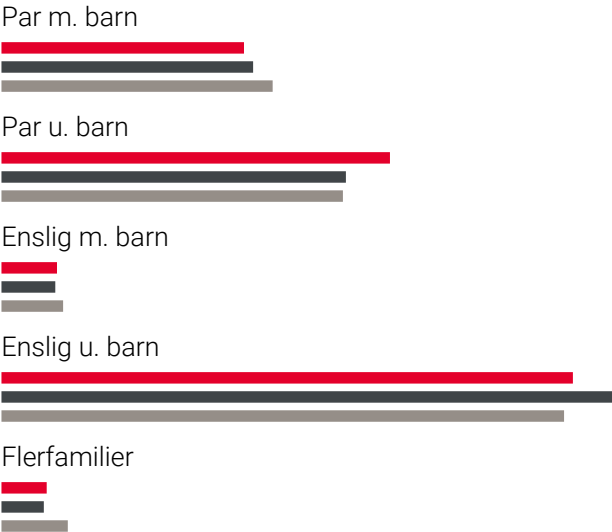
Varer/Tjenester

	AMFI Voss	8 min	
	Apotek 1 Voss	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



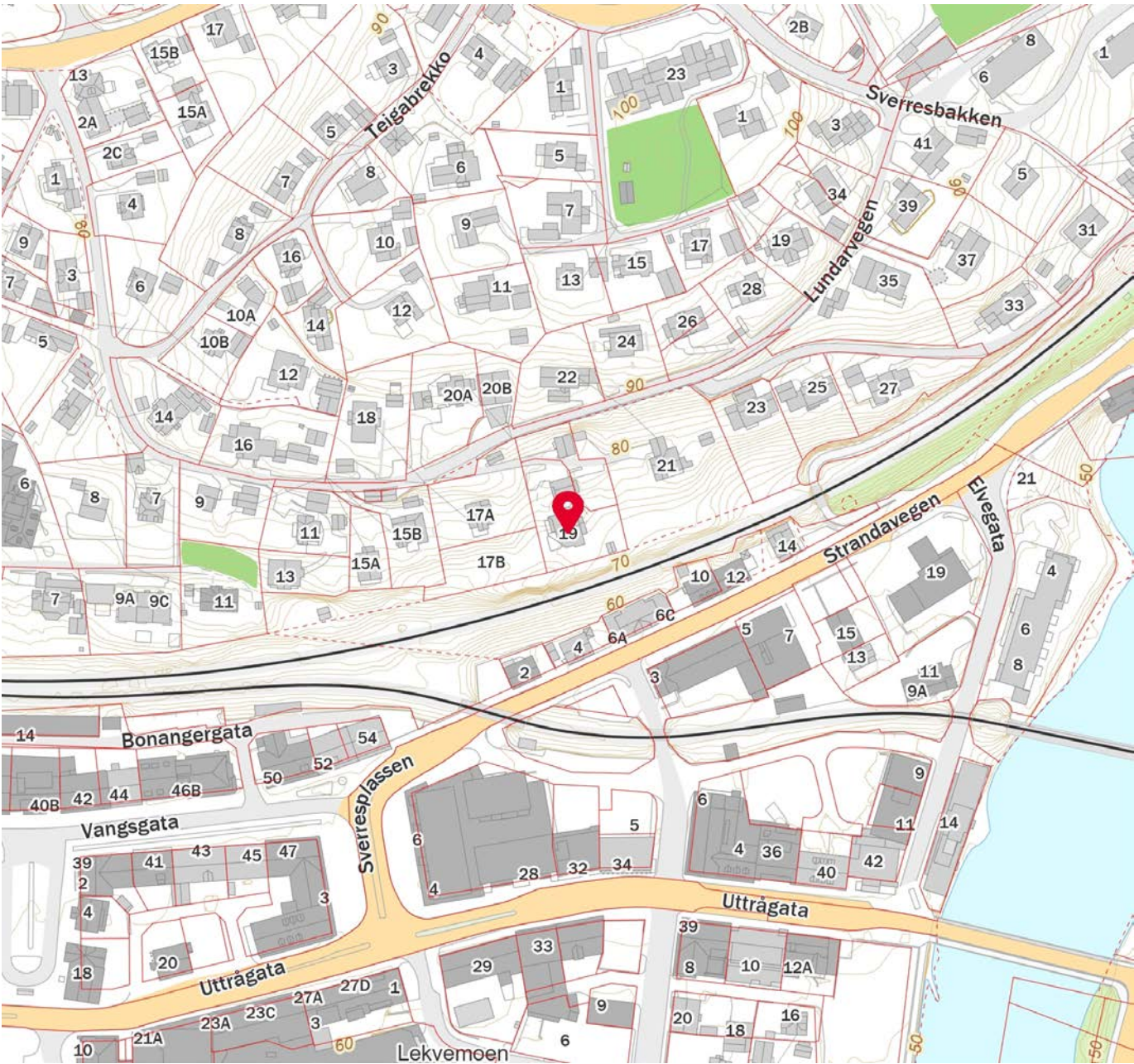
Familiesammensetning



0%	47%
	Rogne/Mølster/Ullestad
	Vossevangen
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Tilstandsrapport

Enebolig
Lundarvegen 19, 5704 VOSS
VOSS kommune
gnr. 47,47, bnr. 344,392, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 Rapportdato: 26.08.2025 Oppdragsnr.: 18970-1919 Referansenummer: UM3876

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1983 og med tilbygg frå 1996
Eigar har hatt boligen sidan 2015

Utbygg i gavl mot øst (kjøkken) er heva pga sig i konstruksjonen, dette er utført i 2015
Mus i garasje/vedbod og maur under terrasse

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper eldre hus. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besikketet fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner/nedløp og beslag i metall
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdør og altandører i tre med glassfelt.
Hovedytterdør er ny i 2024
1. etasje

2. etasje:
Altan i gavl mot vest med utgang frå stue, er overbygd. Det er lagt ny membran og golv
Betongtrapp som er belagt med skifereller til hovedinngang
Betongtrapp frå garasje og ned til bolig

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det golv av laminat, fliser, tregolv og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Mønt tak i del av 2. etasje
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.
Boligen har elementpipe med 2 pipeløp og vedovn i stue 1. etasje. I hybel/leilighet er ovn fjerna og pipeløp forblenda, dette er utført i 2022
Det er montert hettebeslag på pipe over tak i 2022.
Ovn i hybel/leiligeit er demontert

Det er utført tilsyn 23.07.2025 av Voss Brannvern
Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (bakkvegg kontrollert fra luke i vegg på kjølerom)
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til blindkjeller via luke i treplattung og i mur i gavl mot øst
Det er lufteventiler i grunnmur og 2 luftekanaler som går over tak
Det er lagt 0,20mm plast over grunneun i blindkjeller, dette for å begrense fukt i rommet
Det er rennande vatn frå bakkant av blindkjeller, dette er leda inn på avløpsrør
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres engenerell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue vis a vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (8,7 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue vis av vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (11,5 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder



Beskrivelse av eiendommen

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

Bad (3,0 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad (2,9 kvm)
Bad med nye baderomsplater og innredning fra 2021
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm/m
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Epoq kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten/sideplater er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Fliser mellom over og underskap
Vask i kompositt med eit-greps blandebatteri

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vask i stålbeslag med 2 kummer
Ny benkeplate i 2021
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Kjølerom med panel på vegger og tak.
Belegg på golv

Innreda med trehyller
Kjølerom med kjøleagregat

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe (luft-til-luft) til hybel/leilighet (er montert i 2021)
Service kvart 2. år
Varmtvannstanken er på 300 liter.
El-skap i hybel/leiliget er med skrusikringer og el-skap til hoveddel er med automatsikringer
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstønningsmurer er av betong.
Skrånande tomt som er opparbeida

Eigar har masseutskifta i gangsti, det er lagt pukk/singel/drensledning
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekrane, 3 stk
Det er avgreining til garasje, er i bruk

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

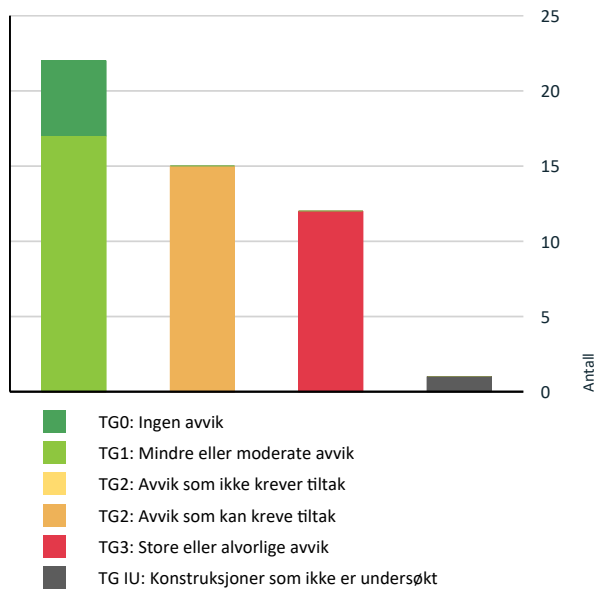
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etasje:
Det er etablert åpen løsning kjøkken - stue



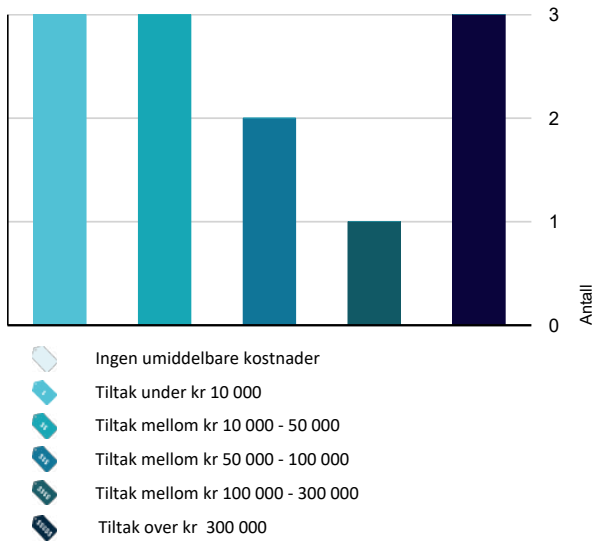
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (8,7 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (11,5 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (3,0 kvm) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom (2,5 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ny ytterdør og nytt golv med varmekabler i entre 1. etasje
1996	Tilbygg	Tilbygg/modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malte ytterdør og altandører i tre med glassfelt. Hovedytterdør er ny i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Ny ytterdør 2024



Ny dør til vaskerom



Dør til hybel/leilighet fra 1996

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje

2. etasje:

Altan i gavl mot vest med utgang fra stue, er overbygd. Det er lagt ny membran og golv

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Betongtrapp som er belagt med skifereller til hovedinngang
Betongtrapp fra garasje og ned til bolig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det golv av laminat, fliser, tregolv og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Mønt tak i del av 2. etasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med 2 pipeløp og vedovn i stue 1. etasje. I hybel/leilighet er ovn fjerna og pipeløp forblenda, dette er utført i 2022. Det er montert hettebeslag på pipe over tak i 2022. Ovn i hybel/leilighet er demontert

Det er utført tilsyn 23.07.2025 av Voss Brannvern



Vedovn frå 2018

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (bakkvegg kontrollert fra luke i vegg på kjølerom)



TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang til blindkjeller via luke i treplatting og i mur i gavl mot øst. Det er lufteventiler i grunnmur og 2 luftekanaler som går over tak. Det er lagt 0,20mm plast over grunneun i blindkjeller, dette for å begrense fukt i rommet. Det er rennende vatn fra bakkant av blindkjeller, dette er leda inn på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ved kontroll 25.08.25 er det satt inn 2 kW vifteovn og vifte i krypkjeller, dette har gjort klima bedre på befaringsdagen, men er ei midlertidig løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vanndråper i tak

Tilstandsrapport



Vanndråper i tak



Vifteov plasser i blindkjeller



Vannsig i blindkj

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres engenerell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue vis a vis våtsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (8,7 KVM)

TG 3 Generell

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

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Badet har fungert for dagens eier

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD (8,7 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

Generell

Bad med nye baderomsplater og innredning fra 2021
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm/m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Merker i belegget etter varmekabler

UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (2,9 KVM)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM (11,5 KVM)

TG 3 Generell

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

Vaskerom har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Vaskerom har fungert for dagens eier
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (11,5 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 3 Generell

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

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Badet har fungert for dagens eier

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,5 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten/sideplater er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Fliser mellom over og underskap

Vask i kompositt med eit-greps blandebatteri

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,9 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vask i stålbeslag med 2 kummer
Ny benkeplate i 2021

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPELALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM (2,5 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panel på vegger og tak.

Belegg på golv

Innreda med trehyller

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UNDERETASJE > KJØLEROM (2,5 KVM)

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom med kjøleagregat

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

I krypkjeller er overvann tilkobla offentlig spillvann.

Det er ikke lov å koble overvann til spillvann

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Overvann må kobles ifra spillvannsledning.

"Forurensningsloven:

Forurensningsloven § 22 gir kommunen hjemmel til å pålegge huseiere å separere avløpsledningene sine. Når kommunen separerer sine egne hovedledninger, kan de også kreve at private eiendommer i samme område gjennomfører tilsvarende omlegging"

"Plan- og bygningsloven (PBL) og byggt teknisk forskrift (TEK17):

PBL § 28-10 slår fast at tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Det er altså et krav om at overvann skal håndteres lokalt"

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overvann er leda inn på spillvannsledning

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekk/vifte i bod underetasje er ikkje tilkobla luftekanal.

Ventilasjonssjakt fra hems til kjeller har ikke tilkopling, varmegjenvinning fungerer ikke.

Ventil i bakvegg på bad i underetasje har ingen funksjon, det samme gjeld ventil i tak. Eigar har montert elektrisk avtrekk til friluft

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft) til hybel/leiligheit (er montert i 2021)
Service kvart 2. år

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Varmepumpe (luft-til-luft) til hoveddel
Service kvart 2. år

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap i hybel/leilighet er med skrusikringer og el-skap til hoveddel er med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ny innmat i sikringskap i hoveddel, utført i 2015
Montert el-billader i garasje (Easee)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



El-skap i hybel/leiligheit



El-skap i hoveddel

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Skumapparat fra 2014, Forventet levetid for et brannslukningsapparat av skum er 5 år
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert seriekobla brannmeldere
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Skrånande tomt som er opparbeida

Eigar har masseutskifta i gangsti, det er lagt pukk/singel/drensledning



Det er masseutskifta i gangsti

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekrane, 3 stk
Det er avgreining til garasje, er i bruk

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med grunnmur i betong/leca. Det er støpt dekke i betong mellom etasjer.

1. etasje er oppført med vegger i lett bindingsverk og sperretak, saltak som er tekka med skifer. Det er montert snøfangere på tak
Innvendige vegger/tak er kledd med gipsplater
Takrenner/nedløp i metall
Opplegg for straum
2 leddporter med motor

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



Garasje



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med grunnmur i betong og vegger i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt
2-lags isolerglass
Sperretak som er tekka med skifer
Takrenner/nedløp i aluminium
Det er montert snøfangere
Leddport med motor
Utvendig steintrapp langs mur til inngang på bakside

2. etasje:
Laminat på golv og male plater på vegger/tak

Opplegg for straum er via garasje på motsatt side

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

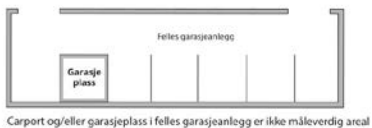
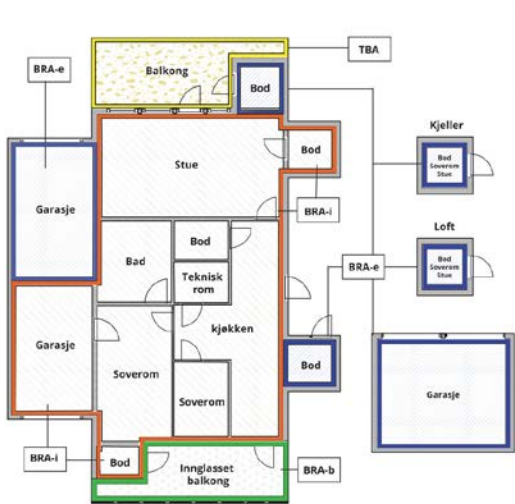
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78			78	8
1. Etasje	126			126	42
Underetasje	44	53		97	
SUM	248	53			50
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Tv-stue, Gang, Bod / kontor, Kott for lagring		
1. Etasje	Stue/kjøkken (54,5 kvm), Entré m/garderobe (11,7 kvm), Bad (8,7 kvm), Soverom (15,5 kvm), Soverom 2 (11,3 kvm), Hall m/trapp (11,7 kvm)		
Underetasje	Vaskerom (11,5 kvm), Gang m/trapp (8,6 kvm), Kjølerom (2,5 kvm), Bod (8,3 kvm), Bod 2, tidligere vært badstue, vegg er opna (3,2 kvm), Bad (3,0 kvm), Bod 3 (6,5 kvm)	Vindfang (1,7 kvm), Gang (2,7 kvm), Soverom (10,1 kvm), Bad (2,9 kvm), Stue/kjøkken (28,9 kvm), Bod (3,6 kvm)	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

1. etasje

Altan i gavle med utgang frå stue og tilkomst fra terreng

2. etasje

Altan i gavl med utgang frå loftstue

Vedhus med skråtak, areal 14 kvm - er ikkje medtatt

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gjeld 2. etasje med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje:

Det er etablert åpen løysing kjøkken - stue

Arealer



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		42		42	
Kjeller		20		20	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Dobbel garasje	
Kjeller		Lagerom med spaltevegg i front	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje		18		18	
1. Etasje		38		38	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Kontor / lager	
1. Etasje		Garasje / lager	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	270	31
Garasje	0	62
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Svein Ove Seim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	344		0	1050.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundarvegen 19

Hjemmelshaver

Seim Elin, Seim Svein Ove

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	392		0	565 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Lundarvegen

Hjemmelshaver

Seim Elin, Seim Svein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
God utsikt og solgang på egedommen. Kort veg til Voss sentrum Det er lett tilkomst til egedommen som ligg like inntil offentlig veg.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg og via privat stikkveg ned til egedommen
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er montert vannmåler
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eigande tomt som er opparbeida
Tinglyste/andre forhold
Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende egedommen. Ved avhending av egedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Konsesjonsplikt
Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på egedommen
Servitutter
Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på egedommen
Andre forhold
Bustadprosjekt i område: Det er planlagt/under oppføring boligprosjekt med 10 bu-einingar på Lundarvegen 21 og eir prosjekt med 8-10 bu-einingar på Lundarvegen 17

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6351082			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.1996	Bolighus m/garasje	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.02.2002	Garasje	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	12.06.1996	Bustadhus/garasje - tilbygg/nybygg	Gjennomgått		Nei
Løyye til riving av uthus/garasje	28.04.2005		Gjennomgått		Nei
Forebyggende tilsyn	23.07.2025	Voss Brannvern	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM3876>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250050

Selger 1 navn

Elin Seim

Selger 2 navn

Svein Ove Seim

Gateadresse

Lundarvegen 19

Poststed

VOSS

Postnr

5704

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalendr.

6351082

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1507250050

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Våtromsplater på bad i kjellerleilighet. Tak på bad i kjeller.

Arbeid utført av

Geir Nesheim

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert tilbakeslagsventil i kloakk i blindkjeller. Koblet til vann (vask + dus/ dusjkabinett) i nytt bad i kjellerleilighet.

Arbeid utført av

Comfort Voss, Nikolaisen

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vann renner i blindkjeller og dreneres både i grunn og til kloakk.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse i 2. etasje hadde gulv som var lekk. Dette ble tettet ved oppgradering og isolering av fasade i 2015. Nytt gulv i terrasse le lagt + tak over terrasse.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv på kjøkken og soverom 2. etasje. Ble rettet opp i 2015. Sprekk i støttemur ved kjellerinngang.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mus i garasje/ vedbod. Maur under terrasse.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vangen elektriske: Byttet sikringsskap. (ikke i kjellerleilighet) Montert lader til el-bil. Skutle el-installasjon: Montert nye varmekabler i yttergang.

Arbeid utført av

Vangen elektriske, skutle el-installasjon

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ved bytte av sikringsskap i 2015.

Document reference: 1507250050

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I garasje, Easee.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☐ Nei

☒ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvidet terrasse 1. etasje. Lagt nytt gulv på terrasse 2. etasje + tak over terrasse. Etterisolert fasade mot vest, sør og øst med 5cm isolasjon + byttet kledning.

Arbeid utført av

Vidar Hefte

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

kjellerleilighet, ca. 50 kvm,

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært utleie så lenge boligen har eksistert.

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det skal bygges nytt i Lundarvegen 21, mot øst. Det er også planlagt utbygting mot vest i Lundarvegen 17. Dette vil i utgangspunktet ikke medføre endring i bruk av eignedomen, men muligens i omgivelser. Det er også vedtatt ny skiltplan for Lundarvegen, der parkering langs veien blir forbudt. Dette vil gjøre det mer oversiktlig i kryss fra eignedommen til Lundarvegen.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Veirett til Lundarvegen 21. Har veirett til 1 bueining. Utskilt eignedom: G.bnr: 47/392 har 1 veirett.

Document reference: 1507250050

Initialer selger: ES, SOS

3

122

Tilleggskommentar

Det er montert utlufningsvifter på alle bad og vaskerom. Ventilasjonssjakt fra hems til kjeller har ikke tilkopling. Dvs. varmegjenvinning fungerer ikke. Det er montert varmepumpe både i bolig og leilighet. Det er 2 pipeløp, der løp til leilighet ikke har vært i bruk siste 3 år da vedovn er fjernet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250050

Initialer selger: ES, SOS

4

123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Seim	480a9355dcf7c381a725e d97a389b0752e071b2d	01.08.2025 12:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

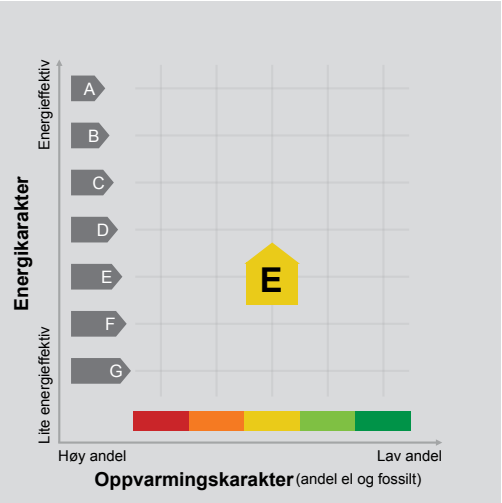
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ove Seim	82fb2e43d1c4f40b06de0 96097c9181ec2780335	15.08.2025 10:23:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250050

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	344
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18915782
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiatest-2025-142334
Dato	01.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggear:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	301
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

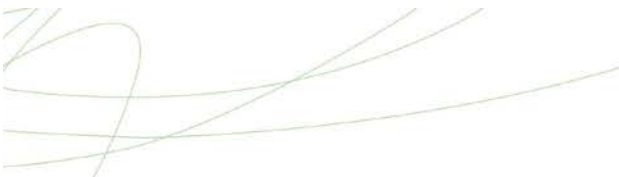
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

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

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

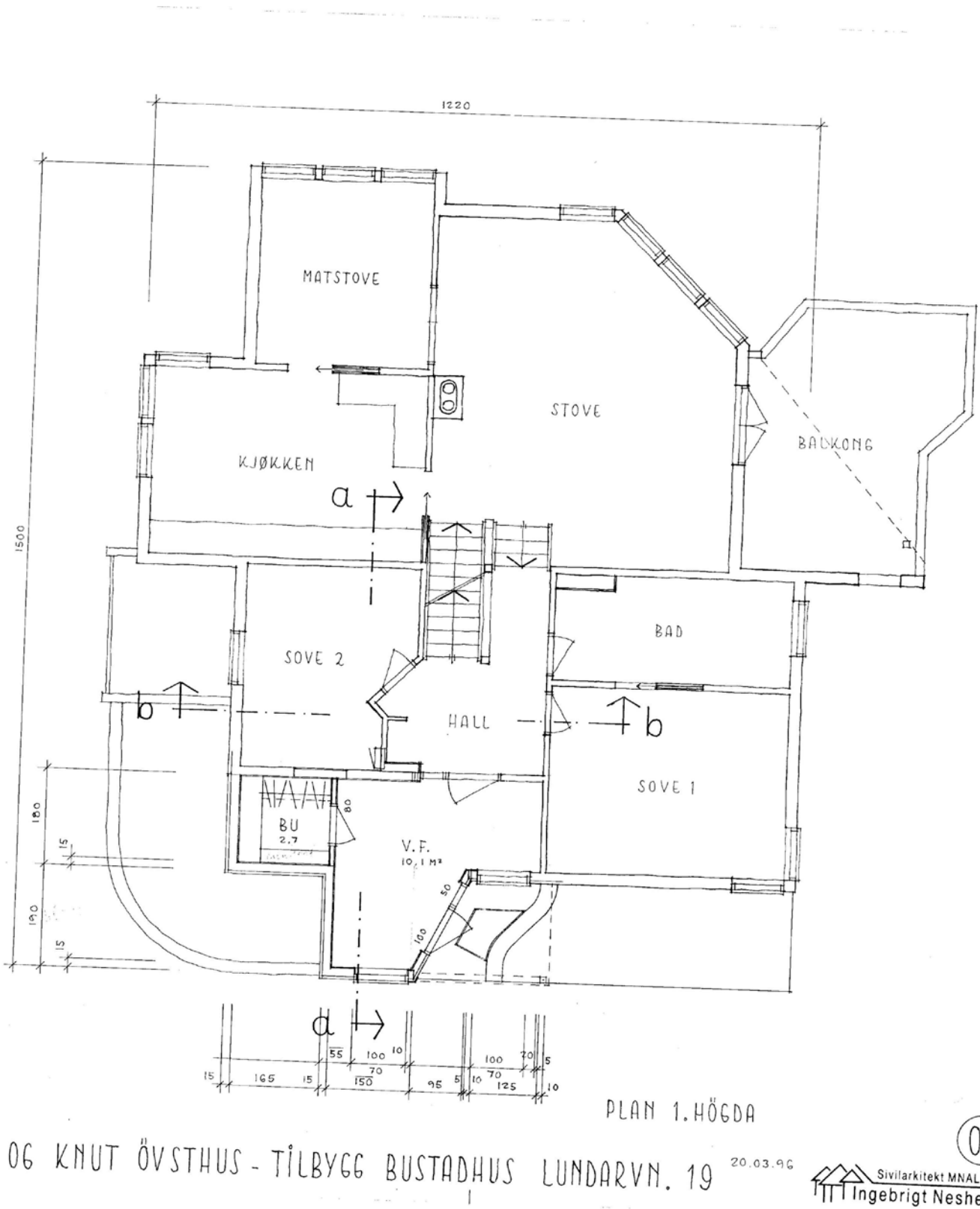
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

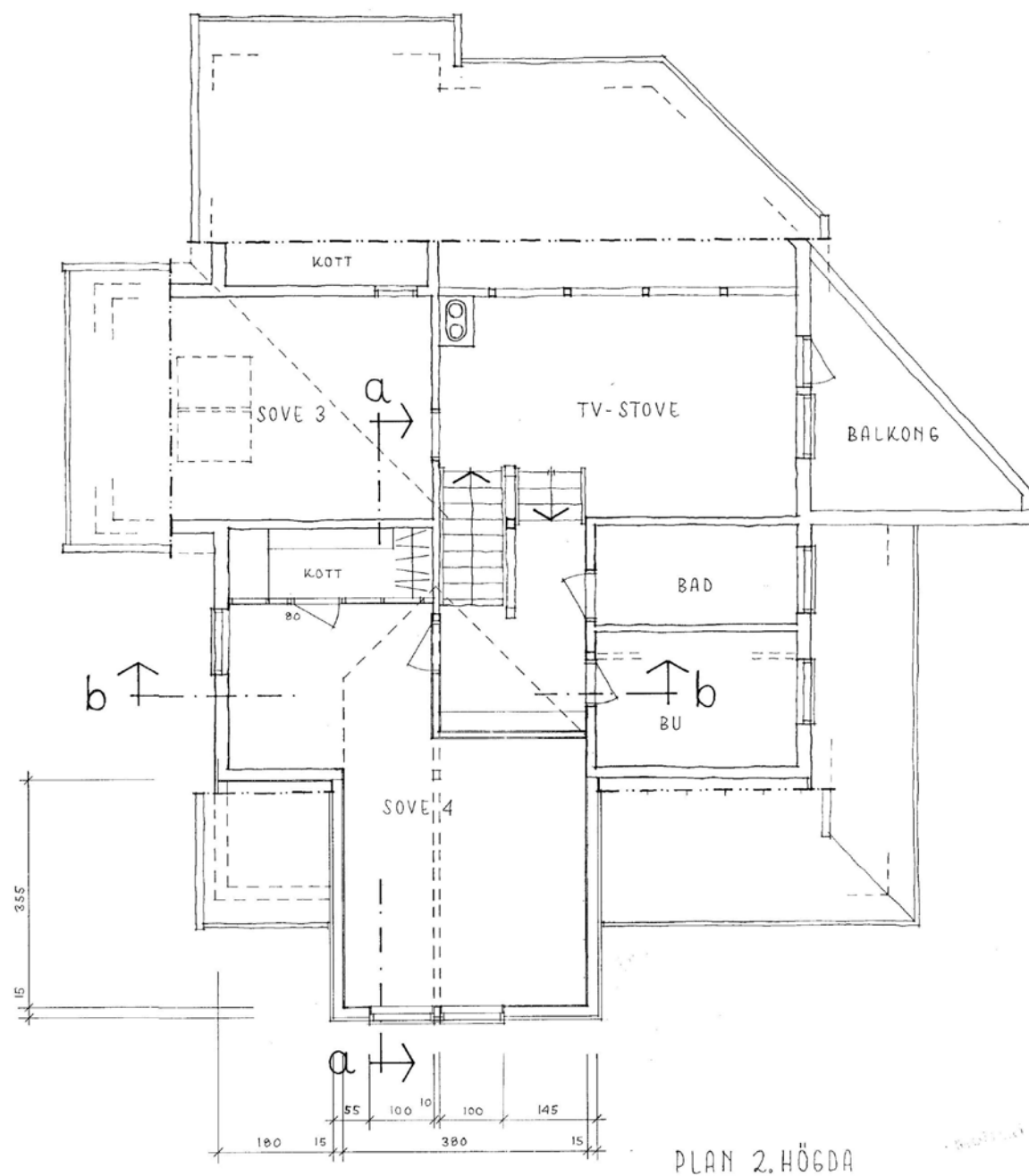
Tiltak 21: Montering tetningslister

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 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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





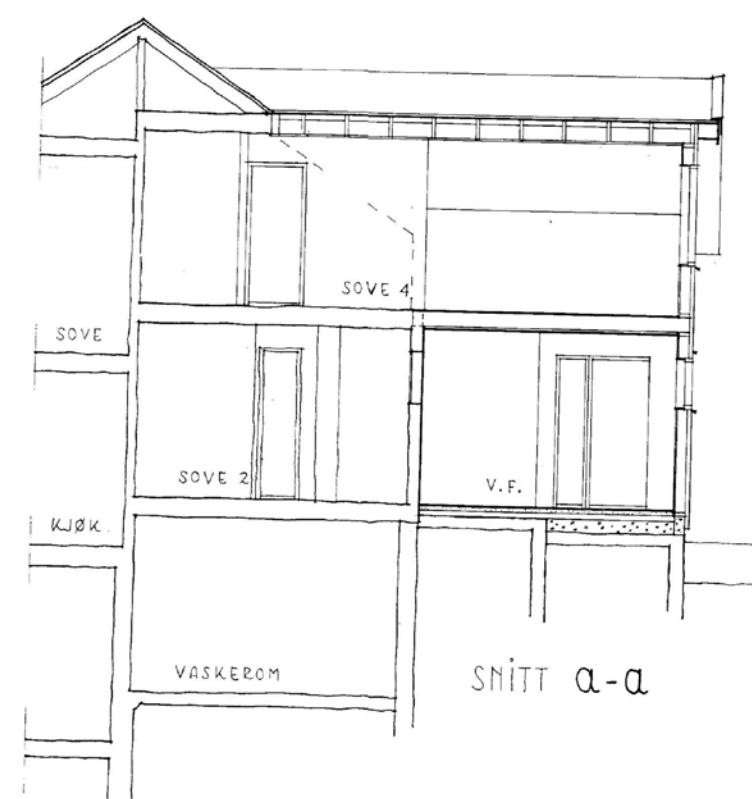
PLAN 2. HÖGDA

GRO OG KNUT ÖVSTHUS - TILBYGG BUSTADHUS LUNDARVN. 19

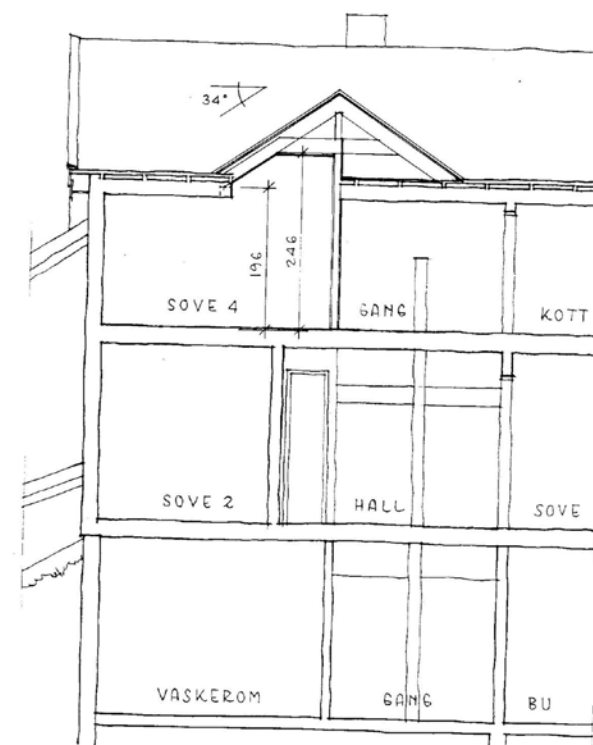
20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

03



SNITT a-a



SNITT b-b

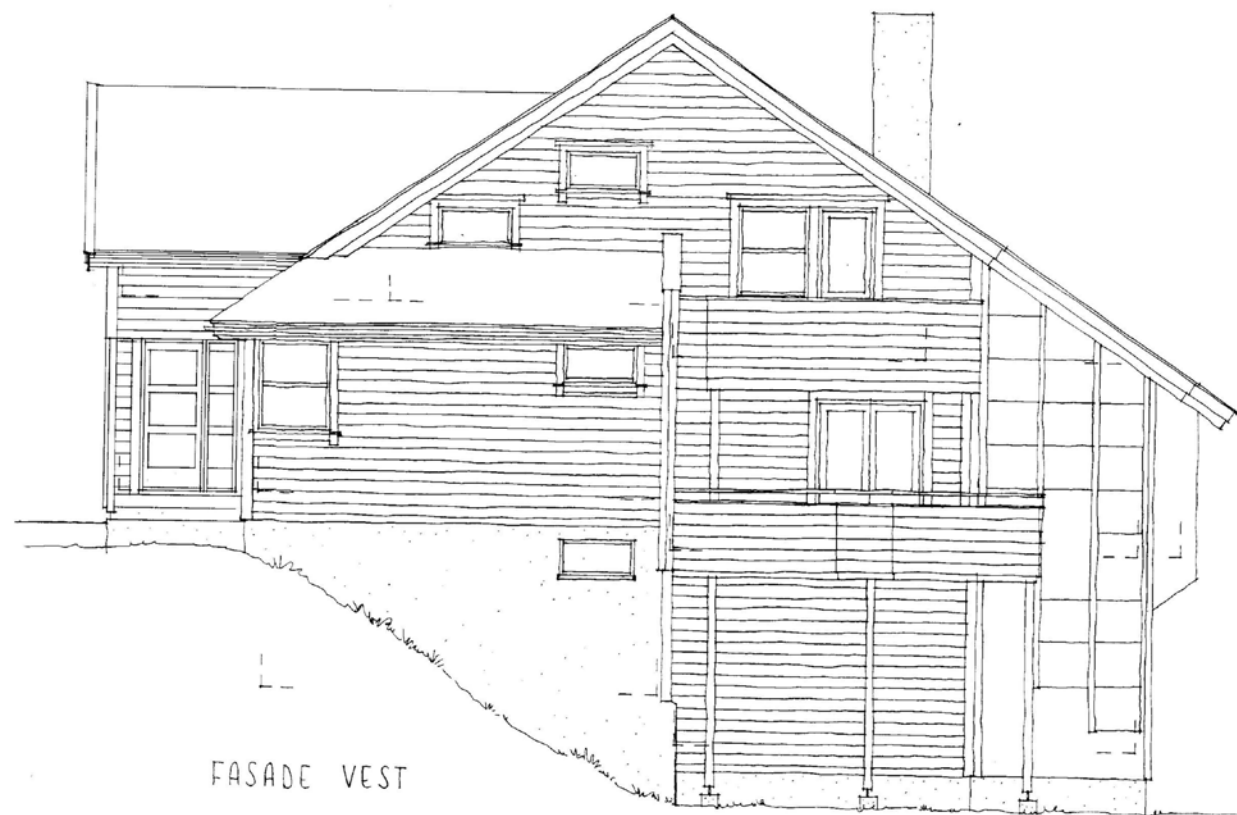
Modellert 18 APR. 1996

04

GRO OG KNUT ÖVSTHUS - TILBYGG BUSTADHUS LUNDARVN. 19

20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim



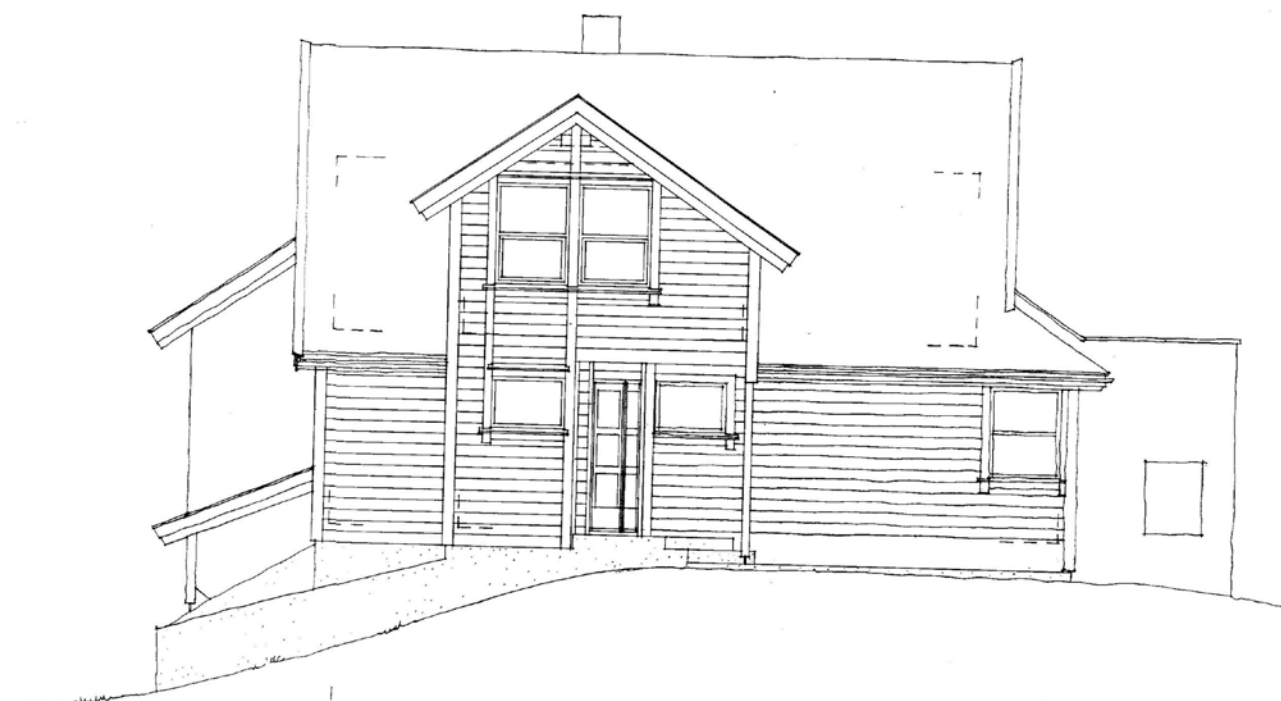
FASADE VEST

GRO OG KNUT ØVSTHUS - TILBYGG BUSTADHUS LUNDARVN. 19

20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

05



FASADE NORD

GRO OG KNUT ØVSTHUS - TILBYGG BUSTADHUS LUNDARVN. 19

20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

06

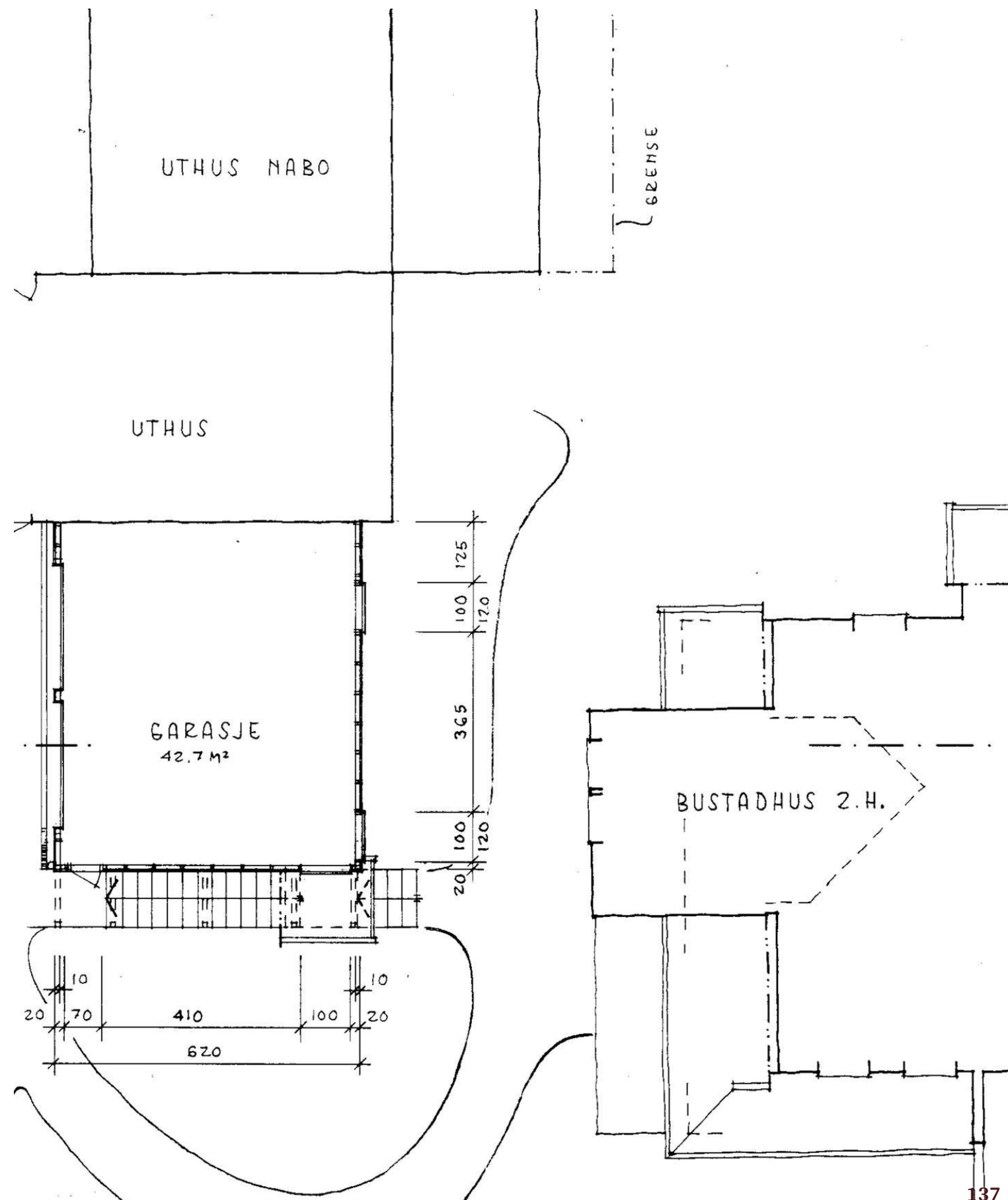


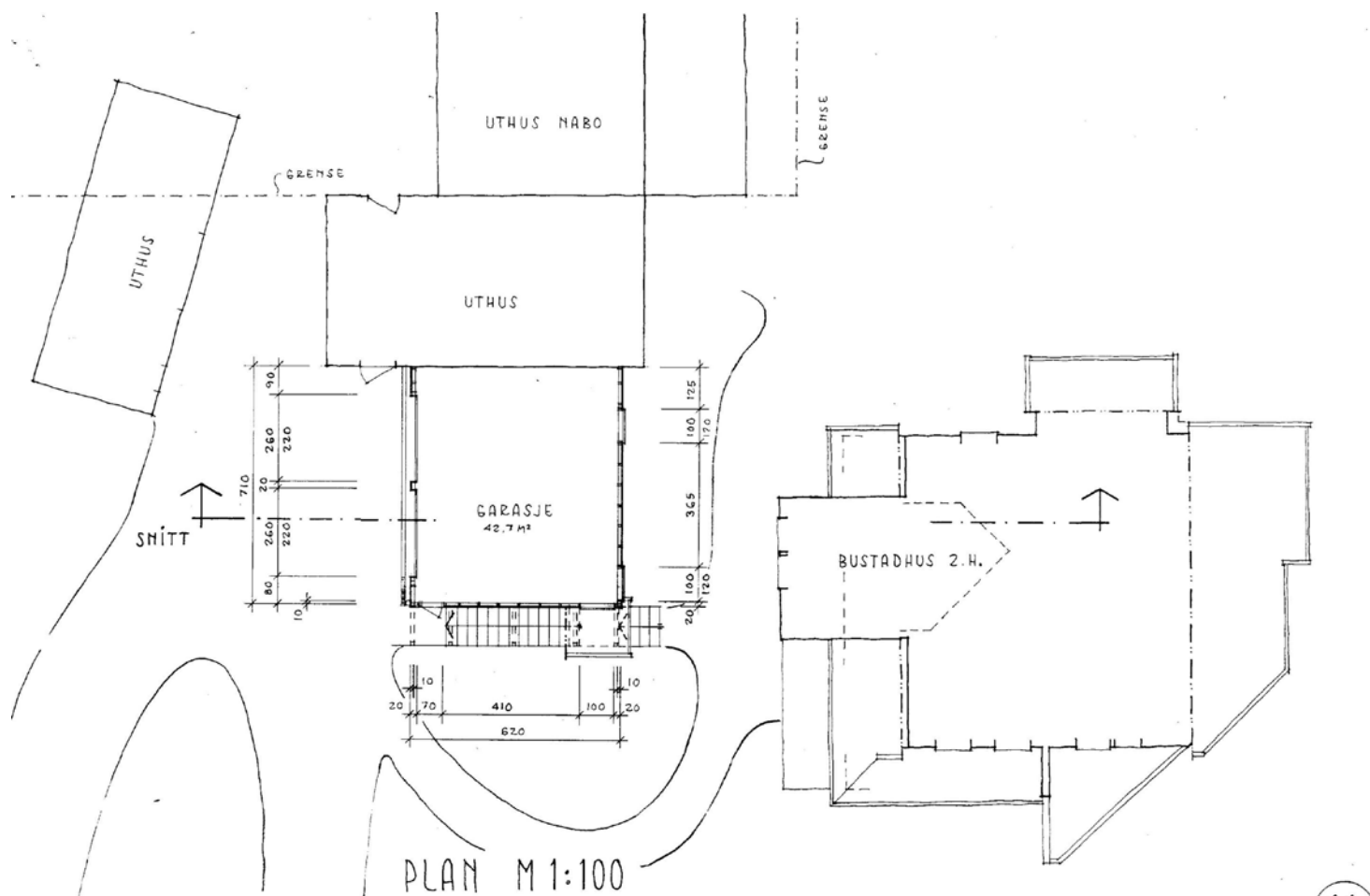
FASADE AUST

GRO OG KNUT ØVSTHUS - TILBYGG BUSTADHUS LUNDARVN. 19 20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

07



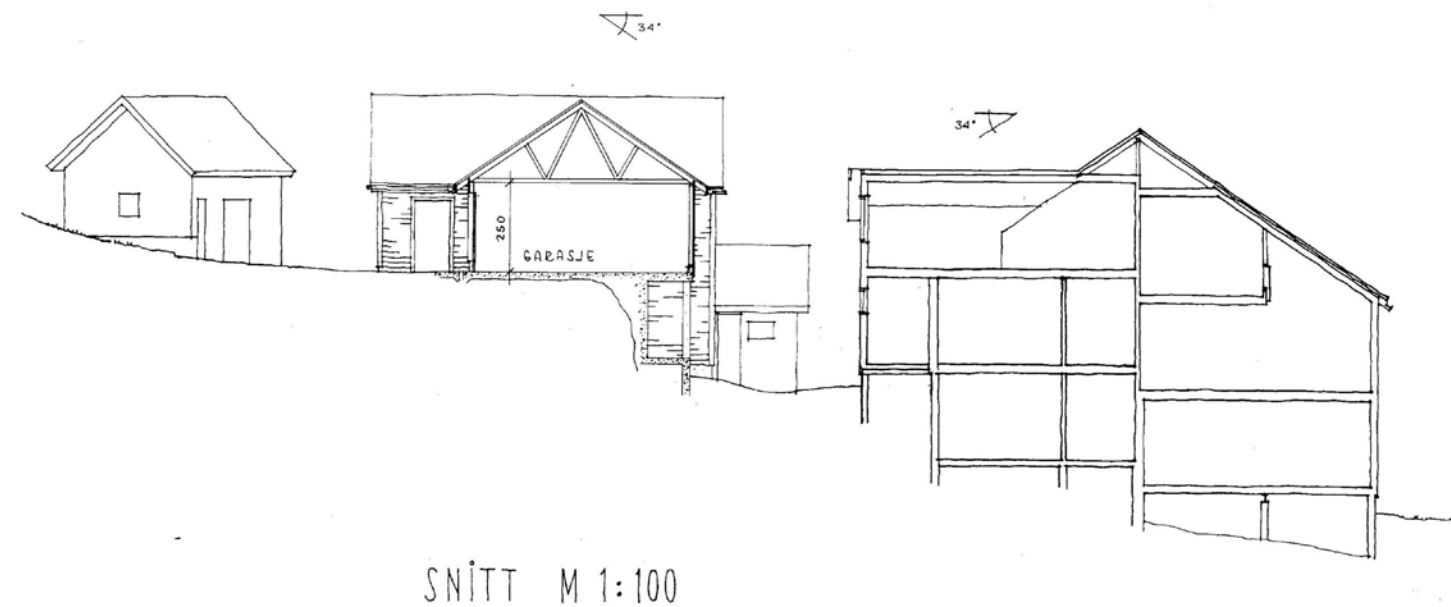


GRO OG KNOT ÖVSTHUS - GARASJE I LUNDARVEGEN 19

VOSS 20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

11

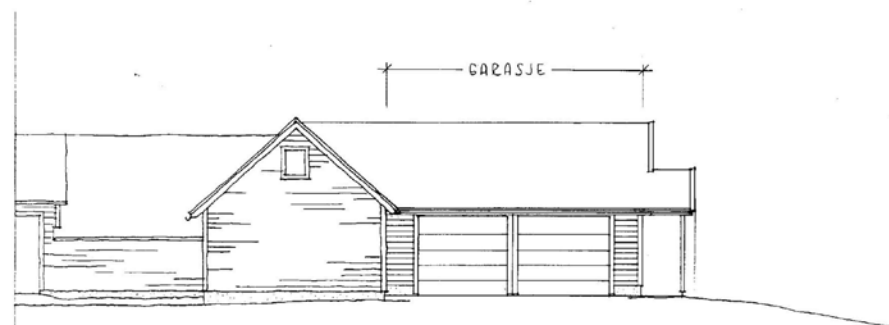


GRO OG KNOT ÖVSTHUS - GARASJE I LUNDARVEGEN 19

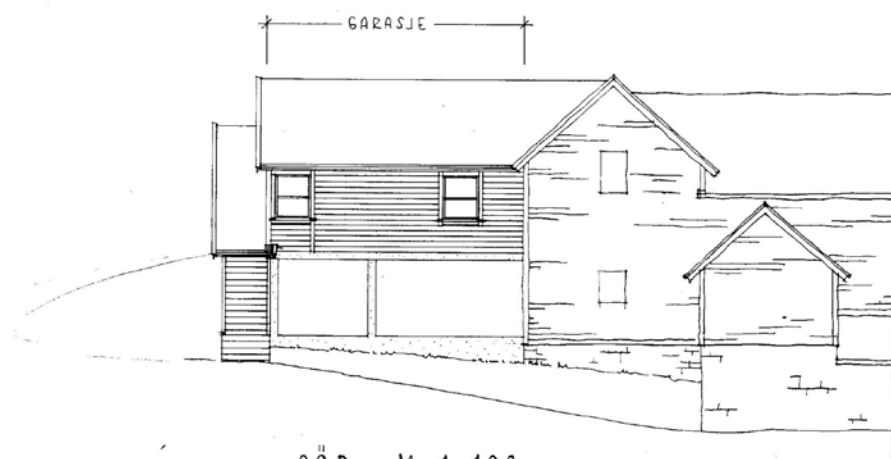
VOSS 20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

12



NORD M 1:100

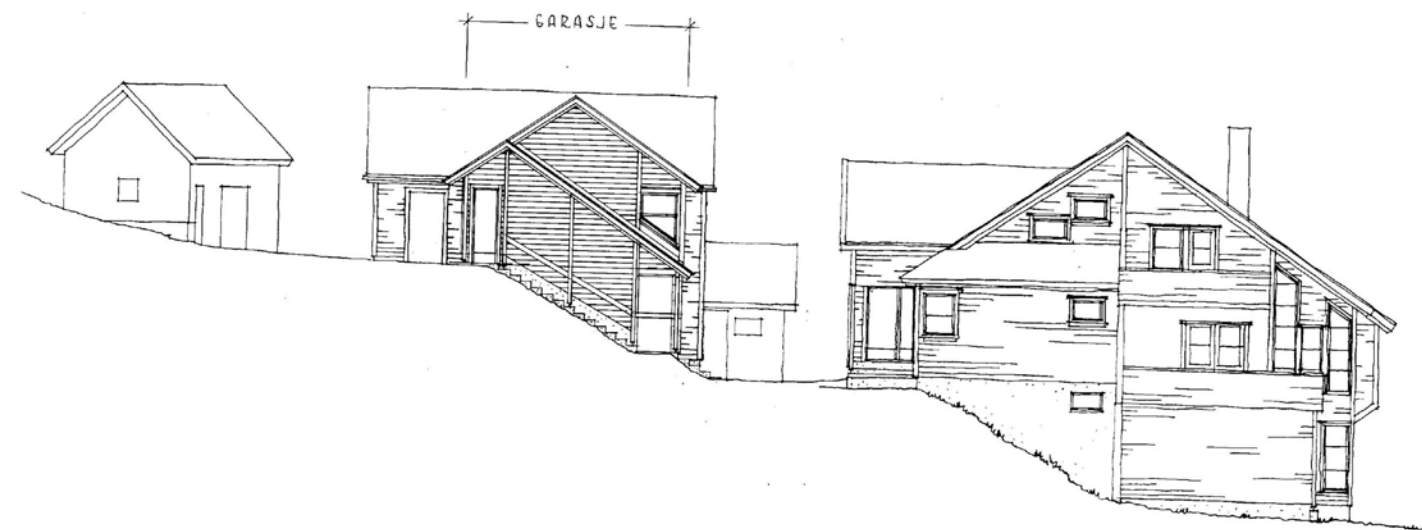


SÖR M 1:100

GRO OG KNUT ÖVSTHUS - GARASJE I LUNDARVEGEN 19 VOSS 20.03.96

Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

13

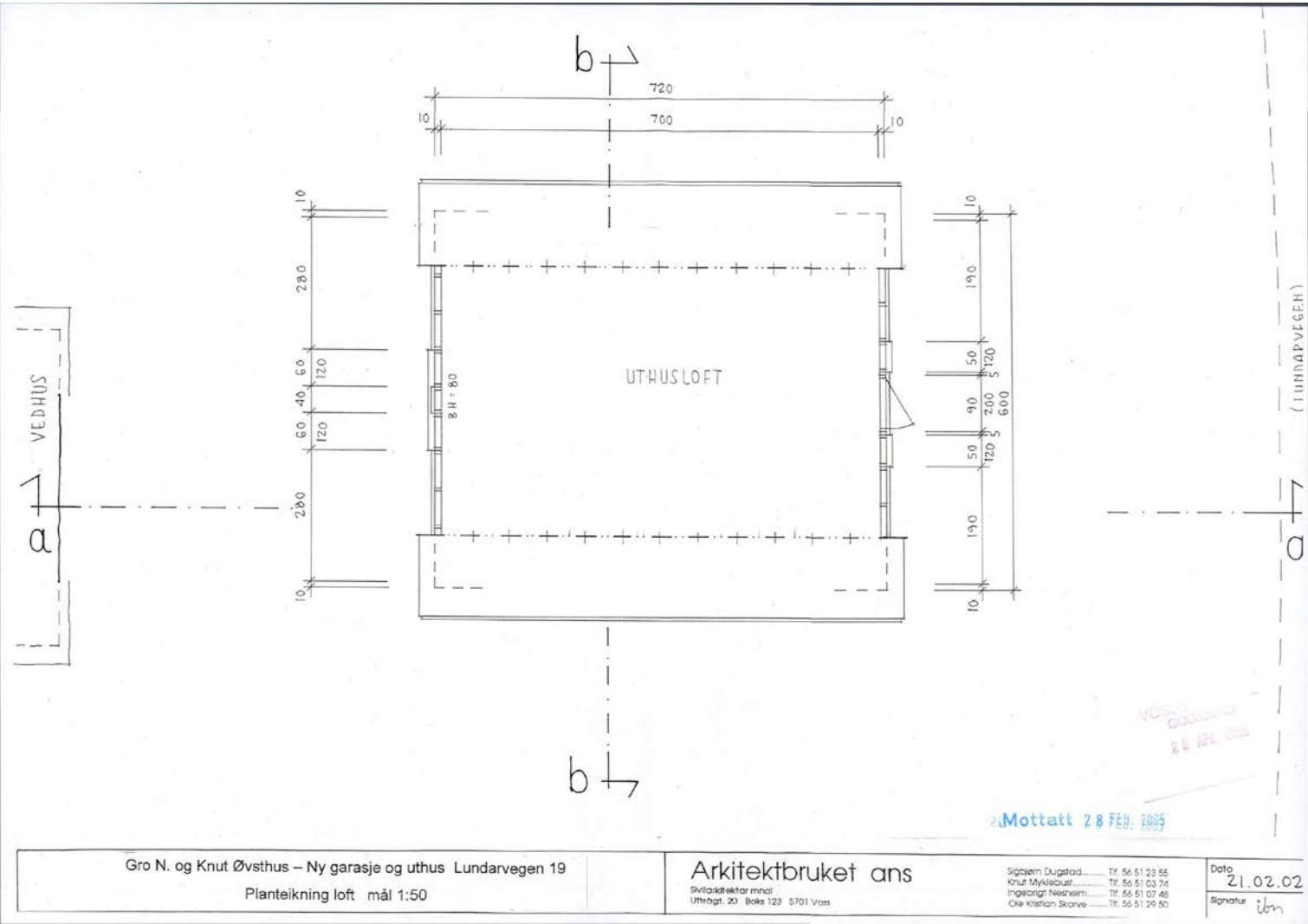
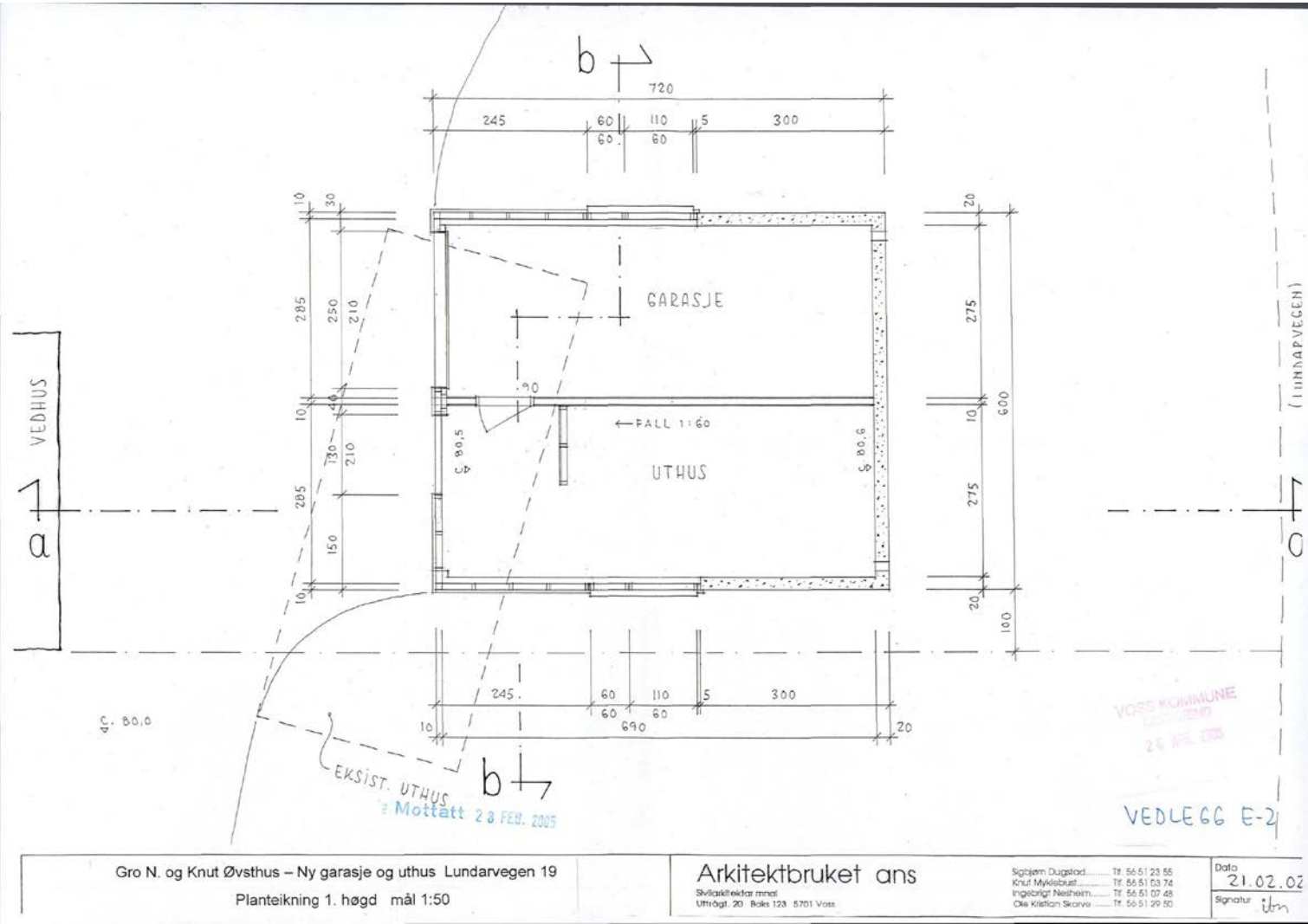


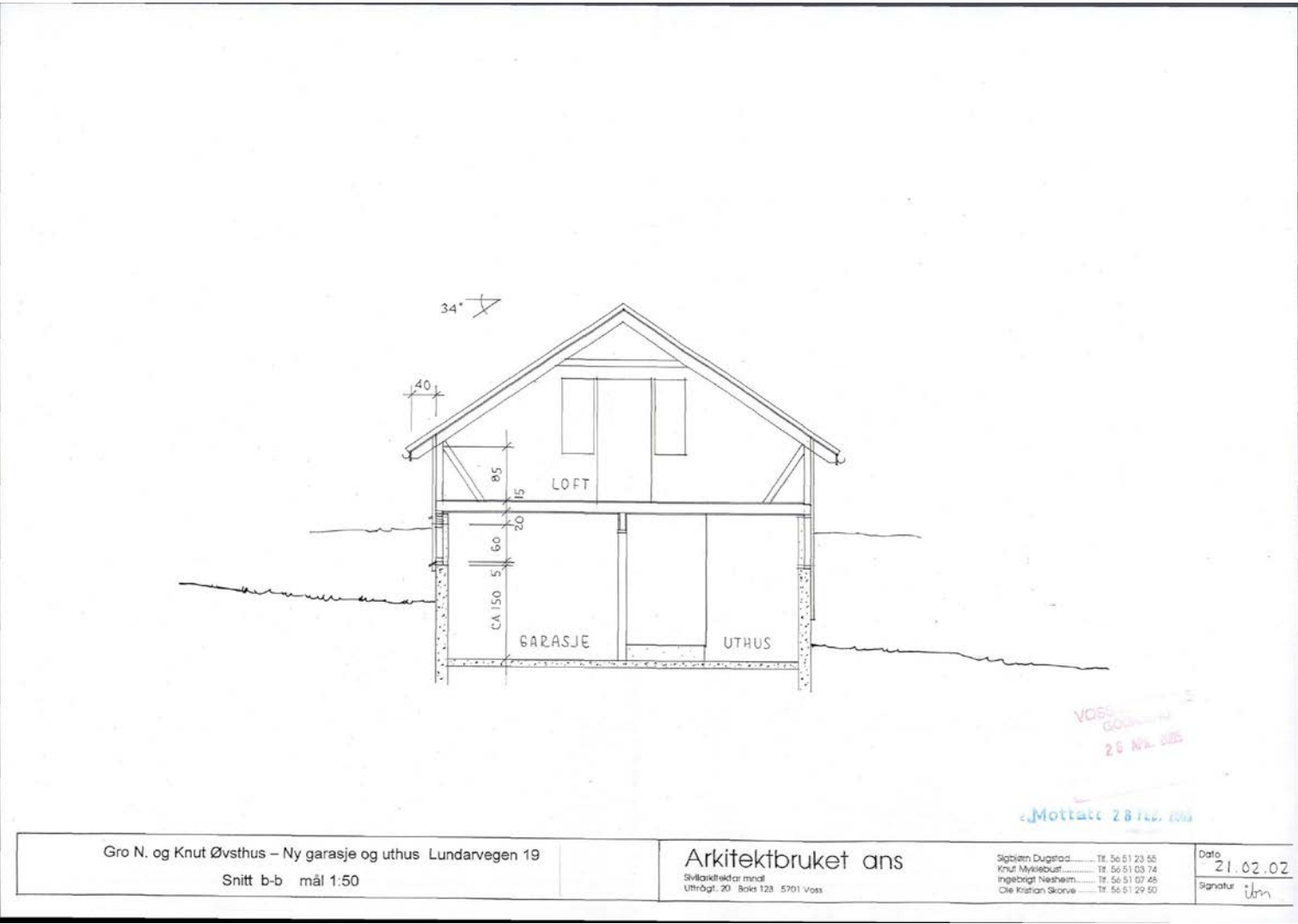
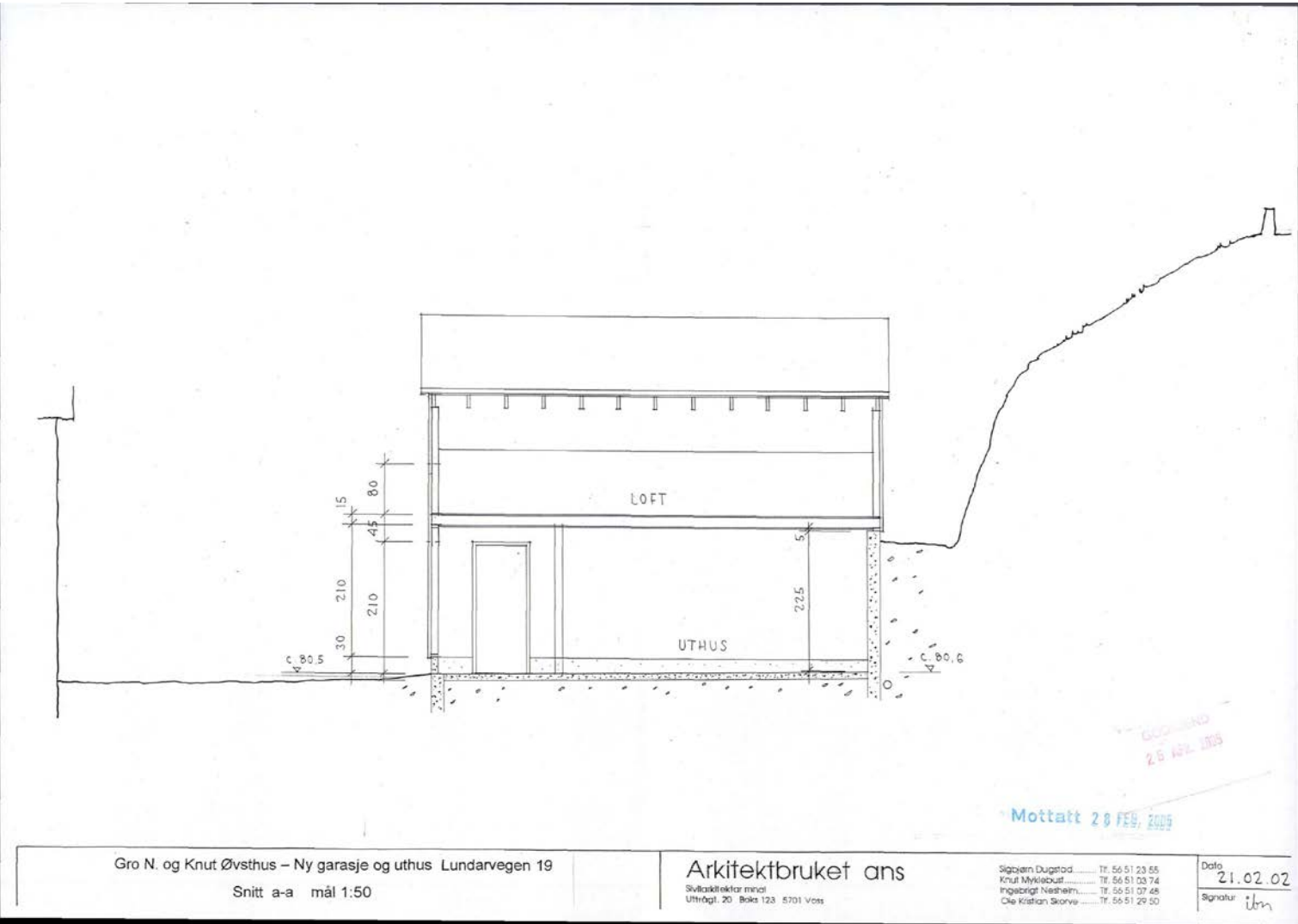
FASADE VEST M 1:100

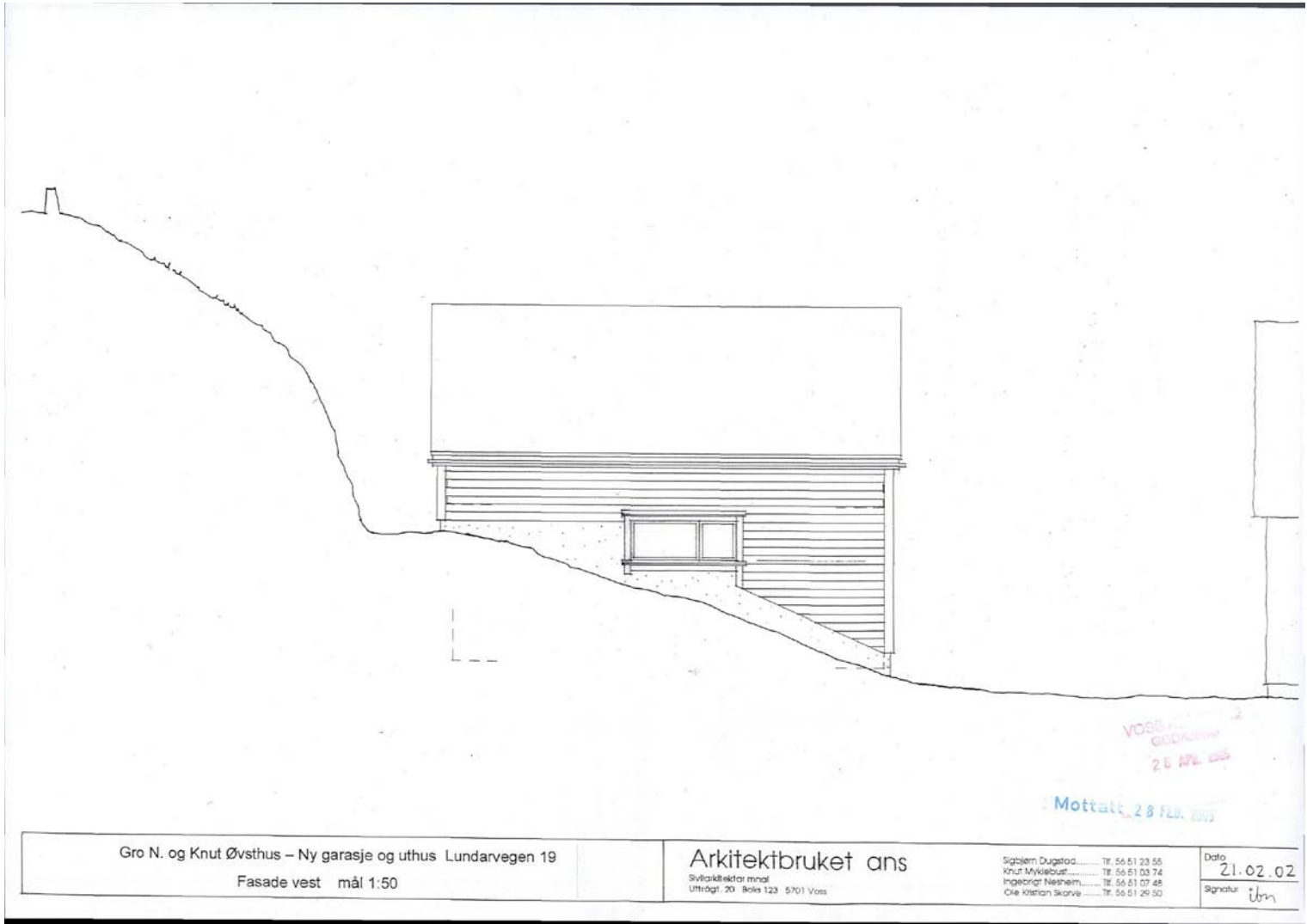
GRO OG KNUT ÖVSTHUS - GARASJE I LUNDARVEGEN 19 VOSS 20.03.96

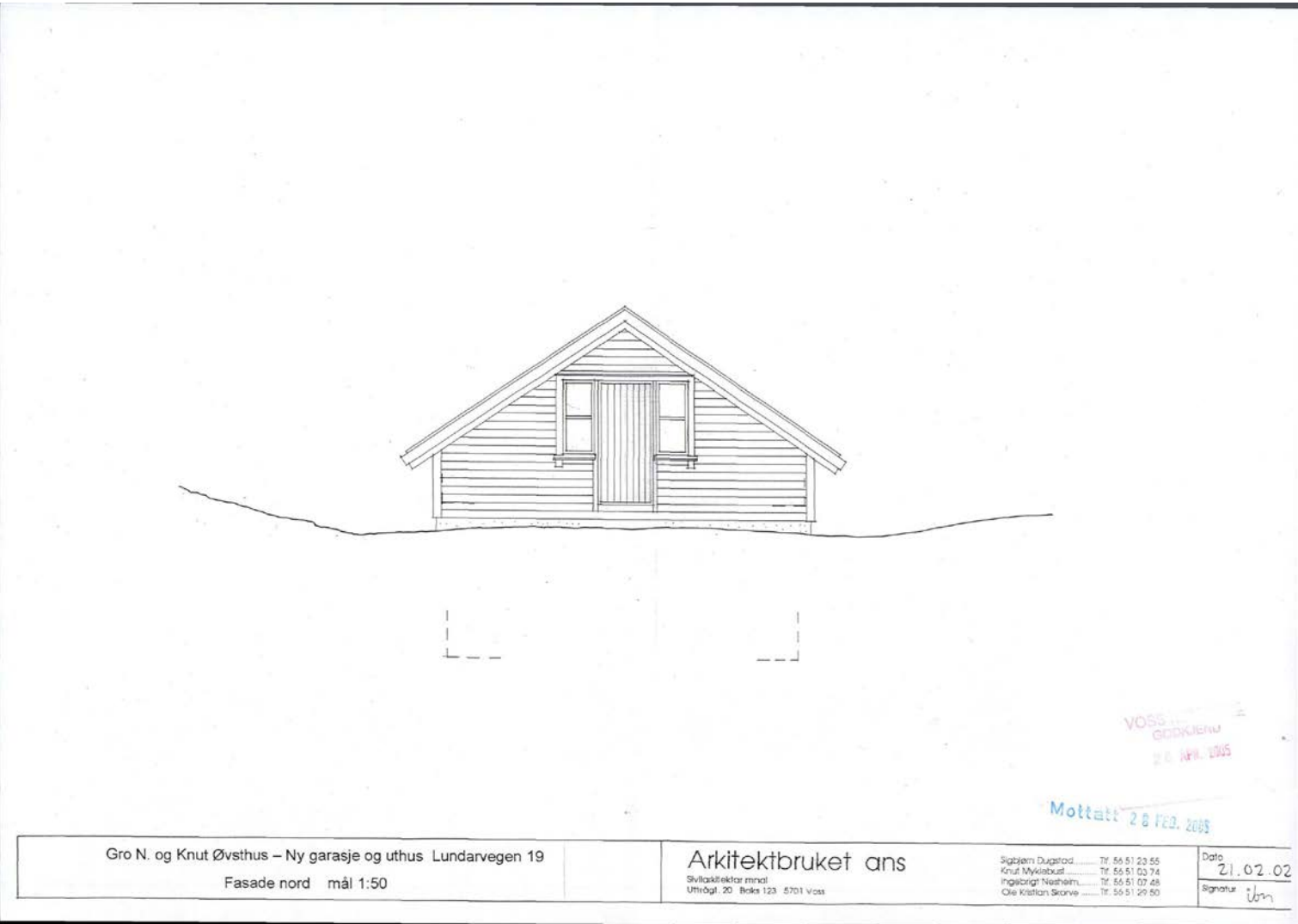
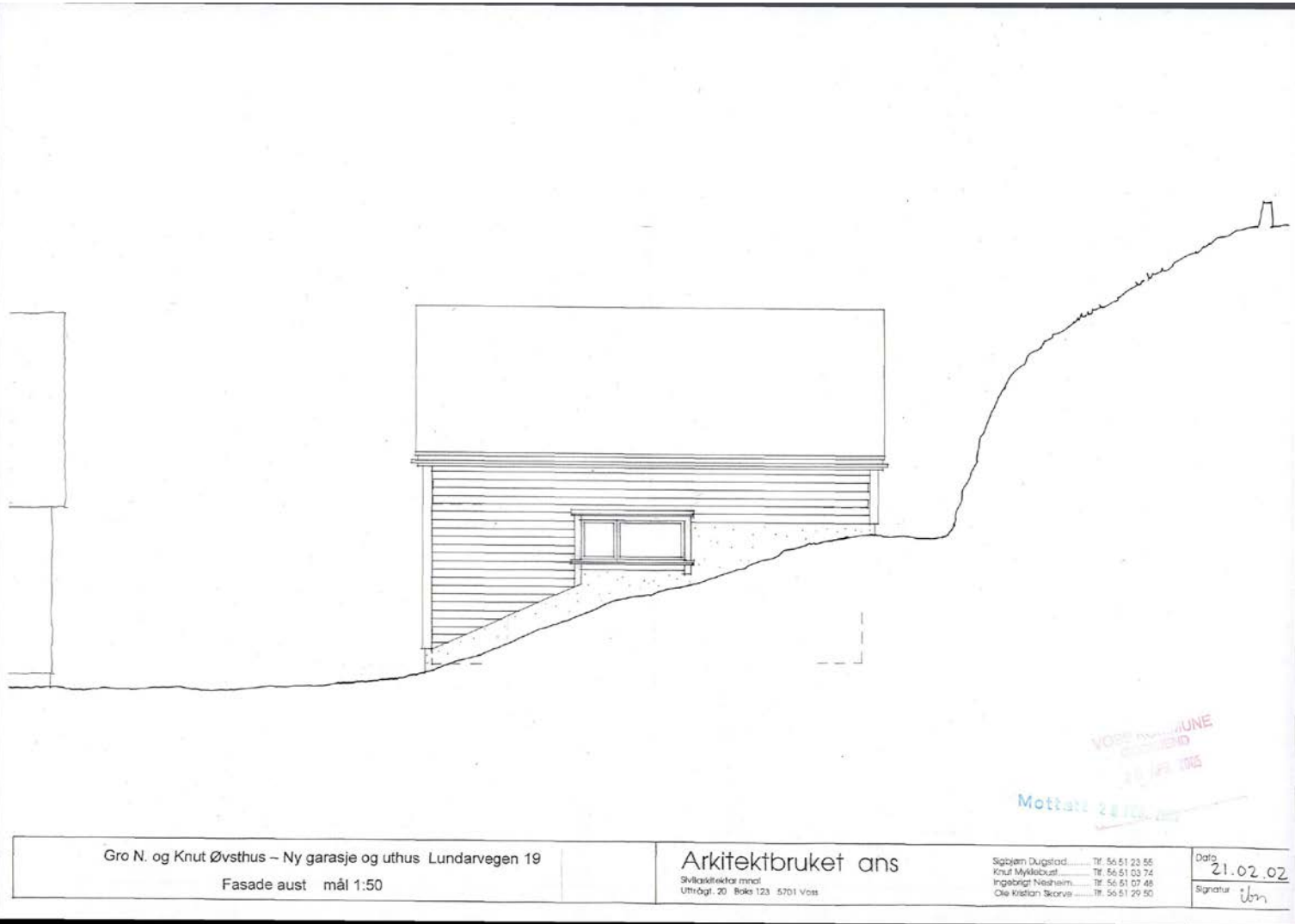
Sivilarkitekt MNAL
Ingebrigt Nesheim

14











VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

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

ark. : L40
saksb.: KNK
96010998.TD1/S96/L
Journ.: 96/00522

Ark Ingebrigt Nesheim
Postboks 123
5701 VOSS

Voss, den 12.06.96

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 12.06.1996 i

SAKSNR. d96.0140

Journal nr 96/00522
Arkiv L40

Byggemelding 96.093

Søknad om : BUSTADHUS/GARASJE - TILBYGG/NYBYGG

Søknad datert: 27.03.1996 mottatt: 18.04.1996.

Vedlegg : Teikningar, kart og nabovarsel

Stad : Lundarvegen 19
Eigedom : gnr 00047 bnr 0344 fnr
Byggherre : Gro N. og Knut Øvsthus
Meldar : Ark Ingebrigt Nesheim

Vedtak: Søknaden vert godkjend med desse atterhalda:

1. Merknader frå brannsjefen, datert 31/5-95, skal oppfyllast.
2. Ansvarshavande skal vera godkjend før arbeidet tek til.
3. Gebyr for byggjesakshandsaming skal vera betalt.

Rett utskrift :

Knut Kinne
-avd.ing.-

Kopi :

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

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

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 107/82
OF/brita

Knut J. Øvsthus,
Lundarvegen,

5700 VOSS.

VOSS, den 13. mai 1982
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd

Sak nr. 193/82
I møte den 12.5.82

Sak nr. 193/82. Bustadhus, nybygg gnr. 47/LUNDARVEGEN.

Melding nr. 107/82. Byggherre Knut J. Øvsthus.

Søknad om byggetillatelse datert 6.4.82.

Vedlegg teikningar, kart og nabovarsel.

Innstilling: Søknaden vert godkjend med atterhald om at arbeidet ikkje må ta til før statiske utrekningar og ansvarshavende er godkjend.

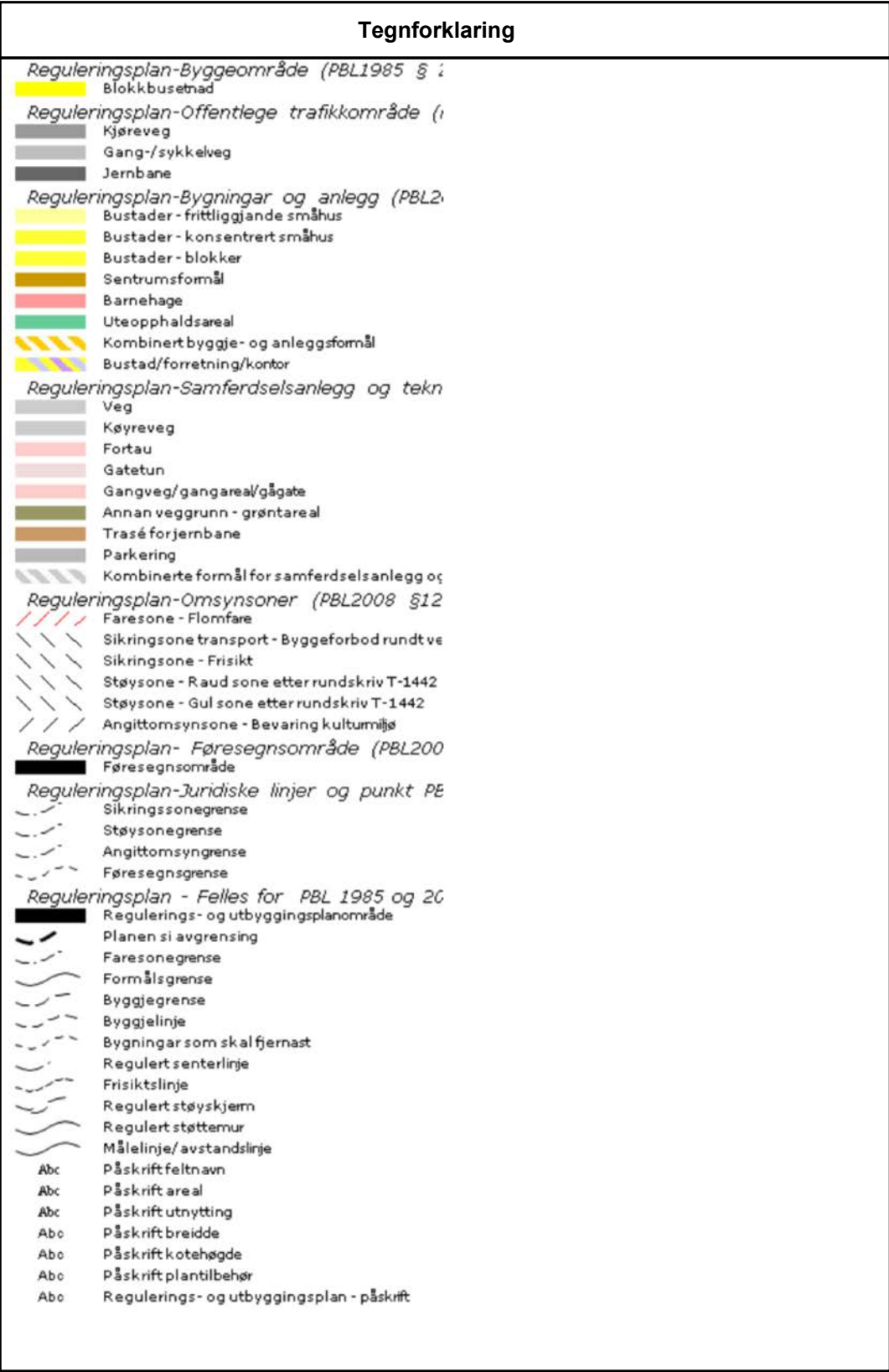
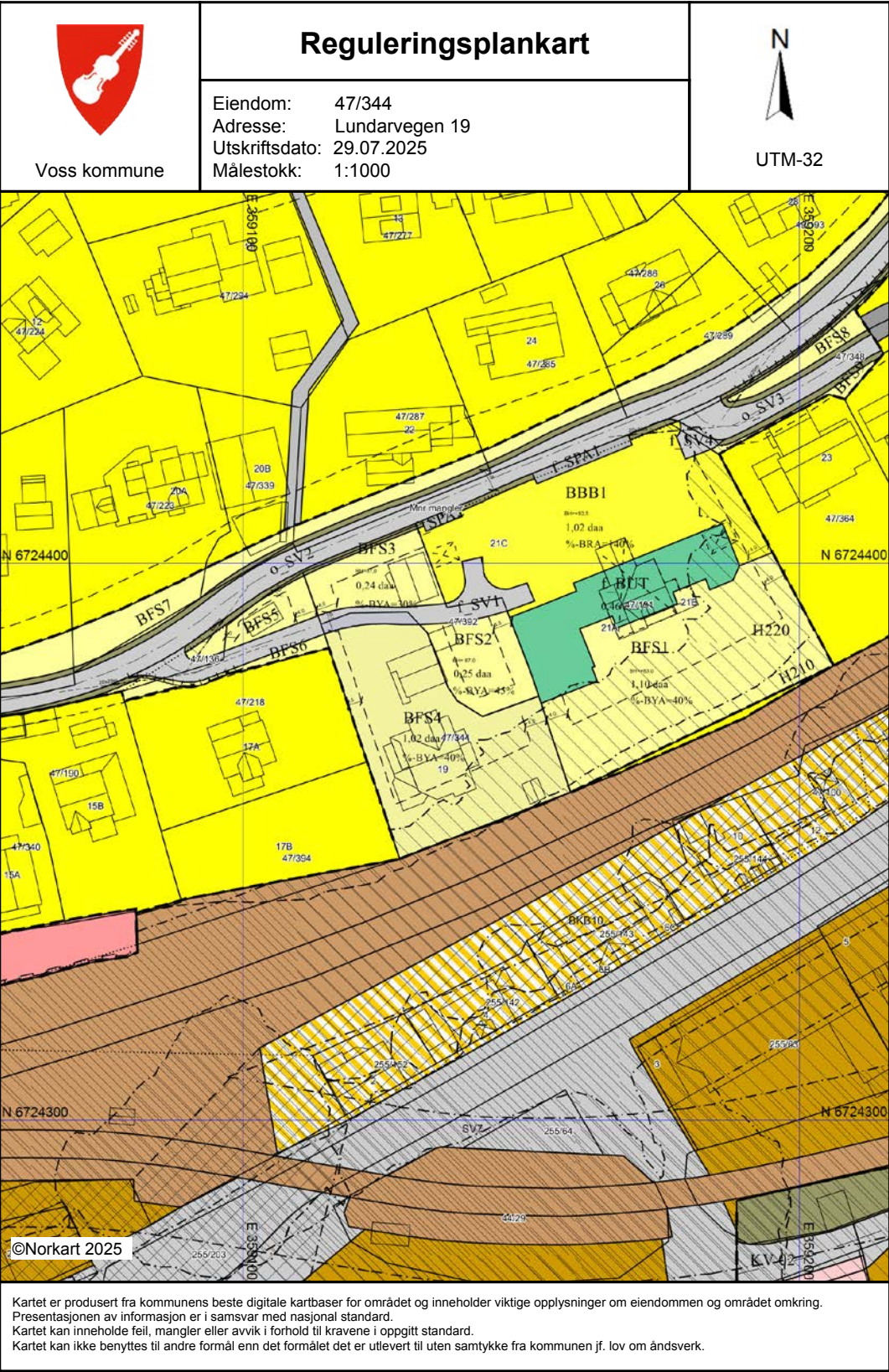
Vedtak i sak nr. 193/82.

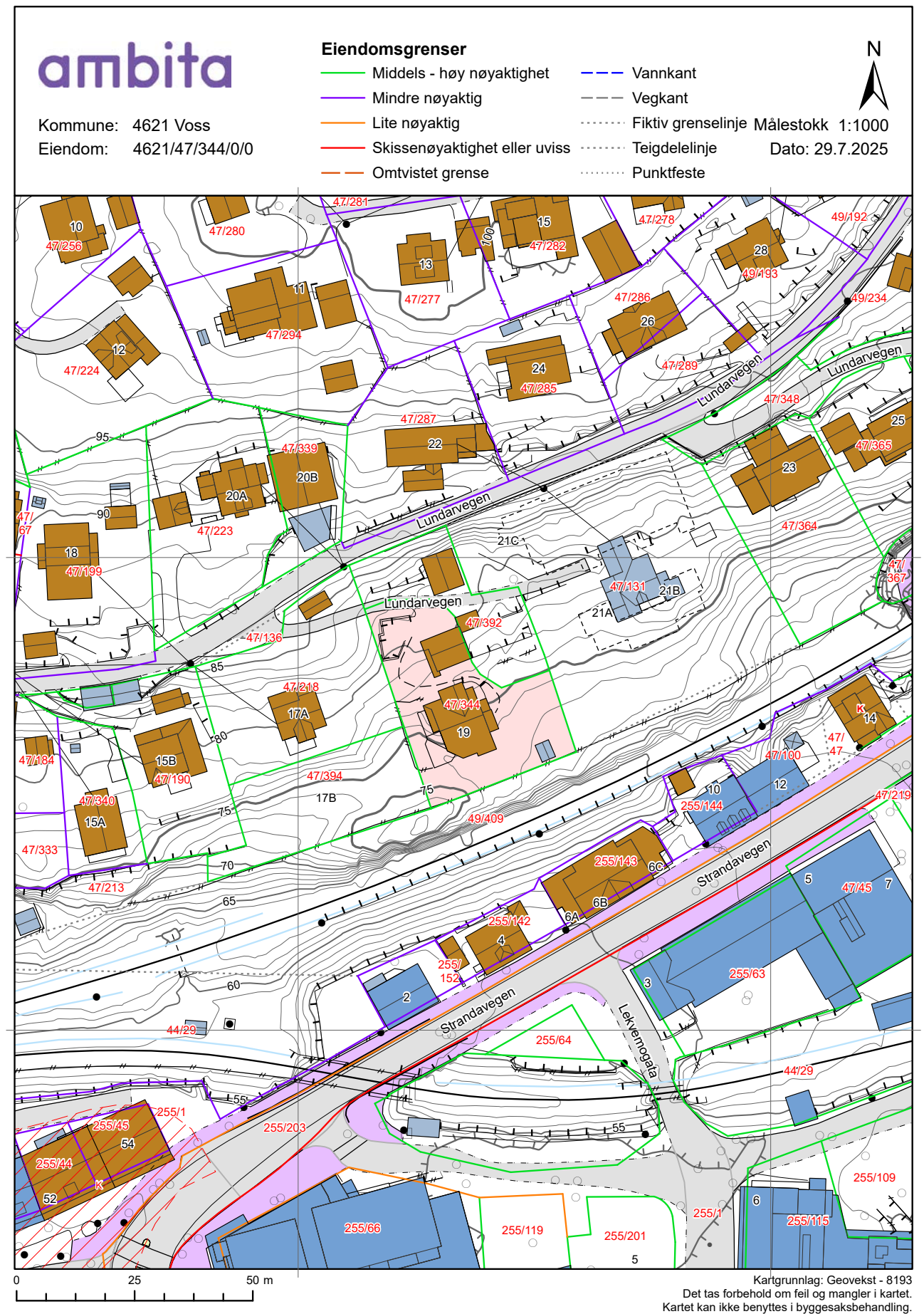
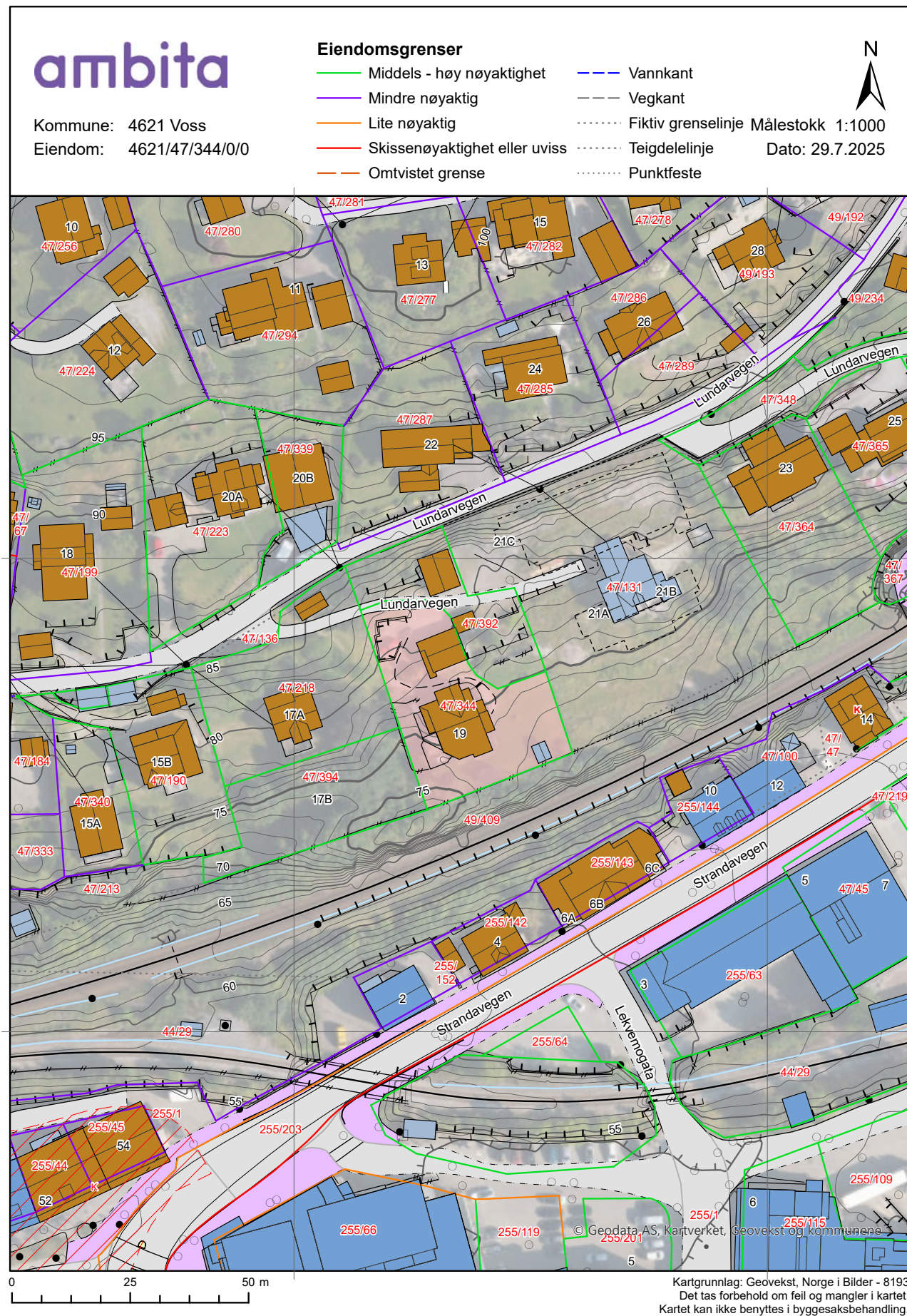
Samrøystes om innstillinga.

Rett utskrift:

Dele F. Thorsen
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottaken melding om vedtaket, eller den tid klagaren burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stillast til fylkesmannen, og vert å senda om bygningsrådet til utnemnemte varamenn. Klage på vedtak i bygningsrådet kan òg klage på vedtak i bygningsrådet til utnemnemte varamenn. Klage på vedtak i bygningsrådet kan òg klage på vedtak i bygningsrådet til utnemnemte varamenn.





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 47/344		
Utskriftsdato	30.06.2025	Antall datasett	7

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

2 Berørte datasett

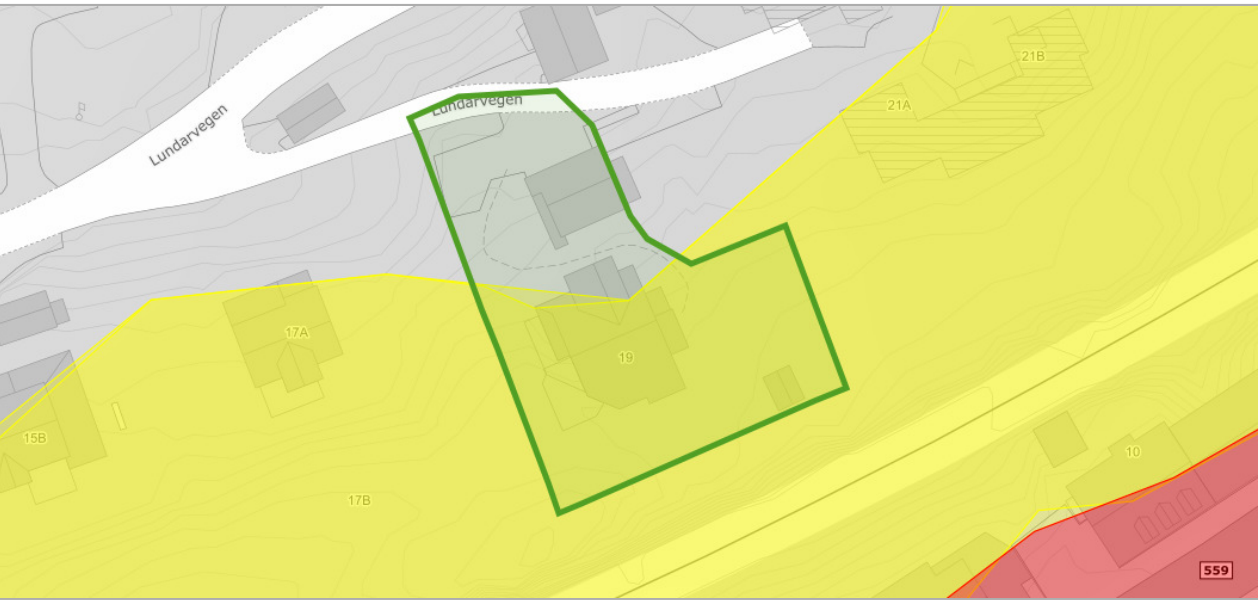
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	29.06.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

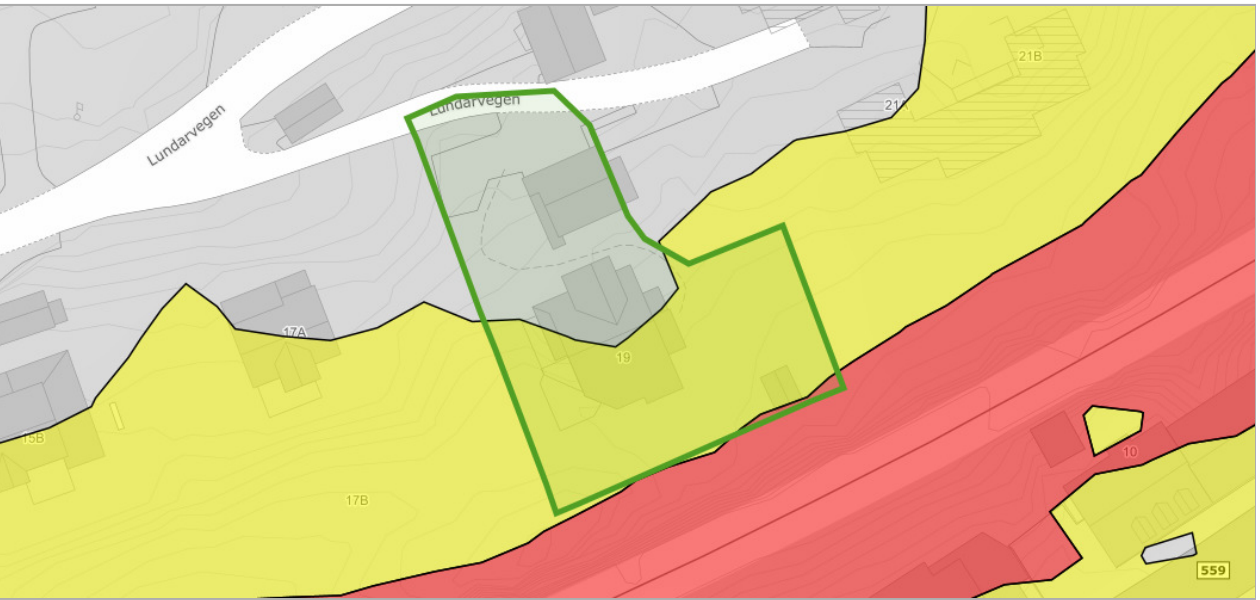
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
G	2

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	29.06.2025
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

Støysoner
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):	Voss kommune
Adresse:	Postboks 145
Postnummer:	5701
Poststed:	Voss
Fødselsnr./Org.nr.	960570542
Ref.nr.	

Plass for tinglysingsstempel

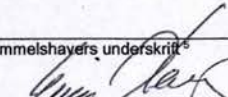


Doknr: 750659 Tinglyst: 19.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

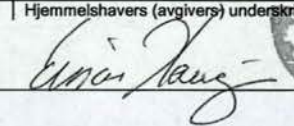
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Voss kommune	960570542

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1235	Voss	47	136		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1235	Voss	47	131	
	1235	Voss	47	344	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn				
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁶	Voss kommune Rådmann
30/6-16		

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁵	
- VEGGEN - RETT TIL Å HA LIGENDE JONKABEL.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Voss 30/6-16	 Voss kommune Rådmann

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lundarvegen 19
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre