

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 800 000,-
Omkostn.: Kr 196 390,-
Total ink omk.: Kr 7 996 390,-
Selger: Ragnhild Eitrheim
Åge Tillung

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 211/261 kvm
Tomtstr.: 7874.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1507250088

Spennende eiendom med flott beliggenhet langs Raundalselva | Stor hage | Sentrumsnært!

Velkommen til Hardangervegen 50 – en spennende og innholdsrik eiendom med sentrumsnær og idyllisk beliggenhet langs Raundalselva. Herfra har man kort avstand til bla. Voss sentrum. Eiendommen passer ypperlig for en familie som er glad i å oppholde seg utendørs og som er glad i å ha godt med plass rundt seg - en spennende eiendom for både store og små! Tomt er opparbeidet med store grøntareal og terrasse, samt uthus og carport i tillegg til boligen.

Boligen går over tre plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, fem soverom, to bad (ett trenger renovering) og godt med lagringsplass. Oppvarming via vannbårent anlegg fra tank tilpasset bruk av bioolje. Boligen er antatt å være bygget ca 1894, og er senere bygget på og renovert, sist i 2011-2015. Noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov igjen

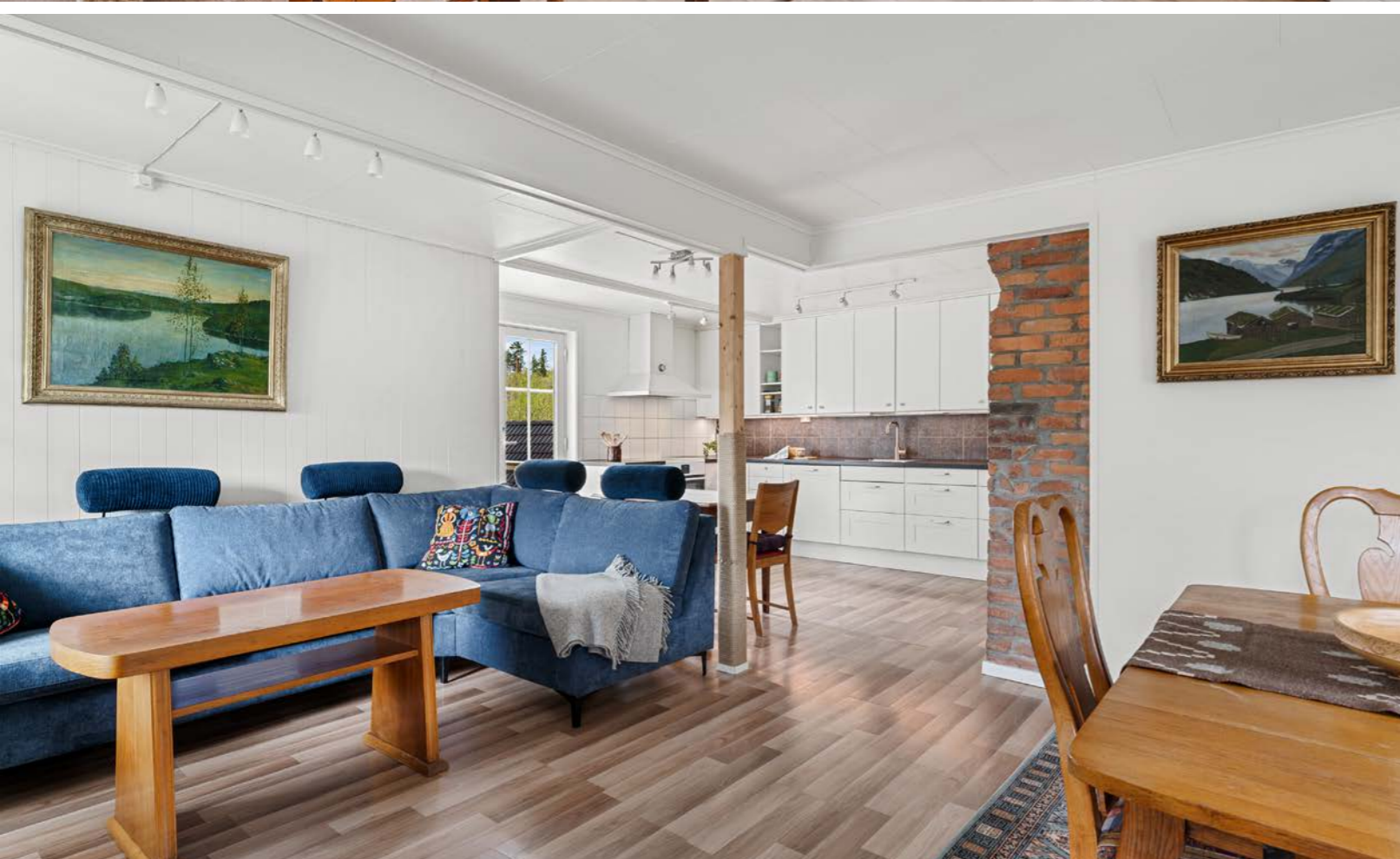


Innhold

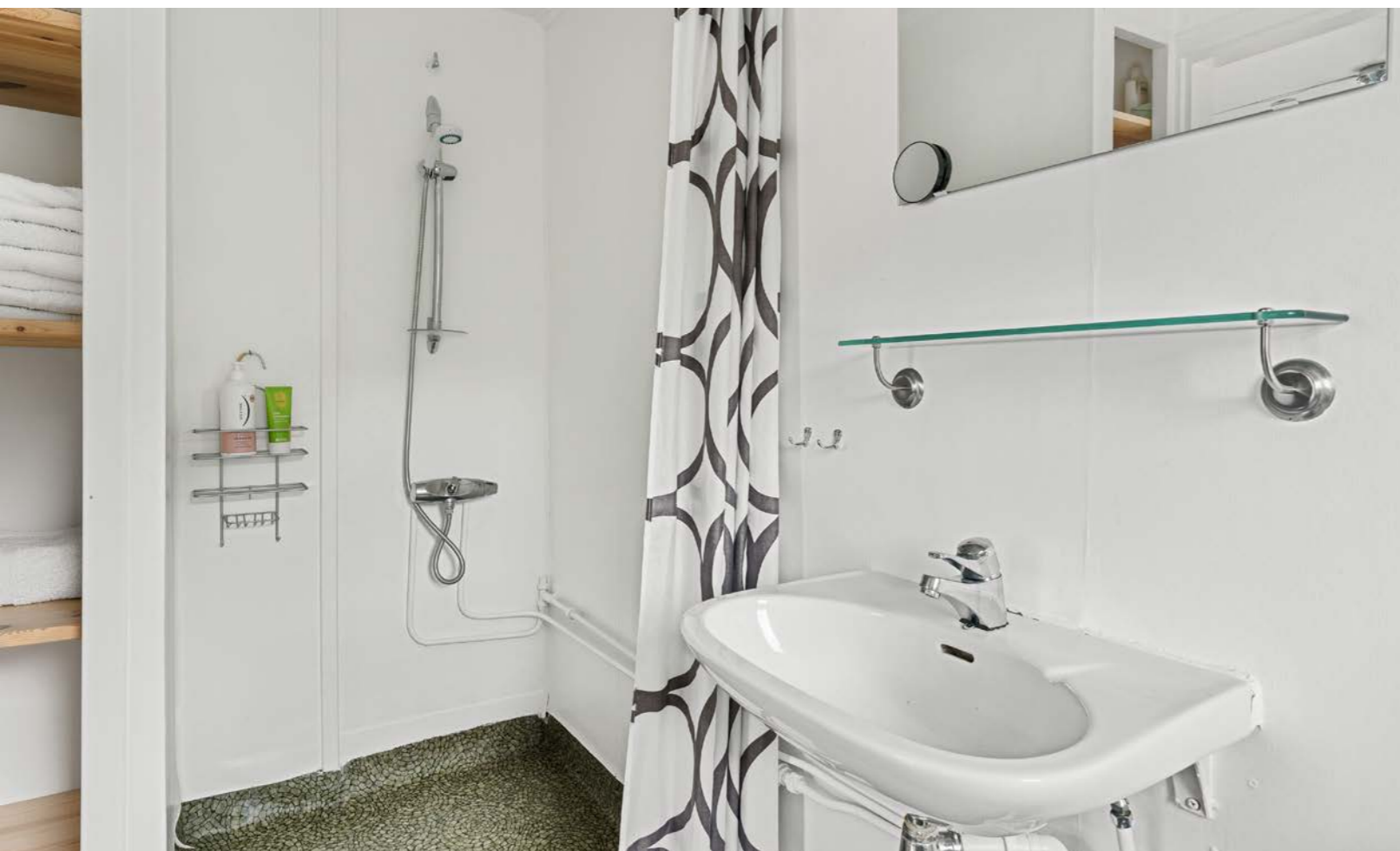
| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning 1.etasje..... | 13 |
| Plantegning 2.etasje..... | 20 |
| Om eiendommen | 38 |
| Tilstandsrapport | 58 |
| Egenerklæring | 85 |
| Energiattest | 92 |
| Nabolagsprofil..... | 98 |
| Reguleringskart..... | 101 |
| Tegninger 2010..... | 103 |
| Tegninger 2001..... | 109 |
| Vedtak 2001..... | 111 |
| Løve 2011..... | 113 |
| Ferdigattest 2016..... | 116 |
| Forbrukerinformasjon | 122 |
| Budskjema | 123 |











Plantegning

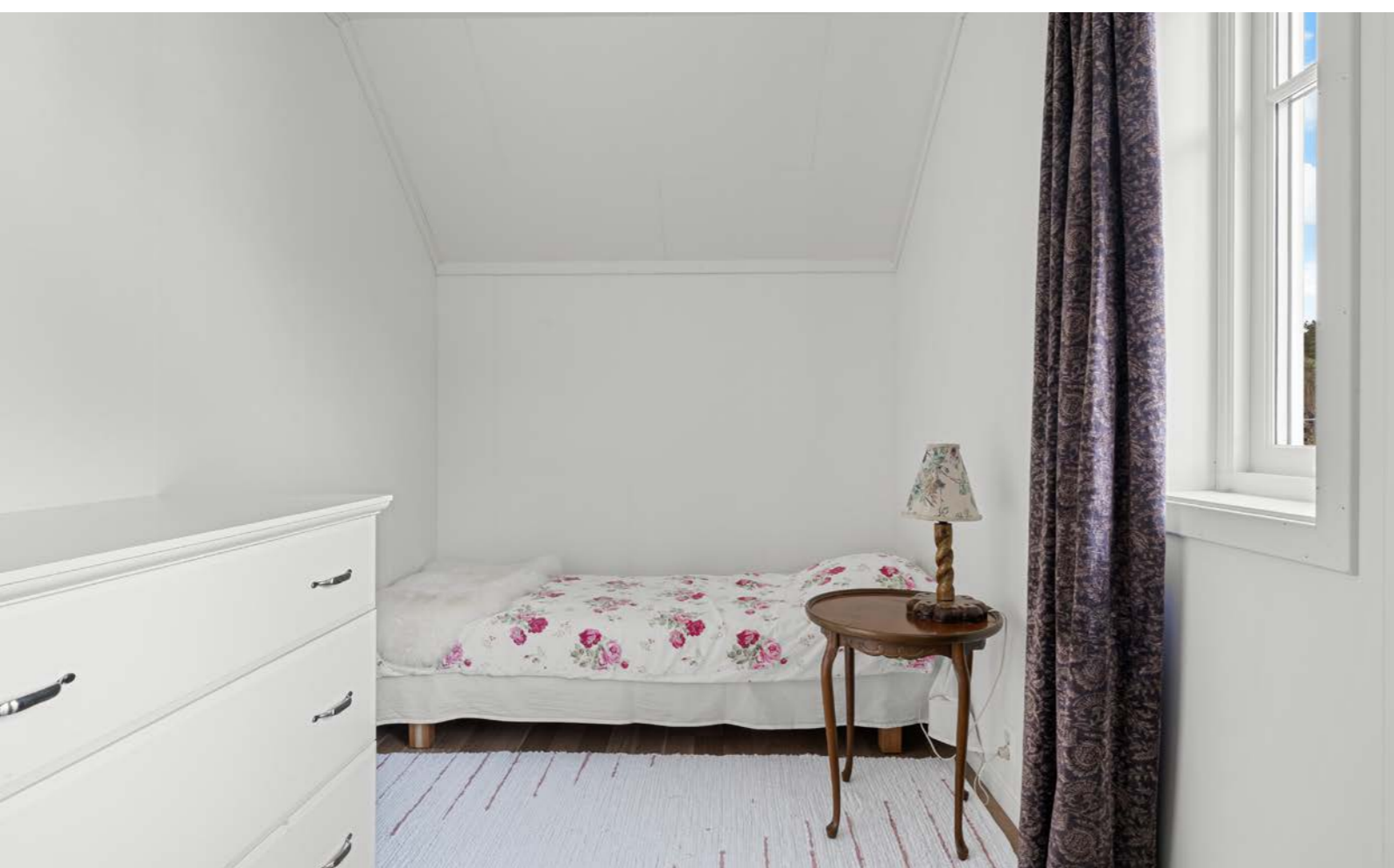
1. etasje



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





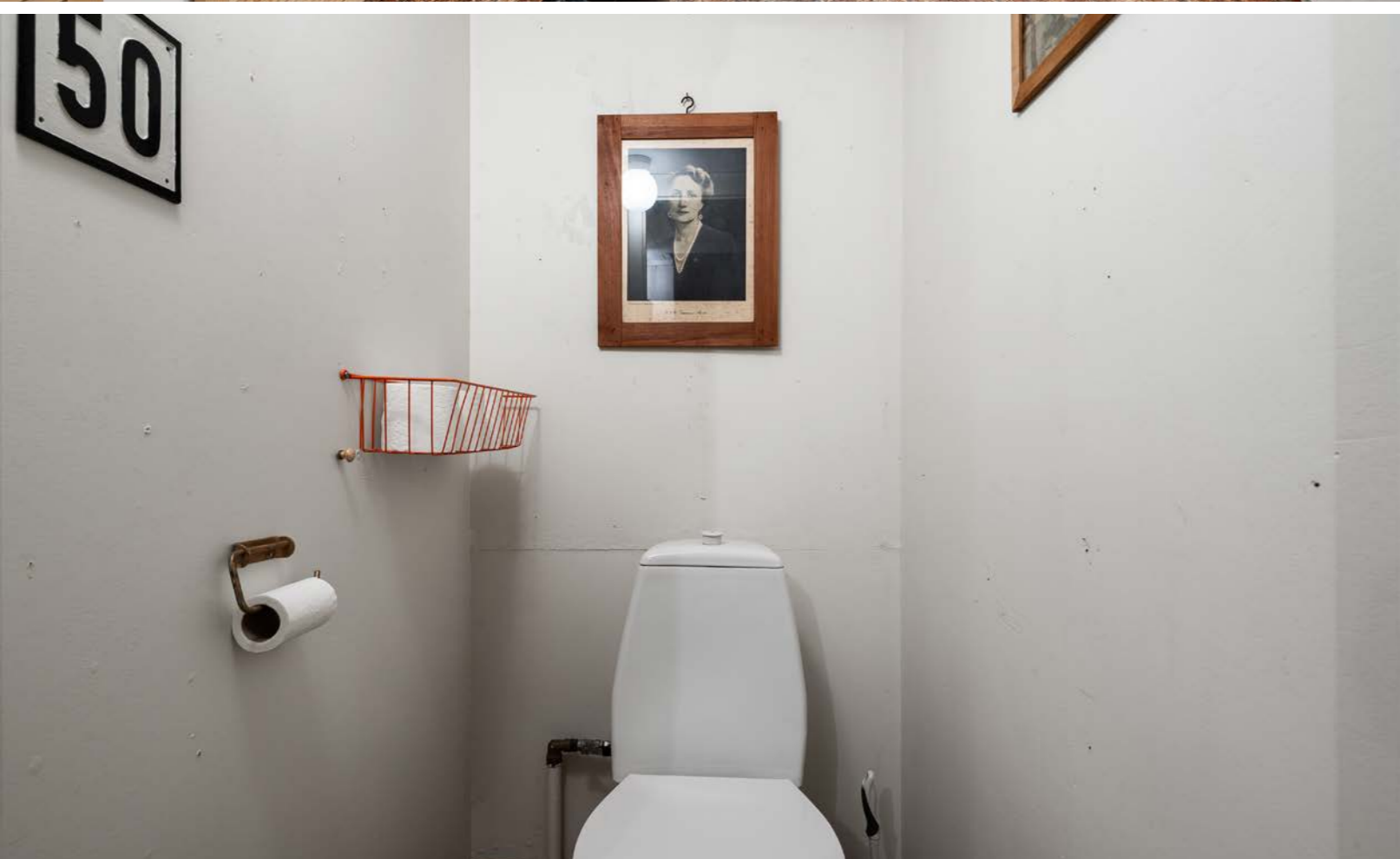




2. etasje



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





Plantegning

U. etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

lo
IMOTIV.NO

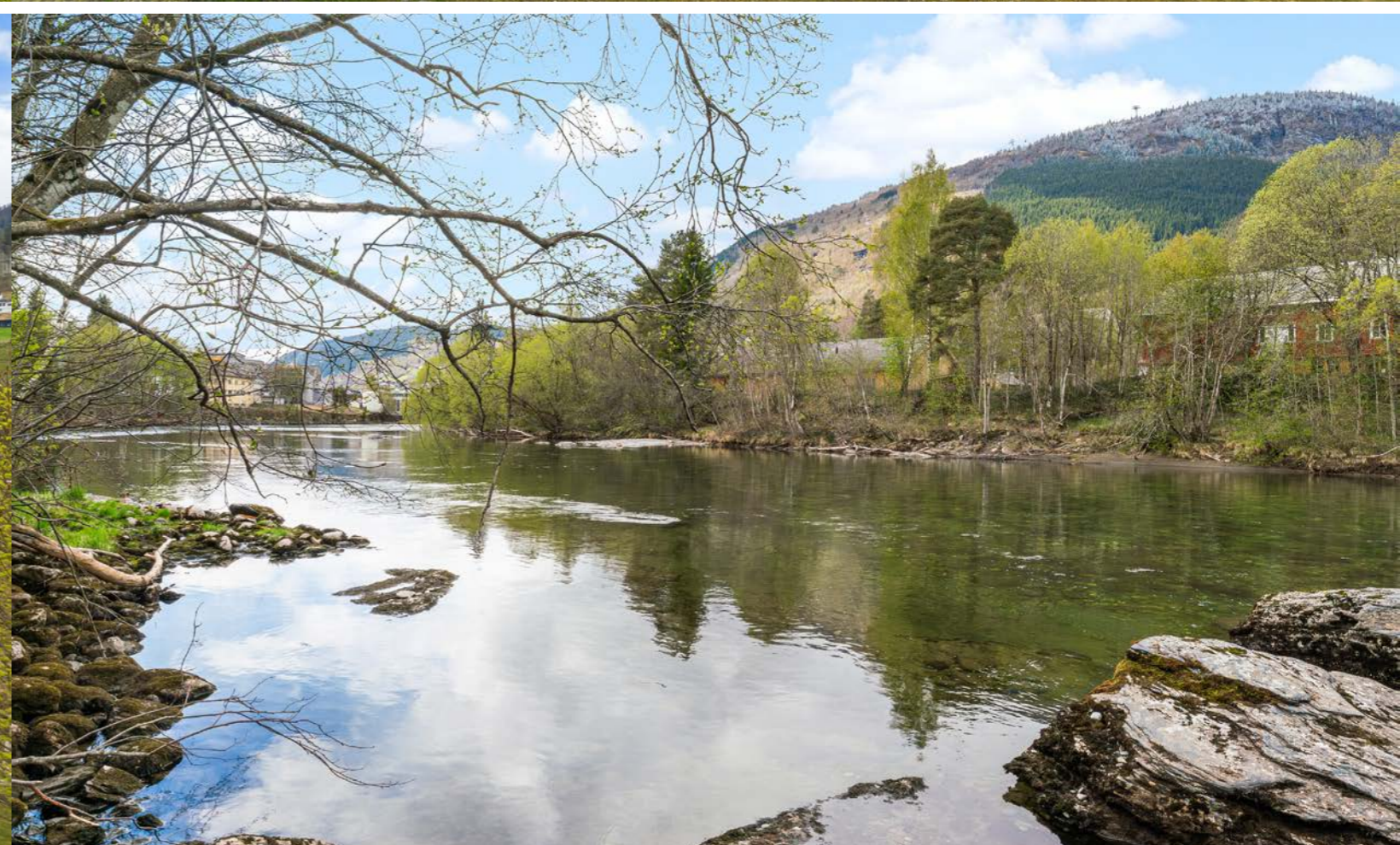



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 kvm

BRA - e: 50 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 163 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 kvm Hobbyrom (28 m²), gang (5,3 m²), toalettrom (1,1 m²), teknisk rom/fyrrom (15,9 m²) og matbod 3,7 (m²). Takhøyde er målt på tilfeldige punkt, og er målt til fra 1,95-2,05 meter. 1. etasje

BRA-i: 77 kvm Soverom (8 m²), entré (2,9 m²), gang (5,5 m²), bad (3,5 m²), kjøkken/stue (36,3 m²), spisestue (16,1 m²). Takhøyde er målt på tilfeldige punkt, og er målt til ca. 2,31 meter.

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Soverom 1 (11 m²), soverom 2 (7,9 m²), soverom 3 (13,5 m²), soverom 4 (14,6 m²), gang (12 m²), bad (5,6 m²) og garderobe (5,3 m²).

Takhøyde er målt på tilfeldige punkt, og er målt til ca. 2,38 meter.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

158 kvm

2. etasje

5 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Innredet rom (17 m²), bod (19 m²) og loft (ca. 17 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti: 2 m².

- Terrasse 1. etg: 156 m².

- Balkong 2. etg: 4,6 m²

Areal for uthus er vurdert til om lag 50 m². Arealet er fordelt slik:

Innreia del av 1. etg: 17 m².

Uinnreia del (bod): 19 m².

- Loft: om lag 17 m² av golvarealet er definert som målbart areal jf. NS 3940:2023.

Loft er overfullt på synfaringdagen, og arealet her kan variera begge vegar.

Andre areal:

- Carport på 16 m²

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

Kvart plan har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2 %. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre plan og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7874.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen grenser til elv og det er derfor noe risiko for flom. Ved storflommen i 2014 kom vannet opp til nederste del av komposthaug ved uthus. Selger har passet på å fylle på med stein langs elvebredden, samt beplantning etter behov for å bevare jordsmonn.

Mur på nedsiden av uthus har rast ut, og det bør gjøres tiltak for å fikse denne. Selger har vært i kontakt med Voss herad om delt ansvar, men det er ingen avklaring på dette. Det kan ikke garanteres at det blir en avklaring/utbedring før overtakelse, og ny eier må i så tilfelle ta det videre.

Det har skjedd en masseutglidning i bekken som renner gjennom tomten, så det er en del steiner som stenger for at vannet kan renne fritt. Selger er i dialog med entreprenør som skal utbedre dette, men det er ikke gitt et tidspunkt for når dette kan skje pga. entreprenørs kapasitet. Selger vil, uavhengig av om arbeid skjer før eller etter overtakelse, ta alle kostnader knyttet til dette.

Voss herad har opplyst om at dette er en "flomgro" på privat grunn, og grunneier må derfor ta kostnad med dette selv.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelbrev, og har et beregnet areal med merknad om fiktive grenser og hjelpelinje vannkant.

Det er knyttet noe usikkerhet til grensene for eiendommen. Bakgrunnen er undersøkelser gjort fra

2024 i forbindelse med avklaring av eiendomsgrenser mot elv, jernbane og tilgrensende eiendom (Meieritomta).

I henhold til matrikkelkartet, som forvaltes av kommunen, fremgår det at eiendommen strekker seg fra jernbanelinjen og ned til elven, samt grenser mot Meieritomta. Grunneier har også brukt arealet i samsvar med dette i sin eiertid.

Det har vært gjennomført undersøkelser i form av innhenting av historiske kart (bl.a. konduktørkart og skyldskifte), samt forsøk på å finne fysiske grensemerker i terrenget. Disse undersøkelsene har ikke gitt tilstrekkelig grunnlag for å fastslå grensene med sikkerhet, og deler av grensene er fortsatt uavklart.

Det er fra annen part i forbindelse med reguleringsplan reist spørsmål om deler av arealet kan tilhøre Bane NOR, men dette er ikke dokumentert.

Forsøk på å få rettet matrikkelen eller få utarbeidet nytt kartgrunnlag har vært utfordrende, blant annet fordi det kreves ytterligere oppmåling.

Selger forholder seg derfor til gjeldende matrikkelkart, men gjør oppmerksom på at det foreligger usikkerhet knyttet til eksakte eiendomsgrenser. Eventuelle avklaringer må påregnes gjort av kjøper etter overtakelse dersom dette anses nødvendig.

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet langs elven Raundalselva.

Boligen hører inn under Vangen skolekrets. Vangen skule har ca. 240 elever og 55 ansatte. Like ved

skolen har man et stort idrettsanlegg, med flere fotballbaner, løpebane, tennisbane, idrettshall o.l. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie. Nå til sommeren åpner igjen utebassenget i en oppusset variant med nytt servicebygg. Like ved utebassenget har du aktivitetsparken med lekeapparat, utegym og skatepark.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Thon senter og Vangen. På Thon senter finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. På Vangen har du et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer. I Haugamoen, ikke langt unna eiendommen, kan du handle på søndagsåpen butikk hos Dyrdal.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Store deler av året er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat og drikke. Vinterstid arrangeres det afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine

turstier på toppen.

Du har med andre ord mange fine handels- og aktivitetsmuligheter fra boligen og kort vei til det du trenger for å få hverdagslogistikken til å gå opp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består blant annet av Voss herad med teknisk avdeling, tidligere brannstasjon, Vetleflaten omsorgssenter, boliger og "Meieritomta".

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med grunnmur i en kombinasjon av gråstein og betong, hvor gråstein er benyttet i den eldste delen av konstruksjonen. Det er registrert riss og sprekkeforming i grunnmuren. Dreneringen ble oppgradert i 2019. Terreng rundt bygningen har stedvis fall mot grunnmuren.

Ytterveggene består av en kombinasjon av tømmer og lett bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Fasaden og vindsperrsjiktet er fra 2011/12, og det er etablert lufting bak kledningen. Gipsplater er montert på kald side av vegglivet og fungerer som vindsperre.

Taket er en saltakskonstruksjon med W-takstoler, tekket med betongstein på et undertak av typen

Icopal Brettex. Taktekkingen er fra 2011/12. Takrenner i aluminium leder regnvann ned til terreng.

Etasjeskillene har registrerte ujevnheter og skjevheter i gulvene.

Boligen har vinduer med to- og trelags isolerglass, hovedsakelig fra perioden 2011 til 2015, men med enkelte eldre vinduer. Ytterdørene er av varierende alder, og terrassedørene har trelags isolerglass fra rundt 2014.

Eiendommen har en terrasse og en balkong som er oppbygd med kantbjelker langs veggen og et tradisjonelt bjelkelag som hviler på dragere og søyler. Det er registrert etterslep på vedlikeholdet, med observert råte i kantbordet på balkongen.

Et uthus på eiendommen, opprinnelig et fjøs, har grunnmur i gråstein, yttervegger i lett bindingsverk med liggende trekledning, og et saltak tekket med betongstein. Taktekking, lekter og undertak ble fornyet i 2018, og det ble etablert ny drenering og grunnmursplast på en av veggene. En carport er fundamentert på en betongplate med ringmur i Lecablokker, og har en overbygning i lett bindingsverk med liggende trekledning og et saltak tekket med trapesformede stålplater.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering

og sikring mot vann og fuktighet
Avvik: Det er registrert riss og sprekkeformasjoner i grunnmur både på utvendig og innvendig side. Risiko: Riss og sprekkeforming er vanlig i eldre konstruksjoner. Basert på observerte forhold blir byggegrunn vurdert som stabil, og det er ikke registrert tegn til pågående setninger eller akutt svikt.
Konsekvens: Selv om forholdet ikke indikerer alvorlig skade kan sprekkeforming over tid gi økt risiko for fuktinntrengning eller videre nedbrytning av konstruksjonen.

1.3 Terrengforhold

Avvik: I enkelte områder heller terreng mot grunnmuren, noe som avviker fra anbefalt fall ut fra byggverket.
Risiko: Basert på terrengform og lokale forhold blir det vurdert som sannsynlig at berget under overflaten skråer inn mot bygningskroppen. Dette kan føre til opphopning av fukt i nedre del av grunnmuren, og grunnmuren kan periodevis være utsatt for både overflatevann og grunnvann. Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig avrenning kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilgrensende konstruksjoner. For denne typen konstruksjoner er god drenering og et fungerende utvendig tettesjikt avgjørende for å redusere risiko for fuktskader.

3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert eldre vinduer og ytterdør i hobbyrom i underetasjen. Pakning mangler i eldre ytterdør til hobbyrom. Terrassedør i hovedetasje er innslående. Innslående dører er mer utsatt for fuktinntrengning enn utadslående dører. Eier opplyser om fukt på dørterskel ved utvendig spyling, men uten at fukt har kommet helt inn på gulvet. Over tid

kan dette forverres som følge av naturlig aldring og nedbryting av pakninger. Videre har terrassedør i 2. etasje sprukken dørterskel og avskallet overflatebehandling som følge av fuktpåkjønning. Ytterdør i hovedetasje har fuktskjolder på innvendig side av dørterskel på hengslesiden. Utvendig listverk og beslag ligger uten klaring, og fører til sen opptørking av fuktig trevirke i karmen og listverk.

Risiko: Redusert tetthet i pakninger og utsette dørkonstruksjoner kan føre til fuktinntrengning, varmetap og videre nedbrytning av terskler og tilgrensende bygningsdeler.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir fulgt opp kan det over tid medføre økt vedlikeholdsbehov, redusert isolasjonsevne og i verste fall fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det er observert at enkelte skråavstivinger i takstolene er fjernet for å gi plass til ventilasjonsanlegg. Dette skal ha vært slik siden påbygget ble etablert i 2011/12. Det er ikke observert synlige forsterkninger eller kompensierende tiltak i konstruksjonen.

Risiko: Fjerning v deler av fagverket kan redusere takstolene sin bæreevne og føre til økt deformasjon ved belastning. Risikoen er særlig knyttet til snølast. Konsekvens: Selv om det ikke blir observert tegn til sig eller deformasjon på befaringsdagen kan manglende bæreevne over tid medføre nedbøying eller sig i takkonstruksjonen ved høy belastning. Dette kan føre til behov for forsterkningstiltak.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik.

Bygningsdelen er likevel vurdert til TG 2 grunnet

manglende oversikt som følge av snødekket takflate og stor avstand fra bakkeplan til takflaten. Det blir anbefalt nærmere kontroll av taket under trygge forhold, fks. i forbindelse med somrervedlikehold. Risiko: Avgrenset kontrollmulighet kan medføre at forhold knyttet til undertak, lekter, gjennomføringer eller lufting ikke blir avdekket. Slike forhold kan over tid føre til fuktinntrengning eller redusert funksjon. Konsekvens: Dersom skjulte forhold foreligger kan dette gi økt vedlikeholdsbehov eller behov for utbedring på et senere tidspunkt.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er registrert etterslep på vedlikehold. Det er observert råte i kantbord rundt balkong i 2. etasje. Rekkverk har avskallet overflatebehandling, og det ble observert fuktig treverk. Terrassebord er ubehandlet.

Risiko: Manglende vedlikehold og fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av treverk, med redusert styrke og levetid på konstruksjonen.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret kan dette over tid medføre behov for utskiftning av deler av konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

7.1.1 Bad hovedetasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Det er observert pløser i våtromstapeten, og tapeten mangler vedheft til underlaget i enkelte områder, og sitter derfor løst. Dette indikerer svekket funksjon i veggkonstruksjonen.

Risiko: Manglende vedheft i våtromstapet kan føre til at fukt trenger inn bak overflatesjiktet, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke blir utbedret kan dette over tid føre til videre nedbrytning av materiale, redusert levetid på våtrommet og behov

for mer omfattende tiltak.

Viser til pkt. 7.1.3 som omhandler membran, tettesjikt og sluk for nærmere informasjon.

7.2.1 Bad andre etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Det er registrert åpninger i baderomsplatene, blant annet i skjøter og hjørne. Det er observert påbegynt svelling i nedre del av platene i dusjhjørnet. Videre er det registrert skruehull i baderomsplate bak dusjgarnityr.

Risiko: Åpninger i baderomsplater og svelling i nedre del av platene indikerer fuktpåvirkning. Slike forhold kan føre til at vann trenger bak overflatesjiktet, særlig i våtsone, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret eller fulgt opp kan dette over tid medføre videre nedbrytning av overflatesjikt og tilstøtende konstruksjoner, samt økt behov for vedlikehold eller mer omfattende tiltak.

7.2.3 Bad andre etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Baderomsplatene har åpninger i skjøter og overganger. Forholdet blir vurdert å skyldes manglende bruk av silikon ved montering, og platene framstår derfor ikke monterte i samsvar med monteringsanvisning fra plateleverandør. Ved trådløst fuktsøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen.

Utslagene øker i plateskjøter, noe som styrker mistanken om manglende fuging ved montering. Risiko: Åpninger i baderomsplater og manglende fuging kan føre til at vann trenger bak overflatesjiktet. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner, selv om det per i dag ikke er påvist lekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret

eller fulgt opp, kan dette medføre videre fuktpåvirkning, redusert levetid på overflatesjikt og i verste fall behov for mer omfattende tiltak i våtrommet.

8.1 Kjøkken

Avvik: Det er ikke installert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt ble innført i NEK 400:2010 og er påkrevd ved nye eller vesentlig endring i elektriske installasjoner fra og med 1. juli 2011. Det er opplyst at det er utført omfattende arbeid på det elektriske anlegget, og manglende komfyrvakt blir derfor vurdert som et avvik.

Det er heller ikke etablert lekkasjesikring eller automatisk lekkasjestopper under vanninstallasjoner og oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring ble innført i byggteknisk forskrift TEK10, gjeldende fra 1. juli 2011. Da arbeid på kjøkkenet er opplyst utført i 2015, blir manglende lekkasjesikring vurdert som et avvik.

Risiko: Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller glemt komfyr. Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke blir oppdaget i tide, med risiko for fuktskader på tilgrensende bygningsdeler. Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret, kan dette over tid medføre økt skadeomfang ved uhell, samt behov for utbedring av bygningsdeler og inventar. Tiltakene blir vurdert som enkle forebyggende tiltak som kan redusere risiko vesentlig.

9.1.1 Underetasje - Veggene og himlingens overflater

Avvik: Det er observert riss i overflater både utvendig og innvendig på grunnmur. Slike riss er vanlige i eldre konstruksjoner, og byggegrunn og

konstruksjon blir vurdert som stabile.

Underetasjen kan ikke innredes slik den framstår i dag. Ved ønske om etterisolering og innredning må grunnmur, drenering, isolering og tettesjikt oppgraderes i samsvar med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk. Ved videre bruk som i dag er det ikke vurdert behov for strakstiltak.

Eier opplyser om at bjelke understøttet av søyle i hobbyrom tidligere har vært angrepet av mit (trespisende insekt). Bjelken er behandlet med Effecta, og det er ikke registrert aktivitet etter behandling. Det er videre opplyst at bjelken er etterbehandlet flere ganger.

Risiko: Riss i grunnmur og overflater kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning, særlig ved ugunstige terreng- og dreneringsforhold. Tidligere angrep av mit kan indikere at treverket har blitt ustatt for biologisk nedbrytning.

Konsekvens: Dersom fukt blir tilført konstruksjonen over tid, kan dette medføre videre nedbrytning av materiale og økt behov for vedlikehold eller utbedring. Dersom mit ikke er fullstendig utryddet, kan angrepet i verste fall utvikle seg videre.

9.1.2 Underetasje - Gulvets overflate

Avvik: Det er registrert riss og sprekkdannelse i gulvoverflater, samt nivåforskjeller mellom rom.

Risiko: Riss, sprekkdannelse og nivåforskjeller kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Slike forhold er vanlige i eldre bygg, men kan over tid påvirke brukskomfort og videreutvikling av sprekker.

Konsekvens: Dersom forholdene endrer seg eller utvikler seg videre, kan dette medføre behov for oppfølging eller utbedring. For normal bruk av kjelleren slik den framstår i dag, er det ikke vurdert behov for strakstiltak.

9.1.3 Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Det er observert avskallet overflatebehandling på enkelte flater, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen. Manglende luftutveksling mellom rom kan bidra til redusert uttørking av konstruksjoner.

Det er likevel ikke registrert kjellarluft på befaringsdagen.

Risiko: Avgrenset ventilasjon og fuktpåvirkning kan over tid føre til økt fuktnivå og redusert uttørking, særlig i rom med lite luftgjennomstrømming.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir forbedret kan dette medføre videre nedbrytning av overflater og økt behov for vedlikehold. For bruk av kjelleren slik den framstår i dag er det ikke vurdert behov for strakstiltak.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Stoppekran satt fast på befaringsdagen. For å unngå skade på stoppekran og tilhørende koblinger ble vannet ikke stengt av under befaring. Nærmere undersøkelse blir anbefalt. Videre er store deler av vann- og avløpsanlegget av eldre dato, noe som medfører usikker restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Servant på bad i 2. etasje har krakkelert overflate.

På samme bad er det etablert lufting av avløpsanlegget via durgventil tilgjengelig bak inspeksjonsluke. En slik ventil kan fungere som lokal lufting, men blir ikke regnet som tilfredsstillende hovedlufting. Hovedlufting av avløpsanlegg skal føres ut til det fri over tak. Slik løsning er ikke observert.

Risiko: Eldre rørmateriale kan over tid være utsatt for korrosjon, slitasje og lekkasjer. Fastsett stoppekran kan føre til utfordringer ved behov for rask avstengning av vann. Manglende hovedlufting kan gi uønsket trykkforhold i avløpsanlegget. Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir fulgt opp kan dette over tid medføre lekkasjer, driftsproblem

og behov for utskiftning av deler av anlegget. Jevnlige kontroll av vannlåser og koblinger blir anbefalt, da plastmateriale kan bevege seg ved temperaturendringer. Dette blir regnet som normalt vedlikehold.

10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: Berederen er tilkoblet strøm via vanlig støpsel i stikkontakt. Fra og med 2014 ble det innført krav om fast strømtilkobling for varmtvannsberederer med effekt over 1,5 kW. Selv om den elektriske installasjonen kan være etablert før kravet trådte i kraft, blir løsningen vurdert som mindre heldig.

Risiko: Varmtvannsbereder trekker relativt høy strøm over tid. Tilkobling via stikkontakt kan føre til dårlig kontakt i tilkoblingspunktet, med risiko for varmeutvikling og i verste fall brann.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke blir utbedret kan det over tid oppstå redusert driftstrygghet og økt brannrisiko. Fast strømtilkobling blir anbefalt for å sikre stabil drift og redusere risiko knyttet til varmeutvikling i tilkoblingspunktet.

10.3 Vannbåren varme

Avvik: Undertegnede (takstmann) har ikke fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til vannbåren varmeanlegg. Bygningdelen er derfor vurdert til TG 2 grunnet avgrenset kontroll og manglende stadfesting av funksjon.

Risiko: Manglende kontroll kan føre til at feil eller avvik i fordelerskap, rørføringer eller reguleringssystem ikke blir avdekket. Dette kan påvirke driftstrygghet, komfort og energieffektivitet. Konsekvens: Dersom anlegget ikke blir kontrollert kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre redusert varmeeffekt, lekkasjer eller behov for mer omfattende tiltak.

10.4 Varmesentraler

Avvik: Undertegnede (takstmann) har ikke fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til varmesentralen. Bygningdelen er derfor vurdert til TG 2 grunnet avgrenset kontroll og manglende stadfesting av funksjon.

Risiko: Manglende kontroll kan føre til at feil eller avvik i anlegget ikke blir avdekket. Dette kan påvirke driftstrygghet, komfort og energieffektivitet. Konsekvens: Dersom anlegget ikke blir kontrollert kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre driftsstans eller behov for mer omfattende tiltak. Det blir anbefalt at varmesentralen blir kontrollert av autorisert foretak.

10.5 Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i underetasjen skaper ubalanse i det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er videre ikke etablert luftespalter eller overstrømningsløsninger mellom rom i underetasjen og 1. etasje. Dette medfører at ventilasjonen ikke fungerer formålmessig dersom innerdører er lukka. Det blir anbefalt å vurdere tiltak for å sikre bedre luftutveksling i rom i underetasje og 1. etasje, fks. ved etablering av luftespalter eller andre overstrømningsløsninger, samt vurdering av helheten i ventilasjonsløsningen.

Risiko: Ubalansert ventilasjon kan føre til ujevn luftutskiftning, undertrykk eller overtrykk i deler av boligen. Dette kan påvirke inneklimate og redusere effektiviteten av varmegjenvinningen. Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret kan dette over tid medføre redusert ventilasjonsfunksjon, dårligere inneklimate og økt risiko for fuktproblem i rom med mangelfull luftutskiftning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

7.1.2. Bad hovedetasje - Overflate gulv

Avvik: Fallforholdet blir vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er registrert motfall på deler av gulvet, noe som ikke er akseptert i våtrom. Videre er det observert åpninger og skader i våtromsbelegget. Skadene er forsøkt utbedret med tape, men dette blir ikke vurdert som en varig eller tilfredsstillende løsning.

Risiko: Manglende fall og skader i overflatesjiktet øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller trenger ned i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader i underliggende bygningsdeler. Konsekvens: Dersom forholdene ikke blir utbedret er det stor risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid på rommet. Forholdene tilsier behov for omfattende tiltak.

Total oppgradering av rommet blir anbefalt. Viser til pkt. 7.1.3 for prisvurdering.

7.1.3. Bad hovedetasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er registrert store åpninger og grove skader i både våtromsbelegg og våtromstapet. Tettesjiktet fremstår som sterkt nedbrutt og har ikke lenger tilfredsstillende funksjon.

Risiko: Skader og åpninger i tettesjiktet innebærer høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Dette øker faren for skjulte fuktskader, råte og muggutvikling.

Konsekvens: Med bakgrunn i tilstanden og alder på tettesjiktet blir badet vurdert som teknisk utdatert. I samsvar med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk blir tettesjikt av denne typen og alderen vurdert å ha overskridet forventet levetid. Badet bør ikke brukes videre i nåværende tilstand. Forholdene tilsier full rehabilitering av våtrommet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongsmessige kostnadsklasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1993.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Rune Solås (2016), Horvei Elektro AS (2016)

Beskrivelse: Oppstramming av takbjelker og nytt sutak og legging av ny takstein. Utskifting av bjelker i 1 egt/2etg og nytt gulv i deler av 2 etg i uthuset. Innstallering av led-utelys med 'timer' ute i takutstikk på uthus.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært (2018)

Beskrivelse: Fukt i overgang mur/gulv i fyrrom/vaskekjeller. Har sjølv drenert på utsiden av husmur.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Rentoktil (2026)

Beskrivelse: Skjeggkre. Lagt ut giftig åte.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Rørlegger Søreide, Voss og A. Titlestad

AS, Nesttun (2023)

Beskrivelse: Ny oljetank for bio olje og ny brenner i oljefyr.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammel oljetank som er tom er nedgravd på eiendommen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hovedhus er rehabilitert i 2011 og i 2015. Takkonstruksjon og innvendig konstruksjon i en del av uthus/løe er rehabilitert i 2016. Kommunen har fått ferdigattest.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger like ved Raundalselva, men alle bygninger har aldri vore berørte av flom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tak på garasje/carport bør skiftes ut.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

- Første etasje med entré, gang, stue og kjøkken, soverom (innredet som spisestue), kontor (innredet som soverom) og bad.

- Andre etasje med gang (med luke til kaldtloft), fire soverom, bad og garderobe.

- Underetasje med hobbyrom, gang, toalettrom, teknisk rom/fyrrom og matbod.

Uthuset inneholder en innredet del, en uinnredet del og et loft. Videre har man en carport hvor man har plass til en mindre bil.

Standard

Velkommen til Hardangervegen 50 – en spennende eiendom med sentral beliggenhet og stor tomt. Boligen har en lang historie med opprinnelig byggeår rundt 1894, og er senere betydelig påbygd og oppgradert, senest med ny andre etasje i 2011/12 som ble innredet i 2015. Eiendommen byr i dag på gode og funksjonelle løsninger over tre plan, og passer godt for en familie som ønsker god plass både inne og ute.

I hovedetasjen kommer man inn i boligen via entré med tilhørende gangareal. Herfra er det adkomst til de sosiale oppholdsrommene. Kjøkken og stue ligger i åpen løsning, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Deler av kjøkkeninnredningen er fra IKEA (2015) med integrerte hvitevarer (utenom komfyr), fliser mellom benk og overskap og tidløse, slette fronter. Overskap er av eldre dato. Romløsningen gir gode soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. I tilknytning til stue/kjøkken finnes også et rom som i dag er innredet som separat spisestue som gir ekstra fleksibilitet. På tegninger mottatt fra

kommunen er dette rommet et soverom. Innenfor her igjen finner man et rom som er innredet som soverom, men som på kommunens tegninger er definert som kontor/disp. Vegg-i-vegg har man bad (bod på kommunens tegninger), men dette rommet trenger renovering. Fra hovedetasjen er det utgang til en stor terrasse på ca. 156 m², som byr på rikelig med uteplass for møblering, grilling og sosiale lag.

I andre etasje finner man boligens private sone. Etasjen består av hele fire soverom av varierende størrelse, gang, garderoberom og bad. Romløsningen gir gode muligheter for barnefamilier eller for dem som har behov for hjemmekontor eller gjesterom. Badet har flislagt gulv, baderomsplater på vegg og balansert ventilasjon, samt vannbåren gulvvarme. Fra andre etasje er det også utgang til balkong som er ypperlig som enten en noe mer tilbaketrukket sone eller som en plass for å tørke klesvasken.

Underetasjen rommer flere praktiske rom, herunder gang, toalettrom, teknisk rom/fyrrom, hobbyrom og bod/matbod. Underetasjen har egen inngang, noe som kan være svært praktisk når man er ute og holder på med ulike prosjekter. Etasjen egner seg godt til lagring og hobbybruk. Takhøyden i underetasjen er målt til ca. 1,95–2,05 meter. Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold slik den fremstår i dag.

Eiendommen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer i 1. etasje og gulvvarme i 2. etasje, forsynt via varmesentral i fyrrom (bio-olje). Ombygging skjedde i 2015, og det ble da satt inn ny tank på rundt 1000 liter. Det er også installert balansert ventilasjonsanlegg i 1. og 2. etasje.

Varmtvannsbereder er fra 2021. Det er tilknytning til offentlig vann og avløp.

På tomten finner man også et uthus med et innredet rom, et uinnredet rom og loft. Uthuset gir ekstra lagringsplass og mulighet for hobbybruk. I tillegg har man en enkel, mindre carport. Tomten er stor, men med noe uavklarte grenser, og består i hovedsak av grøntareal i tillegg til bebyggelsen.

Dette er en eiendom med særpreg, historie og rikelig plass, som gir kjøper gode muligheter til å sette sitt eget preg, samtidig som mange større oppgraderinger allerede er gjennomført.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av komfyr. Fryseboks i hobbykjeller medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Selger informerer om følgende endringer etter byggeår:

1955: Tilbygg mot øst

2001: Påbygg av vindfang

2006: Ny himling i deler av underetasje til fordel for isolering av bjelkelag

2011/2012: Påbygg til fordel for helt ny andre etasje. Etasjen ble innredet i 2015.

2012: Oppgradering av el-installasjon
2012: Deler av kjøkkeninnredning ny fra IKEA
2015: Ombygging fra fossilt brensel til biobrensel. Ny 1000-literstank er plassert i fyrrom.
2019: Ny drenering etter fuktinnsig i fyrrom i 2019
Det kan ha vært andre endringer av forrige eier som nåværende eier ikke vet om.

Parkering

Parkering for mindre bil i carport, ellers parkering i eget tun.

Radonmåling

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad ift. radongass i grunn. Fysisk måling i boligen blir anbefalt. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.

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

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

Oppvarming skjer via vannbåren varme forsynt av tank tilpasset bruk av bio-olje. Tanken er plassert i fyrrommet i underetasjen. I første etasje er det radiatorer og i andre etasje er det vannbåren varme i gulv. Eier opplyser at tanken har et volum på ca. 1000 liter. Dersom oljetanken går tom kan anlegget driftes elektrisk.

Det er etablert varmekabler i gulv på våtrom. Det er installert vedovn på soverom i 2. etasje. Ei følge eier er skorstein oppgradert med nytt foringsrør.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 800 000

Omkostninger kjøper

7 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

195 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

196 390 (Omkostninger totalt)

213 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

216 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 996 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 013 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 016 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 17 955 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for innværende år. Fakturert beløp i 2025 var kr. 18 060,-.

Eiendomsskatt

Kr 7 630 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 879 197 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 516 787 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke

nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr fra BIR Voss og Hardanger fordelt på to terminer. Årlig renovasjonsgebyr er kr. 2859,29 for småhusholdning med hjemmekompostering.

Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.enhet pr.år.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 7 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:

4621/191/7:

09.12.1950 - Dokumentnr: 1086 - Bestemmelse om vannledn.

NSBs betingelser vedtas

Dette er en tinglyst erklæring fra 1950 knyttet til etablering av vannledning under jernbanen.

Erklæringen gir rett til etablering, drift og vedlikehold av ledningen, samt bestemmelser om at ledningen må flyttes dersom jernbanemyndighetene krever dette.

Det fremgår videre av erklæringen at det i enkelte tilfeller kan pålegge grunneier et ansvar for å dekke deler av kostnader tilknyttet arbeid eller tiltak som berører ledningen, herunder eventuelle arbeider i forbindelse med jernbanen.

06.03.1987 - Dokumentnr: 566 - Bestemmelse om kloakkledn

Leggjing og vedlikehold av kloakkledning.

Diverse påtegning. Forsvarets rettighet er transportert til Voss kommune

Det fremgår av dokumentet at rettighetshaver (nå Voss herad) har rett til å legge ned og vedlikeholde kloakkledning over eiendommen. I dokumentet, som ligger vedlagt, er det tegnet kart med oversikt over dette.

05.06.1894 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:191 Bnr:4
Megler har forsøkt å finne/tolke dokumentet uten hell pga. utydelig/gammel skrift.

01.01.2020 - Dokumentnr: 842176 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:191 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving, påbygg, rehabilitering datert 03.05.2016. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Løyvet ble gitt 06.04.2011.

Videre er det mottatt følgende byggesaksdokumenter:

- Vedtak hva gjelder tilbygg av entré/vindfang med tilhørende tegning, datert 27.07.2001.
- Vedtak datert 03.06.1971 hva gjelder tilbygg. Det er vist til tegninger, kopi og nabovarsel, men dette er ikke fremlagt. Det er derfor uvisst hva søknaden eksakt gjelder. Det ser ut til at konklusjon ble ett vedtak og ett avslag. Det er videre mottatt tegninger som ikke er daterte som gjelder et tilbygg fra stue, noe som ikke er der i dag.
- Avslag på søknad om garasje fra 1963.

Det er mottatt byggetegninger av første og andre etasje fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:
- Bad vegg-i-vegg med kjøkken er definert som bod på tegninger. På tegning er det dør inn til bod og "kontor disp" fra det som er definert som soverom. Faktisk er det dør fra det som er definert "kontor

disp" til det som er definert som bod.
- Rom som er innredet som soverom ved bad i hovedetasje er definert som "kontor disp." på tegninger. Stue som ligger vegg-i-vegg er derimot definert som soverom, men er i dag innredet som en ekstra stue.
- På fasaden er det et avvik ved at det er tegnet inn vindu ved inngangsdør, men dette er ikke der. Videre er det vindu i andre etasje på fasade mot nord-øst, som ikke er tegnet inn på tegninger. Videre er det ikke tegnet inn vinduer i kjeller i front.
Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger av underetasje fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bygningsmasse (hverken bolig eller carport). Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid

ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst gjennom Voss herad sin eiendom. Selger opplyser om at det pga. beredskap kan være drift døgnet rundt med biler og maskiner, men at de har hatt et godt naboskap ved å ha tatt gjensidig hensyn. Tidligere var tilkomst over jernbanen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er berørt av flere reguleringsplaner. Deler omfattes av eldre reguleringsplan Brynavollen, vedtatt 02.03.1977, hvor arealet i hovedsak er regulert til boligformål, offentlig friområde samt kjørevei. Videre omfattes eiendommen av Områdereguleringsplan for Vossevangen (Sentrumsplan), vedtatt 27.01.2022, som blant annet regulerer arealer til grønnstruktur og trasé for jernbane, samt inneholder hensynssoner for vegstøy (gul og rød sone). Mindre arealer ligger også innenfor hensynssoner for byggeforbud mot jernbane og flomfare.
At området er regulert til offentlig friområde og grøntstruktur innebærer blant annet at eier ikke kan utvikle eiendommen til noe annet enn det den er

regulert til. Området langs elven skal være åpent og tilgjengelig.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Voss herad 2020–2032 (arealdel), vedtatt 22.10.2020. Området ligger innenfor ytre sentrumsavgrensning og er i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse, med enkelte arealer regulert til sentrumsformål, friområde og samferdselsformål. Deler av eiendommen omfattes av hensynssoner for ras- og skredfare, flomfare samt gul støysone iht. T-1442.

Det ble varslet oppstart av regulering av Meieritomta i 2024. Status og fremdriftsplan er ikke kjent, men ny eier må være klar over at det er ting på gang. Voss herad opplyser om at det ikke er andre pågående reguleringer i området.

Eiendommen ligger i område for aktsomhet for kvikkleireskred ihht. NVE sitt nasjonale aktsomhetskart.

Eiendommen grenser mot vassdraget Raundalselva som er et vernet vassdrag med kjente flom- og aktsomhetssoner. Bygge- og terrenginngrep er underlagt særskilte vurderinger etter plan- og bygningsloven og kommunale planer. Tiltak nær elven kan være søknadspliktige og må avklares mot gjeldende plan og NVE-hensyn.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bolighuset er SEFRAK-registrert. Det er videre merket to tidligere bygninger, men som nå er ruin/fjernet. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 135 490

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929656075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

13.05.2026

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Hardangervegen 50, 5705 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | INGEN AVVIK |
| 3 | TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 18 | TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 2 | TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0 | TG iu | IKKE UNDERSØKT |

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



Takstmann
Bjørnar Helland
Songvesborgi 26
5700 Voss
post@verdibbygg.com
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:191, Bnr: 7 |
| Hjemmelshaver: | Åge Tillung og Ragnhild Eitrheim |
| Seksjonsnr: | N/A |
| Festenr: | N/A |
| Andelsnr: | N/A |
| Tomt: | 7 874 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | Kommuneplan. Plan ID: 12352019004 |
| Offentl. avg. pr. år: | 22 933 kr. for 2025. Prognose for 2026 er 25 585 kr. |
| Forsikringsforhold: | N/A |
| Ligningsverdi: | N/A |
| Byggeår: | ca. 1894 |

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 04.02.2026 |
| Forutsetninger: | - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll. - Snø på synfaringstidspunktet gav avgrensa eller ingen oversikt over enkelte utvendige bygningsdeler. |
| Oppdragsgiver: | Ragnhild Eitrheim |
| Tilstede under befaringen: | Ragnhild Eitrheim |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot nordvest. Tomta har store grøntareal. Det er nær tilknytning til Voss sentrum og offentlig transport. Omliggande område er hovudsakleg prega av skog, næringslokale og annan busetnad.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul og raud (støynivå over 65 dB) støysone frå bilveg.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Hovudkonstruksjonen ligg i SEFRAK-registeret.

SEFRAK er eit landsdekkjande register over bygningar som er vurderte som kulturhistorisk interessante, og som er oppførte før 1900. Ei SEFRAK-registrering inneber i seg sjølv ikkje fredning eller formelt vern.

Eventuelle tiltak på bygget kan vere søknadspliktige. Det vert tilrådd å avklare forholdet til kulturminnemyndigheitene før større endringar eller inngrep.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særlege forhold vedrørande eigedomen utover det som går fram av rapporten. Tilstandsrapporten omfattar ikkje juridiske tilhøve som matrikelstatus, reguleringsforhold eller servituttar, og slike forhold må eventuelt avklarast gjennom egne undersøkingar.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i kombinasjon av gråstein og betong. Gråstein er nytta under den eldste delen av konstruksjonen. Ytterveggane er oppførte i ein kombinasjon av tømmer og lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Vindauger med to- og trelags isolerglass er monterte i veggiv. Taket er utført som saltak og tekt med betongstein. Snøfangar og takstige er montert på takflata. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen.

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Eigar opplyser om ein eldre oljetank som ligg nedgraven på sørsida av eigedomen. Tanken er tom, men ikkje sanert. Det er etter det eigar kjenner til ikkje gitt offentlege pålegg om sanering eller fjerning.

Oppvarming skjer via vassboren varmeanlegg forsynt av tank tilpassa bruk av bio-olje. Tanken er plassert i fyrrommet i underetasjen.

I 1. etasje er det radiatorar, medan 2. etasje har vassboren varme i golv. Eigar opplyser at tanken har eit volum på om lag 1 000 liter. Dersom oljetanken går tom, kan anlegget driftast elektrisk. Dette er ei meir kostbar løysing. Anlegget har vore avslått i sommarhalvåret.

Det er etablert varmekablar i golv på våtrom. Det er installert vedomn på eit soverom i 2. etasje. I følgje eigar er skorsteinen oppgradert med nytt foringsrør som er kontrollert og godkjent av offentlig feiervesen. SMS frå Voss Brannvern er framlagt som dokumentasjon. Meldinga syner at det ikkje er gitt ut merknader ved kontrollen.

Underteikna har ikkje kompetanse til å kontrollere fyrrom og varmesentral. Nærare undersøking av anlegget vert tilrådd. Eigar opplyser at det er utført jamnleg service utan registrerte avvik. Skorstein og eldstad er ikkje vurderte i denne rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Ved eit eventuelt eigarskifte vil ny eigar overta ansvaret for tiltak som er utførte utan naudsynte løyve, samt risikoen for eventuelle krav frå bygningsstyresmaktene knytt til retting, tilbakeføring eller søknad om godkjenning i ettertid.

Underteikna har ikkje undersøkt om det ligg føre offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen.

Eigar opplyser at det ligg føre planar om utbygging av nærliggande område (Meieriet) til bustadføremål. I følgje eigar ønskjer utbygging å nytte delar av arealet til aktuell eigedom i samband med planarbeidet. Det har tidlegare vore reist spørsmål knytt til eigedomsgrensar i området. Eigar forhold seg til at grensene følgjer matrikkelkartet, og såleis er det vurdert at eigedomen sitt areal og grensar vert lagde til grunn i samsvar med matrikkelkartet, med dei avgrensingar som kan liggje i matrikkeldata si nøyaktigheit.

Eigenerklæringskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Laminatgolv. Betong i underetasje. Flis og belegg på våtrom.

vegg: Slette tapetiserte flater. Huntonittplater i deler av stova og i andre etasje. Betong i underetasje. Våtromstapet og

baderomsplater på våtrom.

Himling: Slettbehandla overflater. 60x60 og 60x120 himlingsplater. Panel i underetasjen. Eternitt i himling i teknisk rom/fyrrom.

Overflatene framstår i hovudsak som forventa ut frå bygningens alder og bruk.

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.

- Listverk dekker ikkje fullstendig i alle overgangar.

- Opne laminatskøyter.

- Riss i pipevegg.

- Golv i andre etasje er lagt utan bevegelsesfuger ved dører i andre etasje. Slik leggemetode er ikkje i tråd med

monteringsrettleiing frå leverandør, og laminatskøyter kan på sikt opnar seg.

- Open isolasjon er registrert i hobbyrom i underetasjen. Dette er uheldig med tanke på inneklime og helse, og bør utbetrast.

- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/ETASJESKILJE:**

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

TOALETTROM UNDERETASJE:

Toalettrommet er utstyrt med toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil til naborom/gang, som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Ny himling i deler av underetasjen til fordel for isolering av bjelkelag i 2006.
- Tilbygg mot aust i 1955.
- Nytt Ikea kjøkken i 2012. Overskap er av eldre dato.
- Ombygging frå fosilt brennsel til biobrensel i 2015. Ny 1000 literstank er plassert i fyrrom.
- Ny drenering etter fuktinnsig til fyrrom i 2019. Underetasjen har vore tørr etter dette.
- Større oppgradering av EL-installasjon i 2012.
- Påbygg i til fordel for heilt ny andre etasje i 2011/12. Etasjen vart innreia i 2015.

GJENNOMGANG:

Ein heimelshavarar var til stade gjennom heile befaringa. Selgar opptreidde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Underetasje | 58 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 77 | 0 | 0 | 158 |
| 2. etasje | 76 | 0 | 0 | 5 |
| SUM BYGNING | 211 | 0 | 0 | 163 |
| SUM BRA | 211 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Uthus/bod | 0 | 50 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 0 | 50 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 50 | | | |

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

Underetasje:

- Hobbyrom: 28 m².
- Gang: 5,3 m².
- Toalettrom: 1,1 m².
- Teknisk rom/fyr rom: 15,9 m².
- Matbu: 3,7 m².

1. etg:

- Soverom: 8 m².
- Entre: 2,9 m².
- Gang: 5,5 m².
- Bad: 3,5 m².
- Kjøkken/stova: 36,3 m².
- Spisestova (ved soverom): 16,1 m².

2. etasje:

- Fire soverom på 11, 7,9, 13,5 og 14,6 m².
- Gang: 12 m².
- Bad: 5,6 m².
- Garderobe: 5,3 m².

Takhøgd er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgd i underetasje er målt frå 1,95 - 2,05 meter.
- Takhøgd i 1. etasje er målt til om lag 2,31 meter.
- Takhøgd i 2. etasje er målt til om lag 2,38 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

Uthus: - Innreia rom: 17 m². - Bod: 19 m². - Loft: om lag 17 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti: 2 m².
- Terrasse 1. etg: 156 m².
- Balkong 2. etg: 4,6 m²

Areal for uthus er vurdert til om lag 50 m². Arealet er fordelt slik:

- Innreia del av 1. etg: 17 m².
 - Uinnreia del (bod): 19 m².
 - Loft: om lag 17 m² av golvarealet er definert som målbart areal jf. NS 3940:2023.
- Loft er overfullt på synfaringsdagen, og arealet her kan variera begge vegar.

Andre areal:

- Carport på 16 m²

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

Kvart plan har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre plan og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

UTHUS:

Det vert opplyst at uthuset opphavleg er oppført som fjøs med ukjent byggeår. Grunnmur er utført i gråstein. Ytterveggar i lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Taket er utført som saltak og tekt med betongstein. Innreia del av 1. etasje e i følge eigar musefritt.

Eigar opplyser at takteking, lekter og undertak vart fornya i 2018. Sperrer vart i samband med dette behandla med Effecta, som er eit treimpregnerande middel nytta for vern mot insektangrep. Vidare vert det opplyst at det, på grunn av jordtrykk og fuktinnsig, vart etablert ny drenering og montert grunnmursplast på vegg i 1. etasje som er inntilfylt av massar.

Utvendig støttemur i tomtegrensa bad uthuset har sig inn mot aktuell eigedom. Utgifter med ny mur bør påreknast innan rimeleg tid.

CARPORT:

Carporten er fundamentert med betongplate mot grunn og ringmur i Lecablokker. Overbygning i lett bindingsverk med liggjande trekledning på utvendig fasade. Taket er utført som saltak og tekt med trapesforma stålplater.

Eigar opplyser at taket bør skiftast.

Med bakgrunn i bygga sin alder og utføring må det påreknast framtidige kostnader knytt til vedlikehald og oppgradering av ulike bygningsdelar.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

19/03/2026



Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Store deler av bygningsdelen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Det er registrert riss og sprekkdanning i grunnmur både på utvendig og innvendig side.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom det ikkje er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrenget ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn». Egedomen ligg i lett skrånande terreng mot nord. Fallforholda rundt bygningen framstår som tilpassa så godt som mogleg ut frå tomteforholda, men det er registrert parti der terreng heller mot grunnmuren.

Avvik: I enkelte område heller terreng mot grunnmuren, noko som avvik frå anbefalt fall ut frå byggverket. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Ytterveggane er oppførte i ein kombinasjon av tømmer og lett bindingsverk. Gips er montert på kald side av veggiv og fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Det er etablert lufting i bakkant av liggjande trekledning. Fasaden og vindsperresjiktet er i følge opplysningar frå 2011/12.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i hovudsak innebygd eller tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.

Stikkprøvar i kledning er utførte på tilfeldig utvalde område og vert vurderte som tilfredsstillande i høve til alder. Det kan likevel ikkje utelukkast at det finst svake punkt i konstruksjonen. Slike forhold er erfaringsmessig oftast å finne i nærleiken av terreng, balkongar eller andre utsette områder. Avvik kan førekome utanfor dei enkeltstående stikkprøvane.

Det er ikkje registrert vesentlege avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 1. Normal vedlikehald vert uansett tilrådd.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindaug med to- og trelags isolerglas er monterte i veggliiv. Fleirtalet av vindauger har produksjonsår mellom 2011 og 2015. Det er òg registrert eldre tolags vindauger, mellom anna i hobbyrom i underetasje og i entré i 1. etasje. Vindauger er utvendig belista med beslag der det er nødvendig. Terrassedører har trelags isolerglas frå om lag 2014. Det er montert nyare ytterdør til fyrrom og entré, medan ytterdør til hobbyrom er av eldre dato.

Det vart ikkje observert punkterte glasruter på befaringsdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast, då slike forhold erfaringsmessig kan kome til syne under andre årstider eller ved andre vêrforhold. Tilfeldig utvalde vindaug og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik.

Normalt vedlikehald vert tilrådd for å oppretthalde funksjon og levetid. Dette omfattar mellom anna måling, smøring, vask, justering og utskifting av slitte pakningar.

Det er registrert eldre vindaug og ytterdør i hobbyrom i underetasjen. Pakning manglar i eldre ytterdør til hobbyrom. Terrassedør i hovudetasje er innslåande. Innslåande dører er meir utsette for fuktinntrenging enn utadslåande dører. Eigar opplyser om fukt på dørterskel ved utvendig spyling, men utan at fukt har kome heilt inn på golvet. Over tid kan dette forverrast som følgje av naturleg aldning og nedbryting av pakningar. Vidare har terrassedør i 2. etasje sprukken dørterskel og avskalla overflatebehandling som følgje av fuktpåkjønning. Ytterdør i hovudetasje har fuktskjold på innvendig side av dørterskel på hengslesida. Utvendig listverk og beslag ligg uten klaring, og fører til sein optørking av fuktig trevirke i karmar og listverk.

Merknader:

Det er observert bølger i kantforseglinga mellom glasrutene i enkelte isolerglaselement. Forholdet vert vurdert å skuldast aldning og nedbryting av forseglinga i isolerglaset. Det er ikkje observert kondens eller fukt mellom rutene på synfaringsdagen, men forholdet kan indikere begynnande svekking av isolerglaselementet.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå fastmontert stige på takflata. Det er ikkje utført kontroll frå takflate eller med inngrep i konstruksjonen.

Saltaket er oppført som W-takstolkonstruksjon. Slike takstolar er oppbygde som fagverk med skråavstivingar som fordeler lastene til definerte bærande punkt.

Det er observert at enkelte skråavstivingar i takstolane er fjerna for å gje plass til ventilasjonsanlegg. Dette skal ha vore slik sidan påbygget vart etablert i 2011/12. Det er ikkje observert synlege forsterkingar eller kompensierende tiltak i konstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Det vert tilrådd å kontrollere takkonstruksjonen for teikn til sig når taket er belasta med snø. Eventuelle forsterkingstiltak kan vere nødvendige.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Heimelshavar opplyser at taket er frå 2011/12. Undertak er opplyst å vere Icopal Brettex, som er eit kombinert undertak og vindsperrsjikt. Taktekkinga er utført med betongstein.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punktet omfattar kontroll av kaldt loft med omsyn til førekomst av fukt, mugg, sopp eller råteskadar.. Av erfaring kan fuktinntrenging variere med årstid og vêrforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosere lekkasjar som ikkje nødvendigvis er synlege på synfaringsdagen. Det vert difor på generelt grunnlag tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater og loft for tidleg å avdekke eventuelle avvik knytt til takkonstruksjonen.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå 2011/12. Andre etasjen vart innreia i 2015.

Det er registrert mindre inntørka fuktskjoldar på kaldt loft. Omfanget er avgrensa og gir grunn til å tru at dette stammar frå oppføringstida i 2011/12. Eigar opplyser at ekstern takstmann tidlegare har utført kontroll og fuktmåling i aktuelle områder utan funn av forhøga verdiar, og at skjoldene vart vurderte å ha opphav frå byggetida.

Ved synfaring vart det heller ikkje registrert utslag ved fuktmåling i område der lekkasjar erfaringsmessig kan oppstå, mellom anna rundt pipegjennomføringar. Bygningsdelen er vurdert til TG 1. Vurderinga er gjort med atterhald om at takflata vert grundig kontrollert utvendig under eigna forhold, til dømes i sommarhalvåret, og at eventuelle avvik som vert avdekte ved slik kontroll vert lukka.

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

Terrasse og balkong er oppbygde med kantbjelke langs veggliiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragarane er understøtta av søyler som fører lastene vidare ned til terreng. Konstruksjonen framstår som stabil på synfaringsdagen.

Det er registrert etterslep av vedlikehald. Det er observert råte i kantbord rundt balkong i 2. etasje. Rekkverk har avskalla overflatebehandling, og det vart observert fuktig treverk. Terrassebord er ubehandla. Avvik knytt til rekkverkshøgde og rekkverksutforming er omtala under punktet «Lovlegheit» i rapporten. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom**7.1 Bad hovudetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og våtromstapet på veggar. Himlinga er slettbehandla. Ventilasjon skjer via avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft vert tilført rommet via spalte under dørbord, noko som bidreg til uttørring av vassdamp.

Det er observert pløser i våtromstapeten, og tapeten manglar vedheft til lunderlaget i enkelte område, og sit difor laust. Dette indikerer svekka funksjon i veggkonstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er kontrollert ved bruk av streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i golvoverflata kan likevel ikkje utelukkast.

Måleresultat:

- Nedsenka dusjsone ligg om lag 8 cm under resten av golvet.
- Fallet i nedsenka parti er vurdert til om lag 1:30, men det er registrert flatt parti i fremste del av nedsenkinga mot hovudgolvet.
- Golvet elles har fall mot yttervegg og dørøpning. Det er ikkje etablert oppkant ved dør.

Fallforholdet vert vurdert som ikkje tilfredsstillande.

Det er registrert motfall på delar av golvet, noko som ikkje er akseptert i våtrom. Vidare er det observert opningar og skadar i våtromsbelegget. Skadane er forsøkt utbetra med tape, men dette vert ikkje vurdert som ei varig eller tilfredsstillande løysing. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Total oppgradering av våtrommet vert tilrådd.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå ca. 1955. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og våtromstapet på vegg i dusj. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det er registrert store opningar og grove skadar i både våtromsbelegg og våtromstapet. Tettesjiktet framstår som sterkt nedbrote og har ikkje lenger tilfredsstillande funksjon. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Risiko: Skadar og opningar i tettesjiktet inneber høg risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Dette aukar faren for skjulte fuktskadar, råte og muggutvikling.

Konsekvens: Med bakgrunn i tilstanden og alder på tettesjiktet vert badet vurdert som teknisk utdatert. I samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk vert tettesjikt av denne typen og alderen vurdert å ha overskride forventa levetid. Badet bør ikkje nyttast vidare i noverande tilstand. Forholda tilseier full rehabilitering av våtrommet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Bad andre etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørbord sørger for god uttørring av vassdamp.

Det er registrert opningar i baderomsplatene, mellom anna i skøytar og hjørner. Det er observert påbyrjande svelling i nedre del av platene i dusjhjørna. Vidare er det registrert skruehol i baderomsplate bak dusjgarnityr. Nærare vurdering av opningar og forhold i våtsone vert omtala under punktet «Membran, tettesjikt og sluk». Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Eksempel på opningar i plateskøyta.

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekkar utan at det er registrert nemneverdige avvik.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsone, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 1:50 fallforhold i ein radius på 80 cm rundt sluk.
- 1:90 fallforhold frå dør.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,7 cm høgdeforskjell. Terskelhøgda er målt til om lag 6 cm.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Dette inneber at både fallforhold og utføring av tettesjikt, inkludert oppkant ved dørterskel, skal vere kontrollert av godkjent føretak uavhengig av utførande entreprenør. Det vert lagt til grunn at slik kontroll er utført i tråd med gjeldande regelverk.

Fallforholdet vert vurdert som tilfredsstillande ut frå gjeldande krav ved oppføringstidspunktet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2015. Membrantype: Membran under/bak flis på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Baderomsplatene har opningar i skøytar og overgangar. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene framstår difor ikkje monterte i samsvar med monteringsrettleiinga frå plateleverandør. Ved trådlaus fuktsøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsone. Utslaga aukar i plateskøytar, noko som styrkjer mistanken om manglande fugi ved montering. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Fuktutslag i nedre del av baderomsplater i dusj.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå IKEA frå 2015. Overskap er av eldre type.

Kjøkkenet har slette og einspegla frontar med demping i skuffer. Det er montert fliser på vegg mellom overskap og laminat benkeplate. Kvitevarer er integrerte (bort sett frå komfyr). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

Tilfeldig utvalde dører og skuffer er enkelt funksjonstesta utan at det er registrert avvik. Det er heller ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av vassinstallasjon og vask.

Kjøkkenet framstår som generelt fin behandla, men det er registrert normale bruksmerker. Dette omfattar mellom anna merke i benkeplata etter varme gryter eller liknande. Det er vidare registrert knirk i golv, og opne laminatskøytar.

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye eller vesentleg endra elektriske installasjonar frå og med 1. juli 2011. Det er opplyst at det er utført omfattande arbeid på det elektriske anlegget, og manglande komfyrvakt vert difor vurdert som eit avvik.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring eller automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonar og oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggeteknisk forskrift TEK10, gjeldande frå 1. juli 2011. Då arbeid på kjøkkenet er opplyst utført i 2015, vert manglande lekkasjesikring vurdert som eit avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering. Vurderinga er basert på synlege overflater.

Overflatene framstår som forventa ut frå alder og konstruksjonstype.

Det er observert riss i overflater både på utvendig og innvendig side av grunnmur. Riss og sprekkdanning i overflater er vanleg førekommande i eldre konstruksjonar. Basert på observerte forhold vert byggegrunn og konstruksjon vurderte som stabile.

Underetasjen kan ikkje innreiast slik han framstår i dag. Ved ønskje om etterisolering og innreiing må utvendig grunnmur, drenering, isolering og tettesjikt oppgraderast i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Dersom underetasjen vert nytta vidare med same føremål som i dag, er det ikkje registrert behov for strakstiltak på synfaringsdagen.

Eigar opplyser at bjelke understøtta av søyle i hobbyrom tidlegare har vore angripen av mit. Mit er treøydande insekt som kan bryte ned treverk over tid dersom angrepet er aktivt. Bjelken er behandla med treimpregnerande middel (Effecta), og det er i følge eigar ikkje registrert aktivitet etter behandling. Det vert vidare opplyst at bjelken er etterbehandla fleire gonger for å sikre at eventuell aktivitet er stansa.

Merknader:

Ved befaring vart det observert eternittplater i himling i fyrrom. Eternitt er eit bygningsmaterial som tradisjonelt inneheld asbest. Materialet er ikkje analysert, men det vert vurdert som sannsynleg at platene inneheld asbest. Ved framtidige tiltak, demontering eller inngrep i konstruksjonen må det takast omsyn til mogleg forekomst av asbest. Arbeid som kan påverke materialet må utførast av godkjent saneringsfirma i samsvar med gjeldande regelverk.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Tilgjengelege golvoverflater i kjellar er visuelt kontrollerte. Overflatene framstår som forventa ut frå alder og konstruksjonstype.

Det er registrert riss og sprekkdanning i golvoverflater, samt nivåforskjellar mellom rom. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Vurderinga er basert på synlege overflater og generell vurdering av inneklima. Det er ikkje utført destruktive inngrep i konstruksjonen.

Ventilasjonen i kjellaren er naturleg. Det er ikkje etablert ventilristar eller luftespalter under innvendige dørbord som er nødvendige for å sikre god luftutveksling mellom romma.

Det er observert avskalla overflatebehandling på enkelte flater, noko som indikerer fuktpåverknad frå grunnen. Manglande luftutveksling mellom rom kan bidra til redusert uttørring av konstruksjonar. Det er likevel ikkje registrert kjellarluft på befaringsdagen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vassinntak er utført i galvanisert stålrør. Vatnet vert vidare fordelt via koparrør til enkelte installasjonar, samt til oppgraderte vassleidningar i plast rør-i-rør-system i bustaden sin 2. etasje. Fordelarskap for rør-i-rør-systemet er plassert på bad i 2. etasje. Skapet er utstyrt med dreneringsrør som fører eventuelle lekkasjar til baderom med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er observert i underetasjen.

Avløpsanlegget består av ein kombinasjon av eldre støypejernsrør og plastrør. Med unntak av vasslåsar under servant og vask er anlegget i hovudsak skjult, noko som gjev avgrensa kontrollmoglegheit. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollerte utan at det vart registrert lekkasjar. Stakepunkt er registrert i fyrrom.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem knytt til vatn- eller avløpsanlegget i deira eige.

Stoppekran satt fast på synfaringdagen. For å unngå skade på stoppekran og tilhøyrande koplingar vart vatnet ikkje stengt av under befarung. Nærare undersøking vert tilrådd. Vidare er store delar av vatn- og avløpsanlegget av eldre dato, noko som medfører usikker restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Servant på bad i 2. etasje har krakkelert overflate. På same bad er det etablert lufting av avløpsanlegget via durgoventil tilgjengeleg bak inspeksjonsluke. Ein slik ventil kan fungere som lokal lufting, men vert ikkje rekna som tilfredsstillande hovudlufting. Hovudlufting av avløpsanlegg skal først ut til det fri over tak. Slik løysing er ikkje observert. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert i fyrrom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2021.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Berederen er tilkoppa straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om EL-installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Merknader:**TG 2** 10.3 Vannbåren varme

Bustaden er oppvarma med vassboren varmeanlegg forsynt frå varmesentral i fyrrom. I 1. etasje er varmen distribuert via radiatorar. I 2. etasje er det etablert vassboren golvvarme som er termostatstyrt. Fordelarskap for vassboren varme er plassert i gang i 2. etasje.

Anlegget er vurdert ved visuell kontroll og basert på opplysningar frå eigar. Det er ikkje utført funksjonstesting, trykkprøving eller kontroll av regulering, sirkulasjon eller rørføringar.

Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til vassboren varmeanlegg. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralen er plassert i fyrrom og forsyner bustaden med varme via vassboren varmeanlegg. Anlegget nyttar tank tilpassa bruk av bio-olje som energikjelde. Varmen vert distribuert via radiatorar i 1. etasje og vassboren golvvarme i 2. etasje. Anlegget er avslått i sommarhalvåret. Eigar opplyser at det vert utført jamnleg service på anlegget utan kjende merknader.

Vurderinga av varmesentralen er basert på visuell kontroll og opplysningar frå eigar. Det er ikkje utført funksjonstesting eller teknisk kontroll av anlegget.

Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til varmesentralen. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon. Det vert tilrådd at varmesentralen vert kontrollert av autorisert fagforetak.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i 1. og 2. etasje. Underetasjen har naturleg ventilasjon. I 2. etasje er det etablert luftespalter i underkant av dørblad, noko som bidreg til tilfredsstillande luftutveksling mellom rom.

Heimelshavar opplyser at ventilasjonsanlegget var nytt i 2015. Anlegget vart sist inspisert og reingjort i 2025. Filter vert skifta jamleg to gonger i året. Sist filterbyte var om lag oktober 2025.

Naturleg ventilasjon i underetasjen skapar ubalanse i det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er vidare ikkje etablert luftespalter eller overstrøymingsløysingar mellom rom i underetasjen og 1. etasjen. Dette medfører at ventilasjonen ikkje fungerer føremålmessig dersom innerdører er lukka.

Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å sikre betre luftutveksling i rom i underetasje og 1. etasje, til dømes ved etablering av luftespalter eller andre overstrøymingsløysingar, samt vurdering av heilskapen i ventilasjonsløysinga.

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

Når det gjelder resultatet fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse. Det vert tilrådd å få kartlagt det elektriske anlegget i samband med eigarskifte. Kartlegging må utførast av kvalifisert føretak. NEK 405 vert tilrådd nytta som grunnlag for kontroll.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i gang i 2. etasje. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll. Heimelshavar opplyser at anlegget opphavleg er frå ca. 1955, med større oppgraderingar i samband med påbygg i 2015.

– Enkelte lause stikkontakter og brytarar. Brytarar i fyrrom ved ytterdør er festa med tape.

– Det er meir enn fem år sidan sist tilsyn frå DLE.

– Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999 er ikkje framlagt.

Anlegget fungerer etter føremålet, men alder og utføring tilseier auka risiko for feil. Full kontroll etter NEK 405-2 vert tilrådd for å dokumentere status og vurdere nødvendige tiltak.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om risiko og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar bør plasserast i himling og i område som er eigna for tidleg oppdaging og varsling om brann. I følgje eigar er det installert røykvarslar i kvar etasje.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr, til dømes husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det ha minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det ha minimum 6 kg. Slukkeutstyr i kvar etasje vert tilrådd.

I bustaden er det opplyst at hageslange tilkople vatn i underetasjen kan nyttast til brannslukking. Før eit eventuelt eigarskifte skal det plasserast skumapparat på minimum 6 liter i fyrrrom.

Det vert tilrådd å utvide slukkeutstyret, til dømes ved etablering av slukkingsapparat i fleire etasjar, for å styrke branntryggleiken.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendige trepper.
- Deler av rekkverk på eigedomen er lågare en dagens krav på 100 cm.
- Opningar på over 10 cm er registrert i rekkverk.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

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

Ved befaring vart det observert eternittplater i himling i fyrrrom. Eternitt er eit bygningsmaterial som tradisjonelt har innehalde asbest. Materialet er ikkje analysert. Det kan difor ikkje stadfestast, men det vert vurdert som sannsynleg at platene inneheld asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate:

I følgje NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.

Avvik er registrert:

Det største soveromet i 1. etasje samt hovudsoveromet i 2. etasje har vindaugsareal som er mindre enn minstekravet til dagslysflate.

Det inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det vert tilrådd nærare kontroll av taket under eigna forhold, til dømes i sommarhalvåret. Vidare vert det tilrådd at varmesentral og vassboren varmelegg vert kontrollert av autorisert fagføretak. Resultatet av slike kontrollar kan danne grunnlag for justering av tilstandsgrad, både i positiv og negativ retning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Det er registrert riss og sprekkdanning i grunnmur både på utvendig og innvendig side.

Risiko: Riss og sprekkdanning er vanleg førekommande i eldre konstruksjonar. Basert på observerte forhold vert byggegrunnen vurdert som stabil, og det er ikkje registrert teikn til pågåande setningar eller akutt svikt.

Konsekvens: Sjølv om forholdet ikkje indikerer alvorleg skade, kan sprekkdanning over tid gi auka risiko for fuktinntrenging eller vidare nedbryting av konstruksjonen.

1.3 Terrengforhold

Avvik: I enkelte område heller terreng mot grunnmuren, noko som avviker frå anbefalt fall ut frå byggverket. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Risiko: Basert på terrengform og lokale forhold vert det vurdert som sannsynleg at berget under overflata skrå inn mot bygningskroppen. Dette kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren, og grunnmuren kan periodevis vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn.

Konsekvens: Manglande eller utilstrekkeleg avrenning kan over tid medføre auka risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilgrensande konstruksjonar. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit fungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risiko for fuktskadar.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert eldre vindauger og ytterdør i hobbyrom i underetasjen. Pakning manglar i eldre ytterdør til hobbyrom. Terrassedør i hovudetasje er innslåande. Innslåande dører er meir utsette for fuktinntrenging enn utadslåande dører. Eigar opplyser om fukt på dørterskel ved utvendig spyling, men utan at fukt har kome heilt inn på golvet. Over tid kan dette forverrast som følge av naturleg aldring og nedbryting av pakningar. Vidare har terrassedør i 2. etasje sprukken dørterskel og avskalla overflatebehandling som følge av fuktpåkjønning. Ytterdør i hovudetasje har fuktshjølde på innvendig side av dørterskel på hengslesida. Utvendig listverk og beslag ligg uten klaring, og fører til sein opptøring av fuktig trevirke i karmar og listverk.

Risiko: Redusert tettheit i pakningar og utsette dørkonstruksjonar kan føre til fuktinntrenging, varmetap og vidare nedbryting av tersklar og tilgrensande bygningsdeler.

Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert følgde opp, kan det over tid medføre auka vedlikehaldsbehov, redusert isolasjonsevne og i verste fall fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er observert at enkelte skråavstivingar i takstolane er fjerna for å gje plass til ventilasjonsanlegg. Dette skal ha vore slik sidan påbygget vart etablert i 2011/12. Det er ikkje observert synlege forsterkingar eller kompensierende tiltak i konstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Risiko: Fjerning av delar av fagverket kan redusere takstolane si bereevne og føre til auka deformasjon ved belastning. Risikoen er særleg knytt til snølast.

Konsekvens: Sjølv om det ikkje vart observert teikn til sig eller deformasjon på synfaringdagen, kan manglande bereevne over tid medføre nedbøying eller sig i takkonstruksjonen ved høg belastning. Dette kan føre til behov for forsterkingstiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|-------|---|
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | <p>Det er ikkje registrert konkrete avvik. Bygningsdelen er likevel vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt som følgje av snødekt takflate og stor avstand frå bakkeplan til takflata. Det vert tilrådd nærare kontroll av taket under trygge forhold, til dømes i samband med sommarvedlikehald.</p> <p>Risiko: Avgrensa kontrollmoglegheit kan medføre at forhold knytt til undertak, lekter, gjennomføringar eller lufting ikkje vert avdekket. Slike forhold kan over tid føre til fuktinntrenging eller redusert funksjon.</p> <p>Konsekvens: Dersom skjulte forhold ligg føre, kan dette gi auka vedlikehaldsbehov eller behov for utbetring på eit seinare tidspunkt.</p> |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | <p>Risiko: Manglande vedlikehald og fuktpåverknad kan føre til vidare nedbryting av treverk, med redusert styrke og levetid på konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre behov for utskifting av delar av konstruksjonen og auka vedlikehaldskostnader.</p> |
| 7.1.1 | Bad hovudetasje Overflate vegger og himling |
| | <p>Det er observert pløser i våtromstapeten, og tapeten manglar vedheft til lunderlaget i enkelte område, og sit difor laust. Dette indikerer svekka funksjon i veggkonstruksjonen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Manglande vedheft i våtromstapet kan føre til at fukt treng inn bak overflatesjiktet, med risiko for skjulte fuktskadar i underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan dette over tid føre til vidare nedbryting av material, redusert levetid på våtrommet og behov for meir omfattande tiltak.</p> <p>Syner til pkt. 7.1.3 som omhandlar membran, tettesjikt og sluk for nærare informasjon.</p> |
| 7.2.1 | Bad andre etasje Overflate vegger og himling |
| | <p>Det er registrert opningar i baderomsplatener, mellom anna i skøyter og hjørne. Det er observert påbyrjande svelling i nedre del av platene i dusjhjørna. Vidare er det registrert skruerhol i baderomsplate bak dusjgarnityr. Nærare vurdering av opningar og forhold i våtsone vert omtala under punktet «Membran, tettesjikt og sluk». Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Opningar i baderomsplater og svelling i nedre del av platene indikerer fuktpåverknad. Slike forhold kan føre til at vatn trengjer bak overflatesjiktet, særleg i våtsone, med risiko for skjulte fuktskadar i underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra eller følgde opp, kan dette over tid medføre vidare nedbryting av overflatesjikt og tilstøytande konstruksjonar, samt auka behov for vedlikehald eller meir omfattande tiltak.</p> |
| 7.2.3 | Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Det er registrert opningar i baderomsplatene, særleg i skøyter og overgangar. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene framstår difor ikkje monterte i samsvar med monteringsrettleiinga frå plateleverandør. Ved trådlus fuktssøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsone. Utslaga aukar i plateskøyter, noko som styrkjer mistanken om manglande fuging ved montering. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Opningar i baderomsplater og manglande fuging kan føre til at vatn trengjer bak overflatesjiktet. Over tid kan dette gi fuktpåverknad av underliggjande konstruksjonar, sjølv om det per i dag ikkje er påvist lekkasje til tilstøytande rom.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra eller følgde opp, kan dette medføre vidare fuktpåverknad, redusert levetid på overflatesjikt og i verste fall behov for meir omfattande tiltak i våtrommet.</p> |

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|-------|---|
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | <p>Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye eller vesentleg endra elektriske installasjonar frå og med 1. juli 2011. Det er opplyst at det er utført omfattande arbeid på det elektriske anlegget, og manglande komfyrvakt vert difor vurdert som eit avvik.</p> <p>Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring eller automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonar og oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggtknisk forskrift TEK10, gjeldande frå 1. juli 2011. Då arbeid på kjøkkenet er opplyst utført i 2015, vert manglande lekkasjesikring vurdert som eit avvik. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Manglande komfyrvakt aukar risikoen for branttilløp ved tørrkoking eller gløymd komfyr. Manglande lekkasjesikring kan føre til at lekkasjar frå vassinstallasjonar ikkje vert oppdaga i tide, med risiko for fuktskadar på tilgrensande bygningsdelar.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre auka skadeomfang ved uhell, samt behov for utbetring av bygningsdelar og inventar. Tiltaka vert vurderte som enkle førebyggjande tiltak som kan redusere risiko vesentleg.</p> |
| 9.1.1 | Underetasje Veggene og himlingens overflater |
| | <p>Det er observert riss i overflater både utvendig og innvendig på grunnmur. Slike riss er vanlege i eldre konstruksjonar, og byggegrunn og konstruksjon vert vurderte som stabile.</p> <p>Underetasjen kan ikkje innreiast slik han framstår i dag. Ved ønskje om etterisolering og innreiing må grunnmur, drenering, isolering og tettesjikt oppgraderast i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Ved vidare bruk som i dag er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p> <p>Eigar opplyser at bjelke understøtta av søyle i hobbyrom tidlegare har vore angripen av mit (treøydande insekt). Bjelken er behandla med Effecta, og det er ikkje registrert aktivitet etter behandling. Det er vidare opplyst at bjelken er etterbehandla fleire gonger.</p> <p>Risiko: Riss i grunnmur og overflater kan over tid gi auka risiko for fuktinntrenging, særleg ved ugunstige terreng- og dreneringsforhold. Tidlegare angrep av mit kan indikere at treverket har vore utsett for biologisk nedbryting.</p> <p>Konsekvens: Dersom fukt vert tilført konstruksjonen over tid, kan dette medføre vidare nedbryting av material og auka behov for vedlikehald eller utbetring. Dersom mit ikkje er fullstendig utrydda, kan angrepet i verste fall utvikle seg vidare.</p> |
| 9.1.2 | Underetasje Gulvets overflate |
| | <p>Det er registrert riss og sprekkdanning i golvoverflater, samt nivåforskjellar mellom rom. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Riss, sprekkdanning og nivåforskjellar kan indikere setningar eller bevingingar i konstruksjonen. Slike forhold er vanlege i eldre bygg, men kan over tid påverke brukskomfort og vidareutvikling av sprekker.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda endrar seg eller utviklar seg vidare, kan dette medføre behov for oppfølging eller utbetring. For normal bruk av kjellaren slik han framstår i dag, er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p> |
| 9.1.3 | Underetasje Fuktmåling og ventilasjon |

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|------|---|
| | <p>Det er observert avskalla overflatebehandling på enkelte flater, noko som indikerer fuktpåverknad frå grunnen. Manglande luftutveksling mellom rom kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonar. Det er likevel ikkje registrert kjellarluft på befaringdagen. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Avgrensa ventilasjon og fuktpåverknad kan over tid føre til auka fuktnivå og redusert uttørking, særleg i rom med lite luftgjennomstrøyming.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert betra, kan dette medføre vidare nedbryting av overflater og auka behov for vedlikehald. For bruk av kjellaren slik han framstår i dag, er det ikkje vurdert behov for strakstiltak.</p> |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | <p>Stoppekran satt fast på synfaringdagen. For å unngå skade på stoppekran og tilhøyrande koplingar vart vatnet ikkje stengt av under befaring. Nærare undersøking vert tilrådd. Vidare er store delar av vatn- og avløpsanlegget av eldre dato, noko som medfører usikker restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Servant på bad i 2. etasje har krakkelert overflate. På same bad er det etablert lufting av avløpsanlegget via durgoventil tilgjengeleg bak inspeksjonsluke. Ein slik ventil kan fungere som lokal lufting, men vert ikkje rekna som tilfredsstillande hovudlufting. Hovudlufting av avløpsanlegg skal først ut til det fri over tak. Slik løysing er ikkje observert. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.</p> <p>Risiko: Eldre røymateriale kan over tid vere utsett for korrosjon, slitasje og lekkasjar. Fastsett stoppekran kan føre til utfordringar ved behov for rask avstenging av vatn. Manglande hovudlufting kan gi uønskt trykkforhold i avløpsanlegget.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert følgde opp, kan dette over tid medføre lekkasjar, driftsproblem og behov for utskifting av delar av anlegget. Jamnleg kontroll av vasslåsar og koplingar vert tilrådd, då plastmateriale kan bevege seg ved temperaturendringar. Dette vert rekna som normalt vedlikehald.</p> |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | <p>Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. Frå og med 2014 vart det innført krav om fast straumtilkopling for varmtvannsberedarar med effekt over 1,5 kW. Sjølv om den elektriske installasjonen kan vere etablert før kravet trådte i kraft, vert løysinga vurdert som mindre heldig.</p> <p>Risiko: Varmtvannsberedar trekkjer relativt høg straum over lang tid. Tilkopling via stikkontakt kan føre til dårleg kontakt i tilkoplingspunktet, med risiko for varmeutvikling og i verste fall brann.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan det over tid oppstå redusert driftstryggleik og auka brannrisiko. Fast straumtilkopling vert tilrådd for å sikre stabil drift og redusere risiko knytt til varmeutvikling i tilkoplingspunktet.</p> |
| 10.3 | Vannbåren varme |
| | <p>Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til vassboren varmelegg. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 grunna avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.</p> <p>Risiko: Manglande kontroll kan føre til at feil eller avvik i fordelarskap, røyrføringar eller reguleringsystem ikkje vert avdekket. Dette kan påverke driftstryggleik, komfort og energieffektivitet.</p> <p>Konsekvens: Dersom anlegget ikkje vert kontrollert, kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre redusert varmeeffekt, lekkasjar eller behov for meir omfattande tiltak.</p> |
| 10.4 | Varmesentraler |

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|------|---|
| | <p>Underteikna har ikkje fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand og funksjon til varmesentralen. Bygningsdelen er difor vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa kontroll og manglande stadfesting av funksjon.</p> <p>Risiko: Manglande kontroll av varmesentral kan medføre at feil eller avvik i anlegget ikkje vert avdekket. Dette kan påverke driftstryggleik, energieffektivitet og tryggleik.</p> <p>Konsekvens: Dersom anlegget ikkje vert kontrollert, kan eventuelle feil utvikle seg over tid og medføre driftsstans eller behov for meir omfattande tiltak.</p> <p>Det vert tilrådd at varmesentralen vert kontrollert av autorisert fagføretak.</p> |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | <p>Naturleg ventilasjon i underetasjen skapar ubalanse i det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er vidare ikkje etablert luftespalter eller overstrøymingsløysingar mellom rom i underetasjen og 1. etasje. Dette medfører at ventilasjonen ikkje fungerer føremålmessig dersom innerdører er lukka. Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å sikre betre luftutveksling i rom i underetasje og 1. etasje, til dømes ved etablering av luftespalter eller andre overstrøymingsløysingar, samt vurdering av heilskapen i ventilasjonsløysinga.</p> <p>Risiko: Ubalansert ventilasjon kan føre til ujamn luftutskifting, undertrykk eller overtrykk i delar av bustaden. Dette kan påverke inneklimaet og redusere effektiviteten av varmegjenvinninga.</p> <p>Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, kan dette over tid medføre redusert ventilasjonsfunksjon, dårlegare inneklima og auka risiko for fuktproblem i rom med mangelfull luftutskifting.</p> |

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2 Bad hovudetasje Overflate gulv

Fallforholdet vert vurdert som ikkje tilfredsstillande.

Det er registrert motfall på delar av golvet, noko som ikkje er akseptert i våtrom. Vidare er det observert opningar og skadar i våtromsbelegget. Skadane er forsøkt utbetra med tape, men dette vert ikkje vurdert som ei varig eller tilfredsstillande løysing. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Risiko: Manglande fall og skadar i overflatesjiktet aukar risikoen for at vatn vert ståande på golvet eller trengjer ned i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i underliggjande bygningsdelar.

Konsekvens: Dersom forholda ikkje vert utbetra, er det stor risiko for vidare skadeutvikling og redusert levetid på våtrommet. Forholda tilseier behov for omfattande tiltak.

Total oppgradering av våtrommet vert tilrådd. Syner til neste punkt for prisvurdering.

7.1.3 Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert store opningar og grove skadar i både våtromsbelegg og våtromstapet. Tettesjiktet framstår som sterkt nedbrote og har ikkje lenger tilfredsstillande funksjon. Bygningsdelen er vurdert til TG 3.

Risiko: Skadar og opningar i tettesjiktet inneber høg risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Dette aukar faren for skjulte fuktskadar, råte og muggutvikling.

Konsekvens: Med bakgrunn i tilstanden og alder på tettesjiktet vert badet vurdert som teknisk utdatert. I samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk vert tettesjikt av denne typen og alderen vurdert å ha overskride forventa levetid. Badet bør ikkje nyttast vidare i noverande tilstand. Forholda tilseier full rehabilitering av våtrommet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ragnhild Eitrheim

Åge Tillung

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1993
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hardangervegen 50

5705 Voss

4621-191/7/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507250088 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rune Solås

Beskrivelse av arbeidet: Oppstramming av takbjelker og nytt sutak og legging av ny takstein. Utskifting av bjelker i 1 etg/2etg og nytt gulv i deler av 2 etg i uthuset.

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

Firmanavn: Horvei Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallering av led-utelys med "timer" ute i takutstikk på uthus.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Fukt i overgang mur/gulv i fyrrom/vaskekjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Har sjølv drenert på utsiden av husmur

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sjeggkre

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rentoktil

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut giftig åte

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Rørlegger Søreide, Voss og A.Titlestad AS, Nesttun

Beskrivelse av arbeidet: Ny oljetank for bio olje og ny brenner i oljefyr

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Gammel oljetank som er tom er nedgravd på eigendomen

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hovedhus er rehabilitert i 2011 og i 2015. Takkonstruksjon og innvendig konstruksjon i en del av uthus/løe er rehabilitert i 2016

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kommunen har fått ferdigattest

4



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Eiendomen ligger like ved Raundalselva, men alle bygninger har aldri vore berørte av flom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Tak på garasje/carport bør skiftes ut

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Hardangervegen 50, 5705 VOSS

| | |
|--|--|
| Adresse Hardangervegen 50, 5705 VOSS | |
| Dato for energimerking 17.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-282873 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 174933081 |
| Gårdsnummer 191 | Bruksnummer 7 |
| Seksjonsnummer — | Brukseinsningsnummer H0101 |

Detaljering

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindauge Nei | Golv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetal Nei |
| Solceller Nei | |

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 1896 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 240,0 m² | Oppvarma bruksareal 240,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Olje | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år 599,75 kWh/m² |
|---|

Berekna levert energi i lokalt klima

| | |
|---|--|
| Pr. KVM pr. år 599,75 kWh/m² | Totalt levert pr. år 143 939 kWh |
|---|--|



Hardangervegen 50, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: 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 vegg.

Tiltak 25: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 27: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 28: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Beregning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hardangervegen 50 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|------------------------|------------|
| Vetleflaten | 1 min |
| Totalt 10 ulike linjer | |
| 0.1 km | |
| Voss stasjon | 20 min |
| Linje F4, R40 | |
| 1.8 km | |
| Bergen Flesland | 1 t 38 min |

Skoler

| | |
|------------------------------|--------|
| Vangen skule (1-7 kl.) | 11 min |
| 233 elever, 16 klasser | |
| 1 km | |
| Palmafossen skule (1-7 kl.) | 22 min |
| 174 elever, 12 klasser | |
| 2 km | |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.) | 15 min |
| 562 elever, 40 klasser | |
| 1.3 km | |
| Voss gymnas | 13 min |
| 370 elever | |
| 1.2 km | |
| Voss videregående skule | 4 min |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------|-------|
| HMV Bilsenter | 5 min |
| AMFI Voss | 5 min |

«Veldig trygt og godt. Godt grendalag. Inkluderende folk»



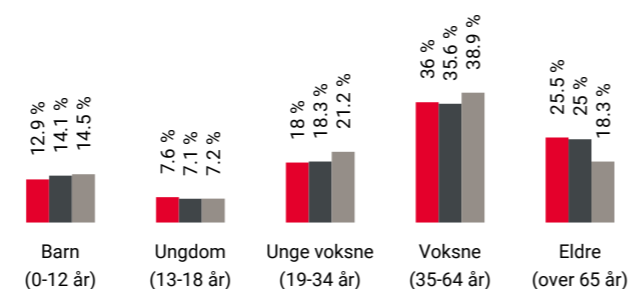
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Haugamoen | 1 185 | 578 |
| Vossevangen | 7 493 | 4 026 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------|
| Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-...) | 17 min |
| 57 barn | |
| 1.3 km | |
| Klausabakken barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 127 barn | |
| 1.4 km | |
| Rogne barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 18 barn | |
| 1.5 km | |

Dagligvare

| | |
|------------------------------|-------|
| Meny Voss | 5 min |
| Nærbutikken Haugamoen Dyrdal | 8 min |
| Søndagsåpent | |
| 0.6 km | |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

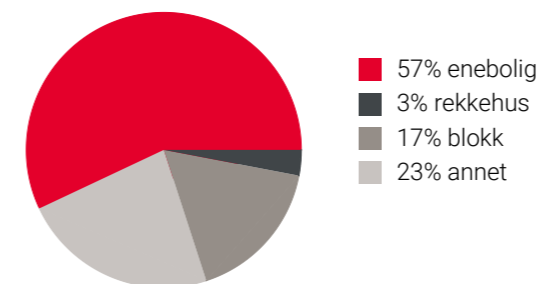
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

Sport

| | |
|---|--------|
| Voss videregående skule | 7 min |
| Aktivitetshall | |
| 0.6 km | |
| Vangen skule | 12 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | |
| 1.1 km | |
| Mosjonsgutane Trenings- og aktivitet... | 10 min |
| SKY Fitness Voss | 10 min |

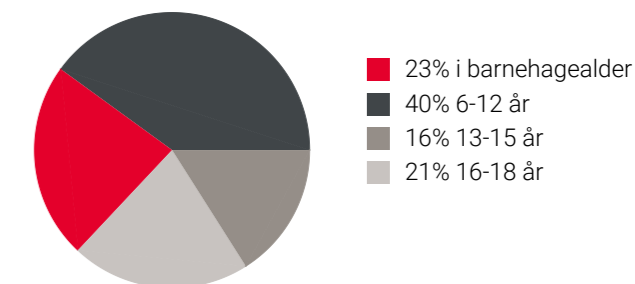
Boligmasse



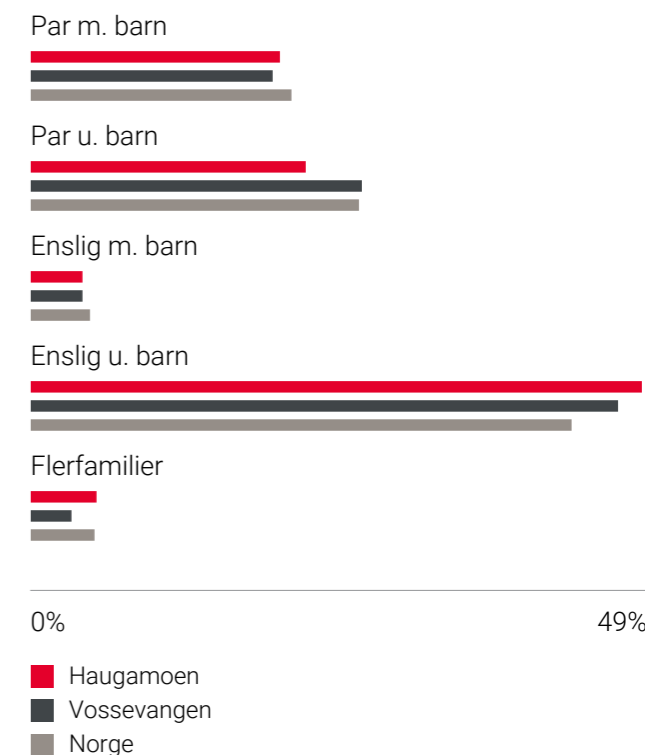
Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|-------|
| AMFI Voss | 4 min |
| Apotek 1 Voss Amfi | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

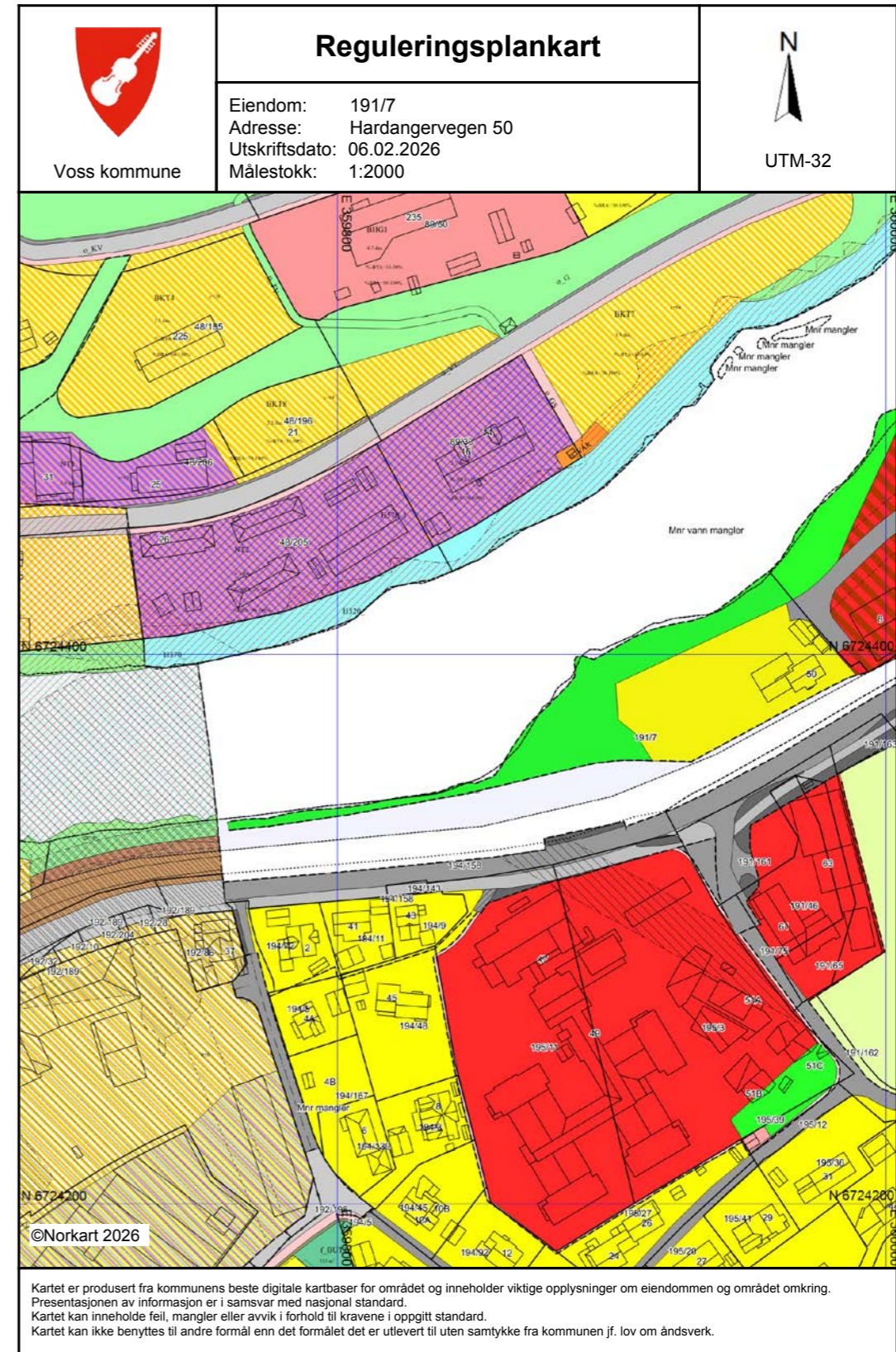
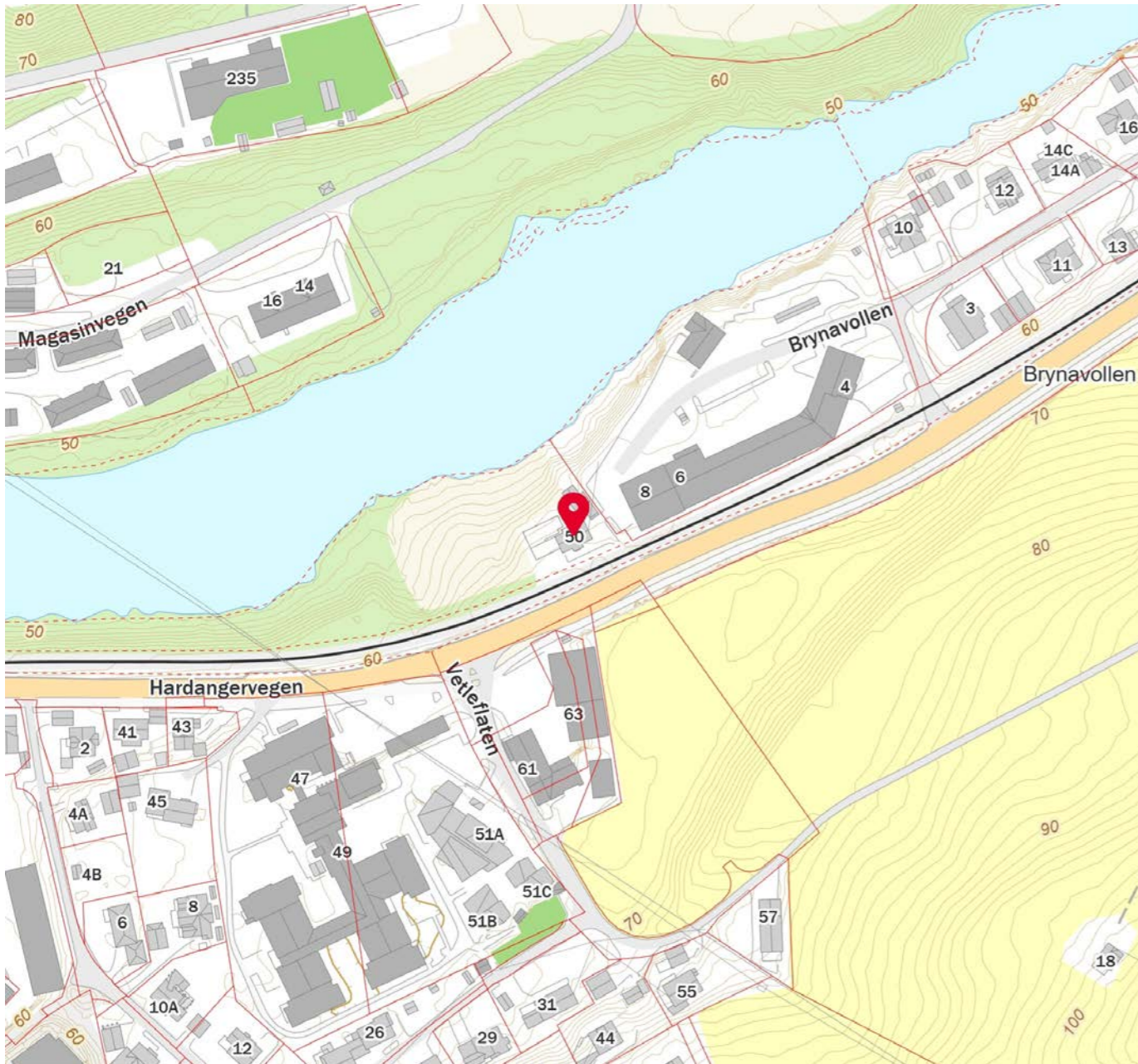
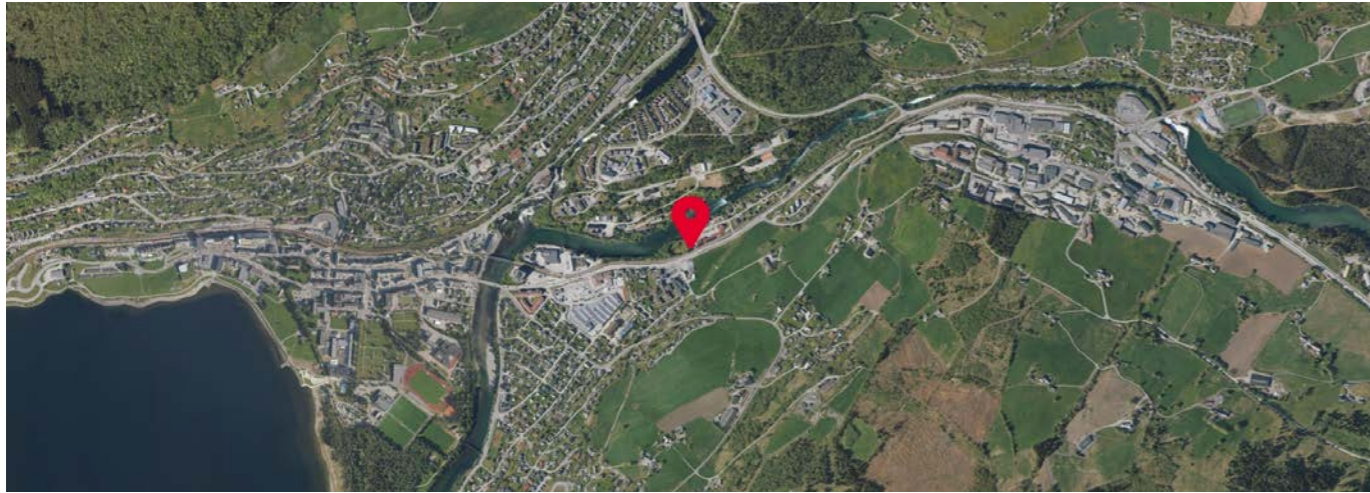


Familiesammensetning



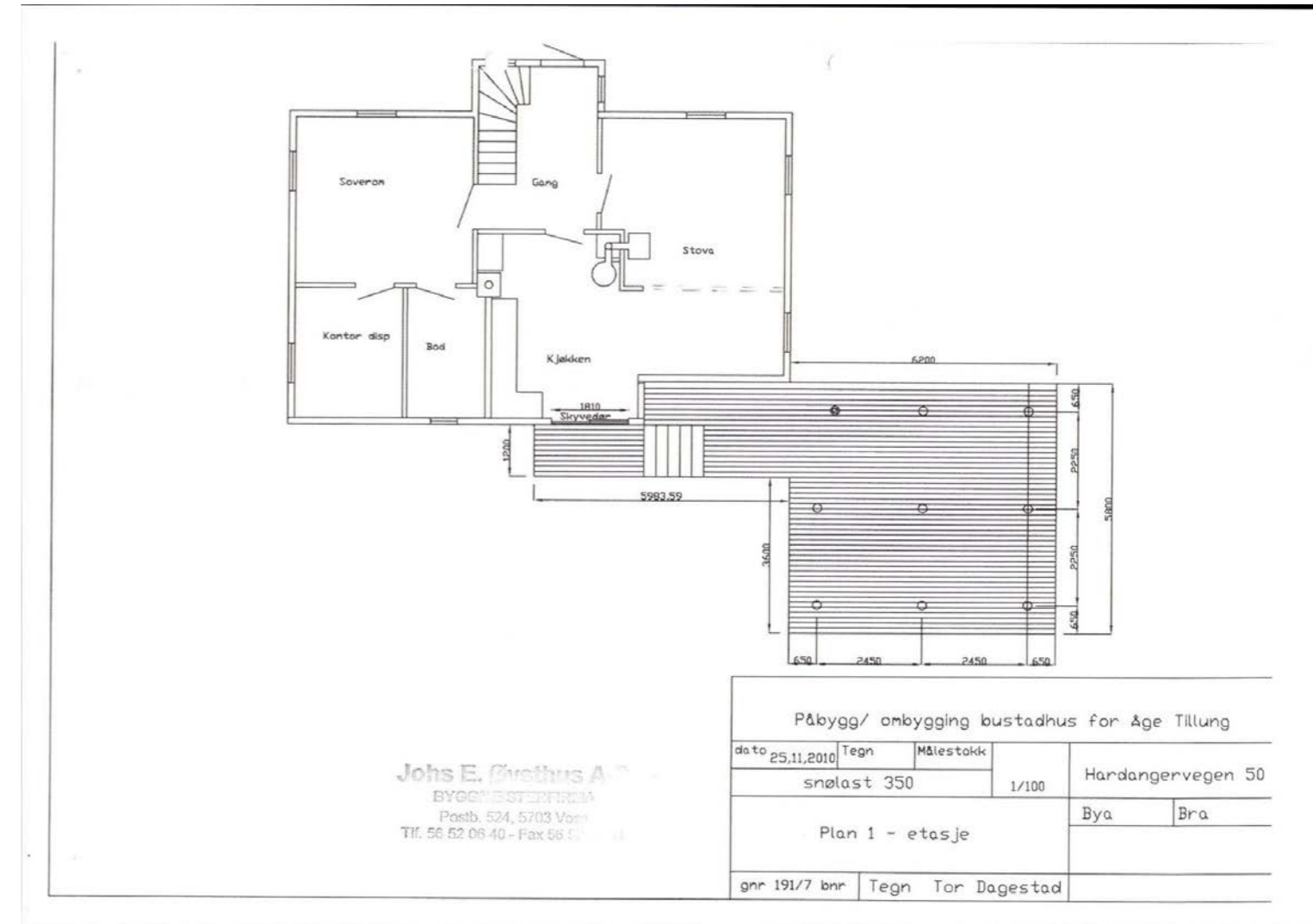
Sivilstand

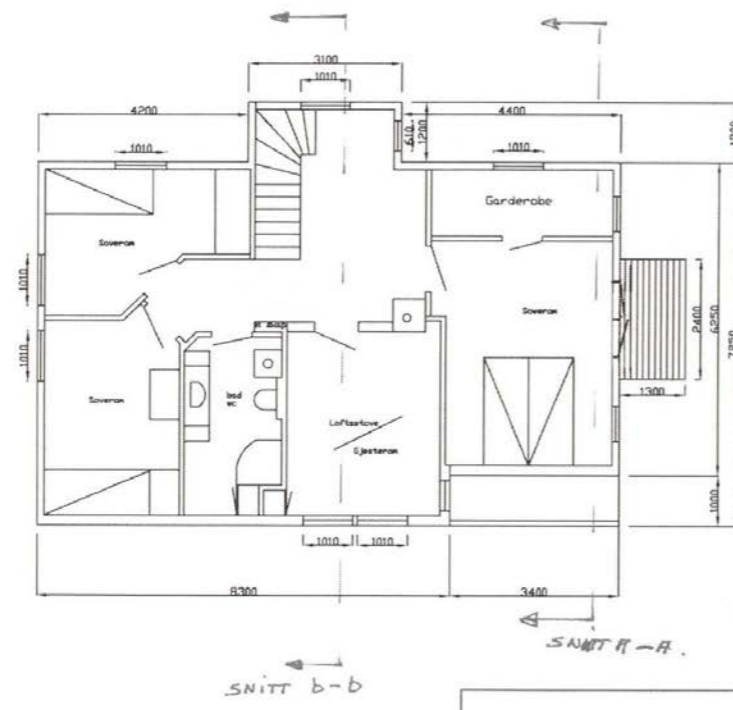
| | Haugamoen | Norge |
|---------------|-----------|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 9% | 4% |



Tegnforklaring

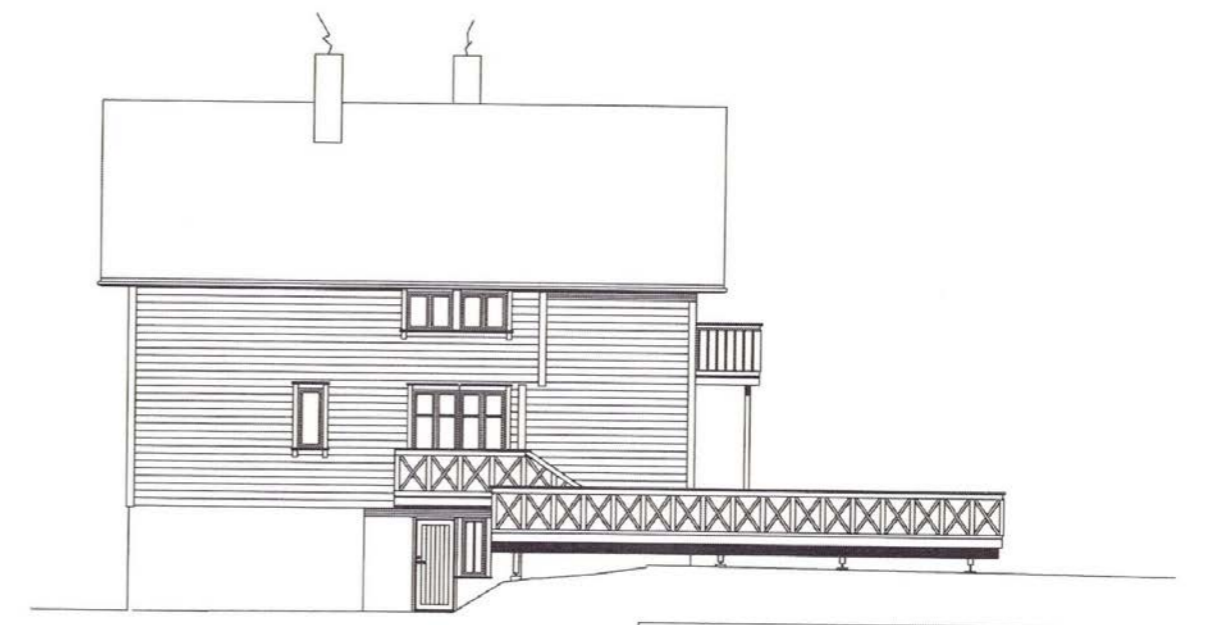
| | | | |
|--|--|--|---|
| | Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2) | | Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE |
| | Område for bustader med tilhørende anlegg | | Sikringssonегrense |
| | Område for offentlige bygninger (stat, fylke) | | Støysonegrense |
| | Offentlig institusjon (sjukehus, gamleheim) | | Angittomsynsgrense |
| | Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2) | | Gjennomføringsgrense |
| | Landbruksområde | | Føresepgsgrense |
| | Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2) | | Regulert høgde |
| | Kjøreveg | | Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 |
| | Gang-/sykkelveg | | Regulerings- og utbyggingsplanområde |
| | Anna trafikkområde (på land) | | Planen si avgrensning |
| | Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1) | | Faresonegrense |
| | Friområde | | Formålsgrense |
| | Anlegg for lek | | Eigedomsgrense som skal opphevast |
| | Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1) | | Byggjegrænse |
| | Høgspenningsanlegg (høgspenningelinje, transformator) | | Planlagt busetnad |
| | Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1) | | Bygninger som inngår i planen |
| | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk | | Bygninger som skal fjernast |
| | Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1) | | Regulert senterlinje |
| | Felles avkjørsel | | Frisiktslinje |
| | Felles grøntanlegg | | Målelinje/avstandslinje |
| | Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1) | | Vegstengning/ fysisk spere |
| | Offentlig/Allmennnyttig | | Avkjørsel |
| | Unyansert formål (kun for eldre planar) | | Abc Påskrift feltnavn |
| | Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1) | | Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| | Bustader - konsentrert småhus | | Abc Påskrift areal |
| | Bustader - blokker | | Abc Påskrift utnytting |
| | Barnehage | | Abc Påskrift breidde |
| | Vass- og avløpsanlegg | | Abc Påskrift radius |
| | Uteopphaldsareal | | Abc Påskrift kotehøgde |
| | Leikeplass | | Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift |
| | Kombinert bygge- og anleggsformål | | |
| | Bustad/forretning/kontor | | |
| | Næring/tenesteyting | | |
| | Angitte bygge- og anleggsformål kombinert | | |
| | Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg | | |
| | Veg | | |
| | Køreveg | | |
| | Fortau | | |
| | Gang-/sykkelveg | | |
| | Annan veggrunn - tekniske anlegg | | |
| | Annan veggrunn - grøntareal | | |
| | Trasé for jernbane | | |
| | Parkeringsplassar | | |
| | Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1) | | |
| | Grøntstruktur | | |
| | Naturområde | | |
| | Turveg | | |
| | Friområde | | |
| | Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag | | |
| | Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyr | | |
| | Kombinerte formål i sjø og vassdrag | | |
| | Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 § 12) | | |
| | Faresone - Flomfare | | |
| | Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg) | | |
| | Sikringsone transport - Byggeforbod rundt veg | | |
| | Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442 | | |
| | Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442 | | |
| | Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg | | |
| | Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø | | |
| | Reguleringsplan- Føresepgsområde (PBL2008 § 12) | | |
| | Føresepgsområde | | |





Johs E. Ørsthus A-S
 BYGGMEISTERFIRMA
 Postb. 524, 5703 Voss
 Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41

| | | | | |
|---|------|--------------|-------------------|-----|
| Påbygg/ ombygging bustadhus for Age Tillung | | | | |
| dato 25.11.2010 | Tegn | Målestokk | Hardangervegen 50 | |
| snølast 350 | | 1/100 | Bya | Bra |
| Plan 2 | | | | |
| gnr 191/7 bnr | Tegn | Tor Dagestad | | |



Nord vest

Johs E. Ørsthus A-S
 BYGGMEISTERFIRMA
 Postb. 524, 5703 Voss
 Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41

| | | | | |
|---|------|--------------|-------------------|-----|
| Påbygg/ ombygging bustadhus for Age Tillung | | | | |
| dato 25.11.2010 | Tegn | Målestokk | Hardangervegen 50 | |
| snølast 350 | | 1/100 | Bya | Bra |
| Fasadar | | | | |
| gnr 191/7 bnr | Tegn | Tor Dagestad | | |



Sørvest

Johs E. Øvsthus A-S
BYGGMEISTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf: 56 52 06 40 - Fax: 56 52 06 41

| | | | | |
|---|------------|------|-------------------|-------|
| Påbygg/ ombygging bustadhus for Age Tillung | | | | |
| dato | 25.11.2010 | Tegn | Målestokk | 1/100 |
| snølast 350 | | | Hardangervegen 50 | |
| Fasadar | | | Bya | Bra |
| gnr | 191/7 bnr | Tegn | Tor Dagestad | |

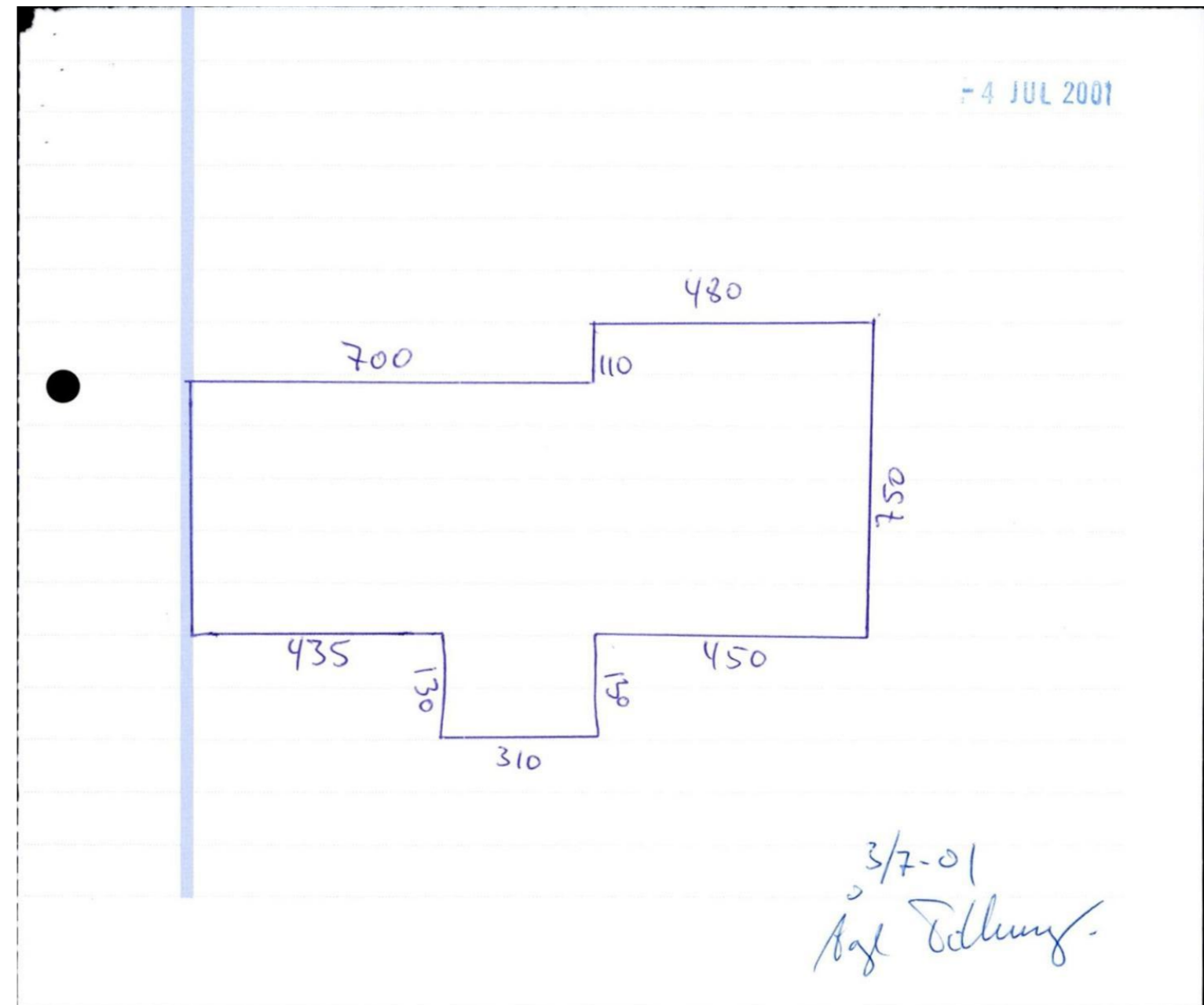
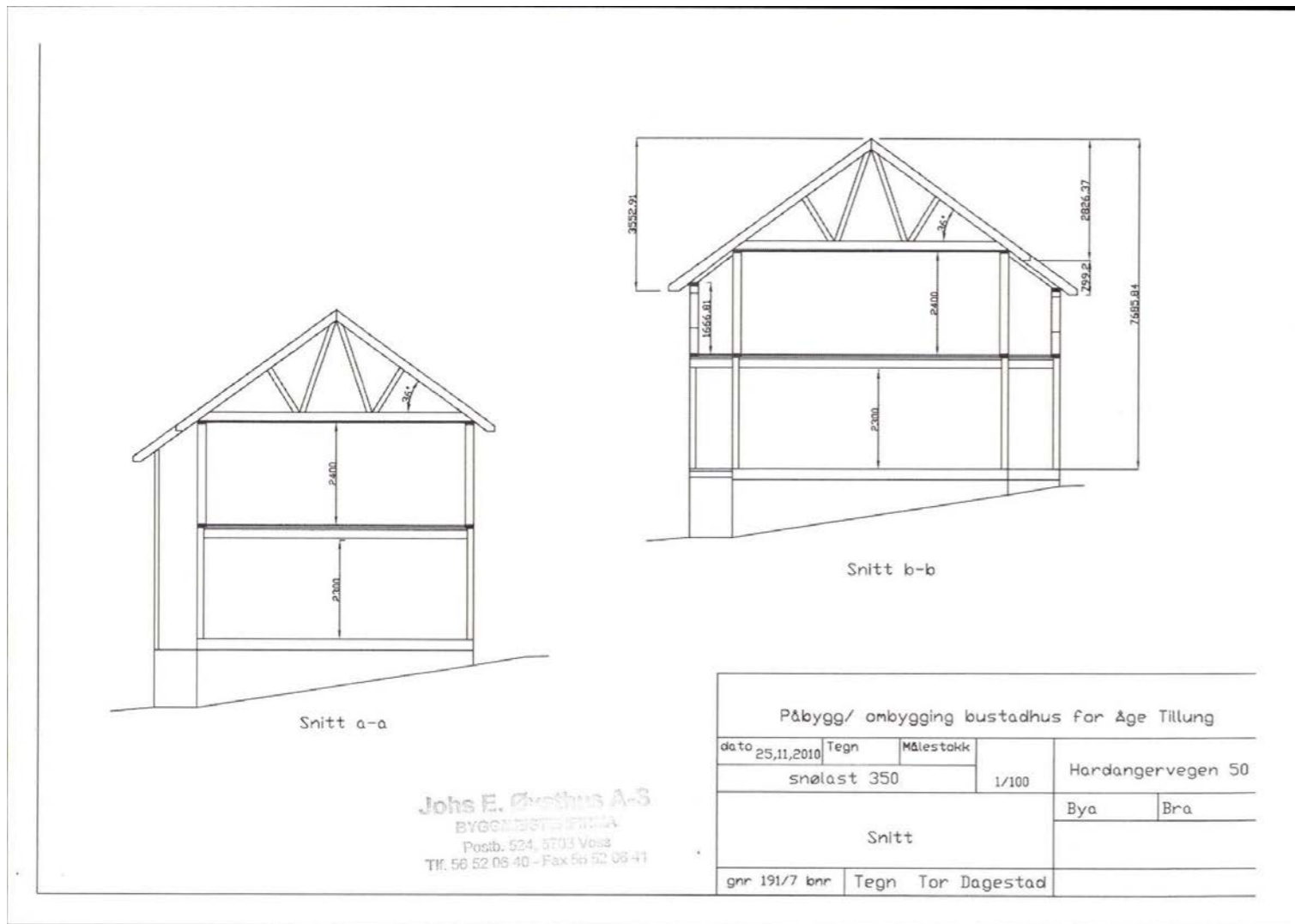


Nord aust

Søeaust

Johs E. Øvsthus A-S
BYGGMEISTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf: 56 52 06 40 - Fax: 56 52 06 41

| | | | | |
|---|------------|------|-------------------|-------|
| Påbygg/ ombygging bustadhus for Age Tillung | | | | |
| dato | 25.11.2010 | Tegn | Målestokk | 1/100 |
| snølast 350 | | | Hardangervegen 50 | |
| Fasadar | | | Bya | Bra |
| gnr | 191/7 bnr | Tegn | Tor Dagestad | |





VOSS KOMMUNE
Teknisk etat

Åge Tillung
Brynavollen 50 *Hardanger v. 50*

5700 VOSS

| | | | | | |
|--------------|------------|---------|------------|-------------|----------|
| Vår ref | Etat/ avd. | Saksbeh | Ark. | Dykkar ref. | Dato |
| 01/01098-002 | TE | KNK | BYGG 191/7 | | 27.07.01 |

SVAR PÅ MELDING-BUSTADHUS - TILBYGG GNR. 191 BNR. 7

Melding er motteke her 05.07.01

Gjeld:
Gnr/bnr:
Byggjestad:
Tiltakshavar:

Tilbygg. Boligbygning
191/7
Hardangervegen 50,
Åge Tillung

Viser til dykkar melding av eit arbeid i medhald av §86a.i plan- og bygningslova.

Framlagt: Det føreligg dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslova, §94.3.

Kommentar

Etter plan- og bygningslova §86a, har kommunen ingen merknader til meldinga.

Fylgjande må etterkomast:

1. Byggesaksgebyret skal betalast.
2. Alt byggjearbeid skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk..

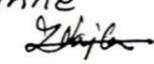
Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslova § 96.

| | | | | | |
|------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Adr.: Uttrågt. 9 | Telefon: | E-postadr.: | Bankgiro: | Postgiro: | Foretaksnr. |
| Postboks 145 | Sentralbord 5651 9400 | postmottak@voss.kommune.no | 8200 06 90100 | 0805 57 89607 | 960 510 542 |
| 5701 VOSS | Saksbeh. 5651 9615 | | | | |
| | Telefaks: 5651 9651 | | | | |



*Fasade for vindfang Hardanger v. 50.
Mål: 1-50 For Åge Tillung.*

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jfr. forvaltningslova § 29.

Med helsing
for Knut Kinne
underskrevet 
Knut Kinne
byggesaksbehandlar

Kopi til: Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Johs. E. Øvsthus
Hardangervegen 50

5700 VOSS

Vår ref 11/460 - 7246/11 Etat/ avd. TE Saksbeh OHB Ark. GBNR 191/7 Dykkar ref. Dato 06.04.2011

**LØYVE TIL TILTAK
PÅBYGG/RIVING/REHABILITERING
BUSTADHUS PÅ GNR. 191 BNR. 7
HARDANGERVEGEN**

Saksnr D FPL 107/11

Søknad om løyve til tiltak er motteke her 30.03.2011.

Gjeld: Påbygg, riving og rehabilitering
Gnr/Bnr.: 191/7
Byggestad: Hardangervegen 50, 5700 VOSS
Tiltakshavar: Åge Tillung

| | Fagområde og tiltaksklasse | Føretak | Org.nr |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| Ansvarleg søkjar: | | Johs. E. Øvsthus | 979 502 486 |
| Ansvarleg prosjekterande: | Tømrararbeid i tkl 1. | Johs. E. Øvsthus | 979 502 486 |
| Ansvarleg utførande: | Tømrararbeid tkl 1. | Johs. E. Øvsthus | 979 502 486 |
| Ansvarleg prosjekterande: | Murararbeid tkl 1. | Sigbjørn Vik og son AS | 943 571 988 |
| Ansvarleg utførande: | Murararbeid tkl 1. | Sigbjørn Vik og son AS | 943 571 988 |
| Ansvarleg prosjekterande: | Sanitæranlegg tkl. 1 | Hardanger rørmontering AS | 964 116 970 |
| Ansvarleg utførande: | Sanitæranlegg tkl. 1. | Hardanger rørmontering AS | 964 116 970 |

1. Søknaden gjeld:

Påbygg, riving og rehabilitering.

2. Fakta om saka:

Tiltaket er nabovarsla jf pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:

- Oversiktskart i 1:5000
- Situasjonsplan i 1:500, datert 28.02.2011
- Fasade mot søraust og nordaust i 1:100, datert 25.11.2010

Adr.: Uttrågt. 9 Telefon: Sentralbord 5651 9400 E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Bankgiro: 8200 06 90100 Postgiro: 0805 57 89607 Foretaksnr. 960 510 542
Postboks 145 Saksbeh. 5651 96??
5701 VOSS Telefaks: 5651 9651

- Fasade mot sørvest i 1:500, datert 25.11.2010
- Fasade mot nordvest i 1:100, datert 25.11.2010
- Plan 2. etg. i 1:100, datert 25.11.2010
- Plan 1. etg. i 1:100, datert 25.11.2010
- Snitt i 1:100, datert 25.11.2010
- Bilete av eksisterande hus.

Bruksareal for omsøkt påbygg (BRA): 751m²
 Bebygd areal for omsøkt påbygg (BYA): 26m²

3. Planstatus:

Reguleringsplan, område for Brynavollen.

4. Følgande opplysningar vert ført i matrikkelen:

| Bygningstype 111: | Etasjar: | Brukseiningar: |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| BRA bustad: 185m ² | K01: 64m ² | H0101: 216m ² |
| BYA: 211m ² | H01: 76m ² | |
| | H02: 76m ² | |

5. Vurdering av søknad:

Tiltaket ligg inne i reguleringsplan for Brynavollen og krev derfor ikkje dispensasjon frå byggjegrænse langs riksvegen eller jernbane.

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga.

I medhald av § 20-1 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggjeløyve for påbygg/riving/rehabilitering av einebustad på gnr/bnr 191/7 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert godkjent mottak skal leggjast fram på førespurnad.
2. Når byggjearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon (gjennomføringsplan og fdv-informasjon) føreligg skal det anmodast om ferdigattest, jfr. § 21-10 i plan- og bygningslova.
3. Det skal betalast byggesaksgebyr. Byggesaksgebyr vil bli på kr 3878,- Gebyrkrav vert ettersendt. Det er gitt 40% rabatt på byggesaksgebyret då søknad er sendt inn via byggsøk.
4. Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

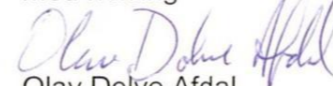
Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at søknad er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.


Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf pbl § 25-2.

Vedtaket kan påklagast, jf plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf forvaltningslova § 29.

Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med helsing


 Olav Dolve Afdal
 Fagleiar


 Ole-Harald Bleikli
 saksbehandlar

Kopi til: Åge Tillung, Hardangervegen 50, 5700 VOSS
 Møtebok for utvalet

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Rivning, Påbygg, rehabilitering på gbnr 191/7 jf saksnummer D FPL 107/11 datert 06.04.2011

Vi syner til byggeløyve datert 06.04.2011 og søknad om ferdigattest motteken 03.05.2016.

Gjeld: *Påbygg, rivning og rehabilitering*
Gnr/Bnr.: *191/7*
Byggestad: *Hardangervegen 50, 5700 VOSS*
Tiltakshavar: *Åge Tillung*

| | Fagområde og tiltaksklasse | Føretak | Org.nr. |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------|
| ANSVSØK: | Ansvarleg søkar Tiltaksklasse 1 | Johs E. Øvsthus | 979502486 |
| ANSVPRO: | Tømrerarbeid Tiltaksklasse 1 | Johs E. Øvsthus | 979502486 |
| ANSVPRO: | Murararbeid Tiltaksklasse 1 | Sigbjørn Vik og son AS | 943571988 |
| ANSVPRO: | Sanitæranlegg Tiltaksklasse 1 | Hardanger Rørmontering AS | 964116970 |
| ANSVUTF: | Tømrerarbeid Tiltaksklasse 1 | Johs E. Øvsthus | 979502486 |
| ANSVUTF: | Murararbeid Tiltaksklasse 1 | Sigbjørn Vik og son AS | 943571988 |
| ANSVUTF: UTGÅR | Sanitæranlegg Tiltaksklasse 1 | Hardanger Rørmontering AS | UTGÅR |
| ANSVUTF: NY | Sanitæranlegg Tiltaksklasse 1 | Søreide VVS AS | 963930194 |

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Rolf Hansen

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara
Indre Hordaland Miljøverk IKS
Åge Tillung

Mottakar:
Johs. E. Øvsthus AS





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hardangervegen 50
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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