

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 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Synnøve Rørlien Pettersen
Siv Rørlien Pettersen
Frode Rørlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 269/324 kvm
Tomtstr.: 1062.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1507250057

Familievennlig enebolig i landlige omgivelser. Dobbel garasje og stor opparbeidet hage.

Eiendommen ligger i rolige og usjenerte omgivelser, omkranset av vakker natur med flotte turmuligheter både i skog, mark og fjell. Voss sentrum ligger rundt 10 til 15 minutter unna med bil, og både Bulken barnehage og Bulken barneskole ligger ca. 2,9 km unna. Bulken togstasjon gir enkel tilgang til Bergen.

Boligen er fra 1983, med innredet loft fra 1990. Den har behov for noe oppgradering, men gir et godt utgangspunkt for par eller familier som ønsker seg litt utenfor sentrum. Her får du god plass både inne og ute ~ perfekt for en aktiv hverdag. Eiendommen er opparbeidet med en flott hage som byr på plen, bærbusker, frukttrær og annen beplantning. Dobbel garasje gir praktisk parkering for to biler.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen38

Nabolagsprofil.....55

Tilstandsrapport.....58

Egenerklæring82

Energiattest87

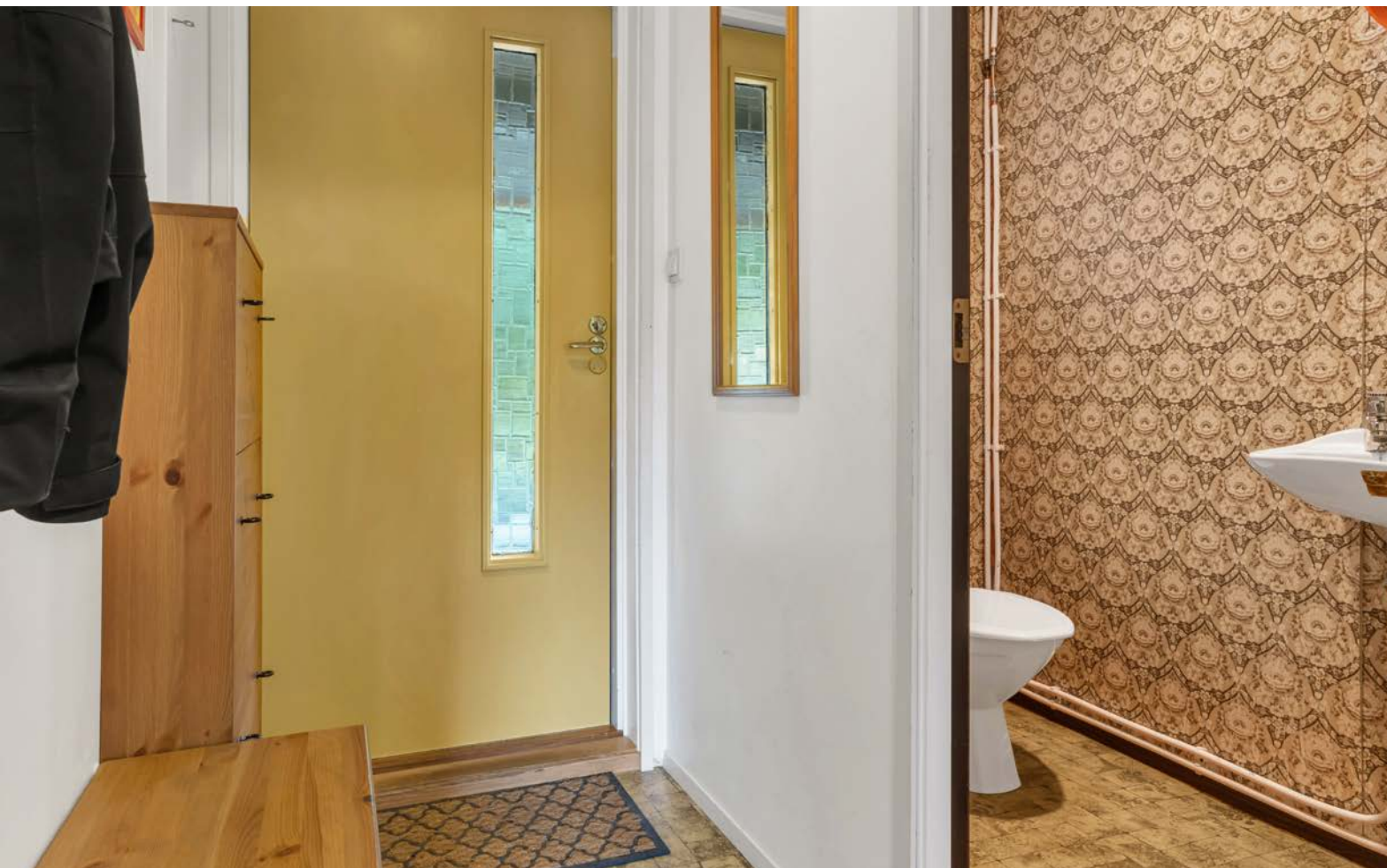
Byggetegninger.....95

Ferdigattest 102

Byggesaksdokumenter 103

Forbrukerinformasjon 107

Budskjema 109

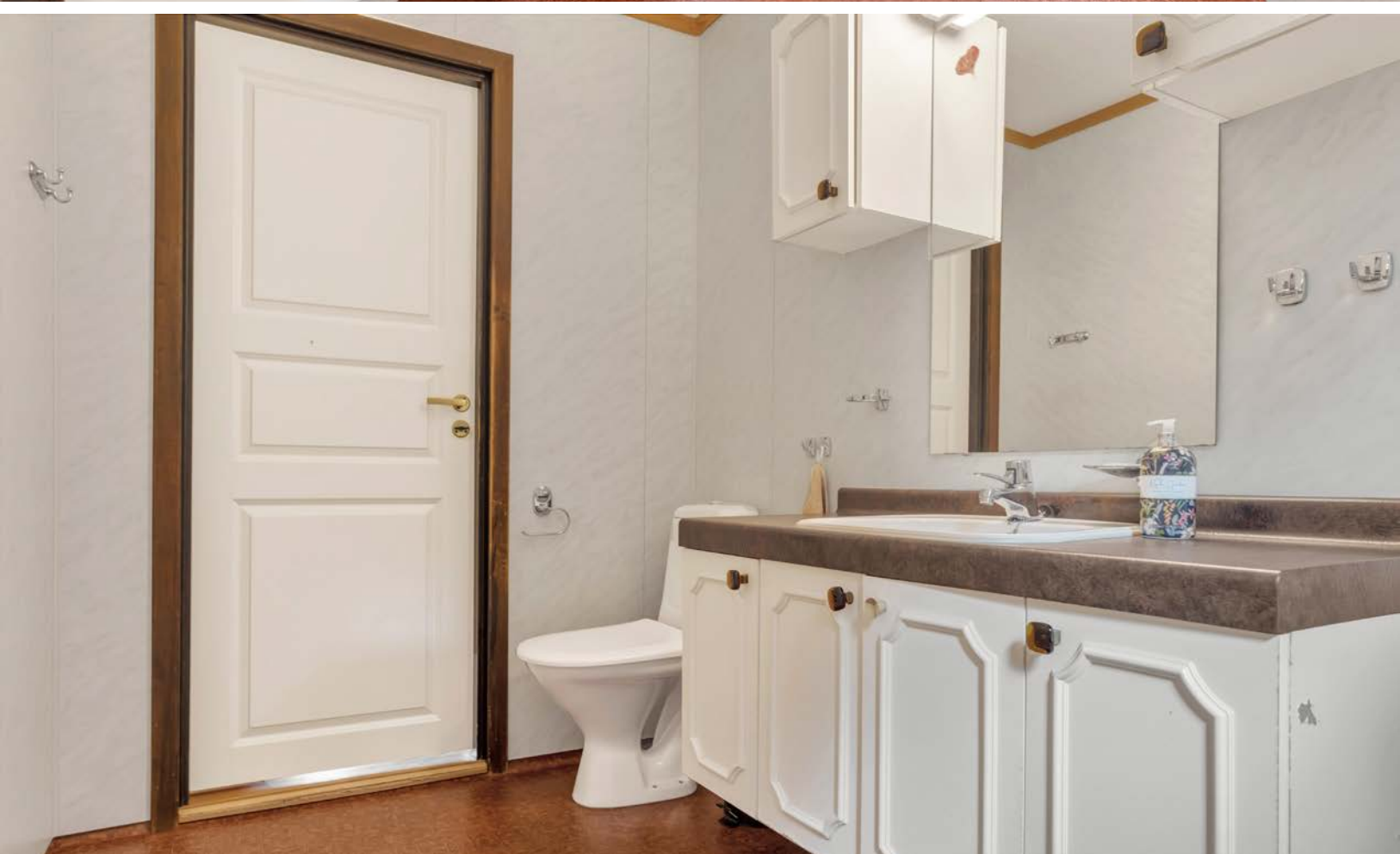














Plantegning hovedetasje

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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







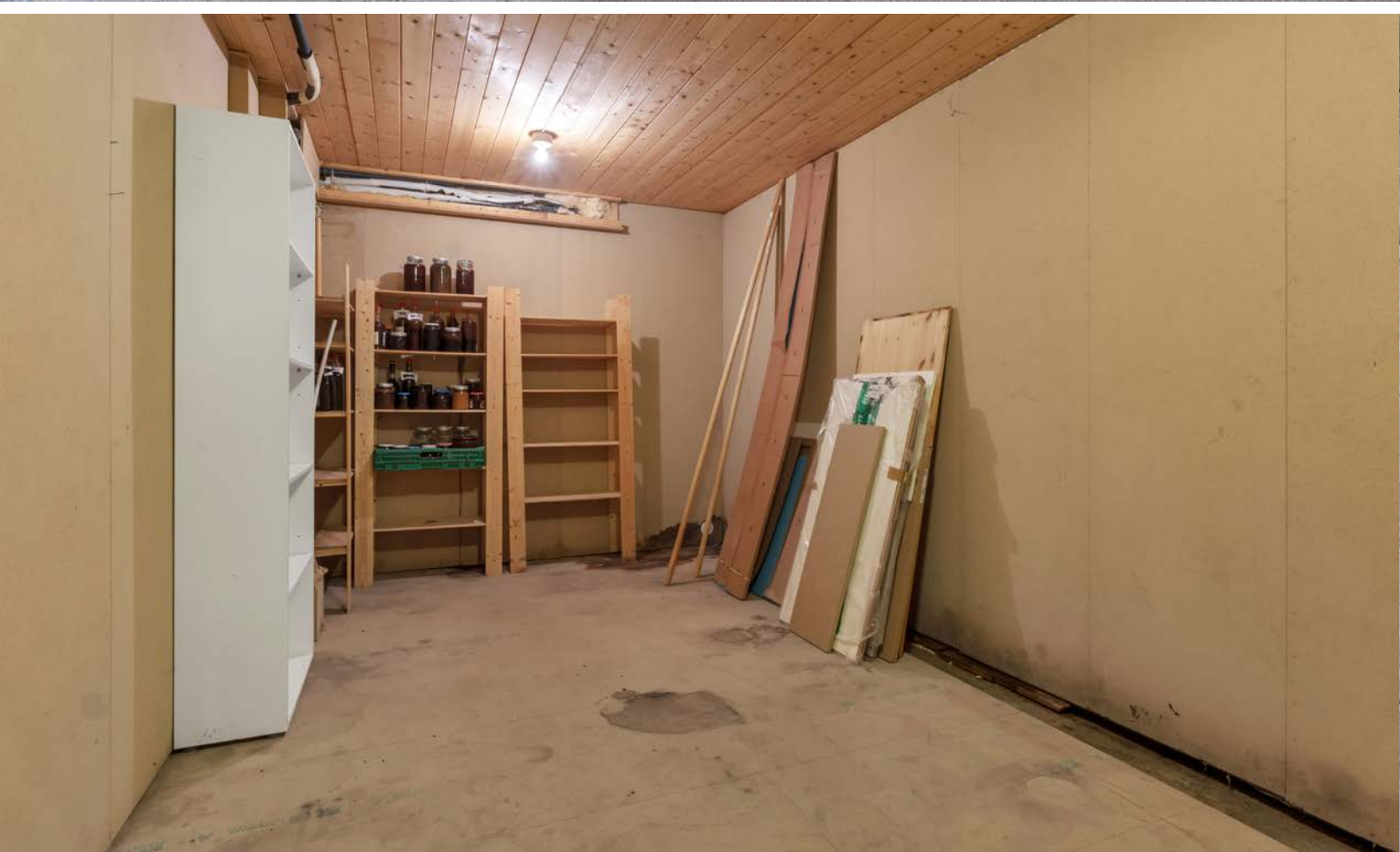
Plantegning loftsetasje

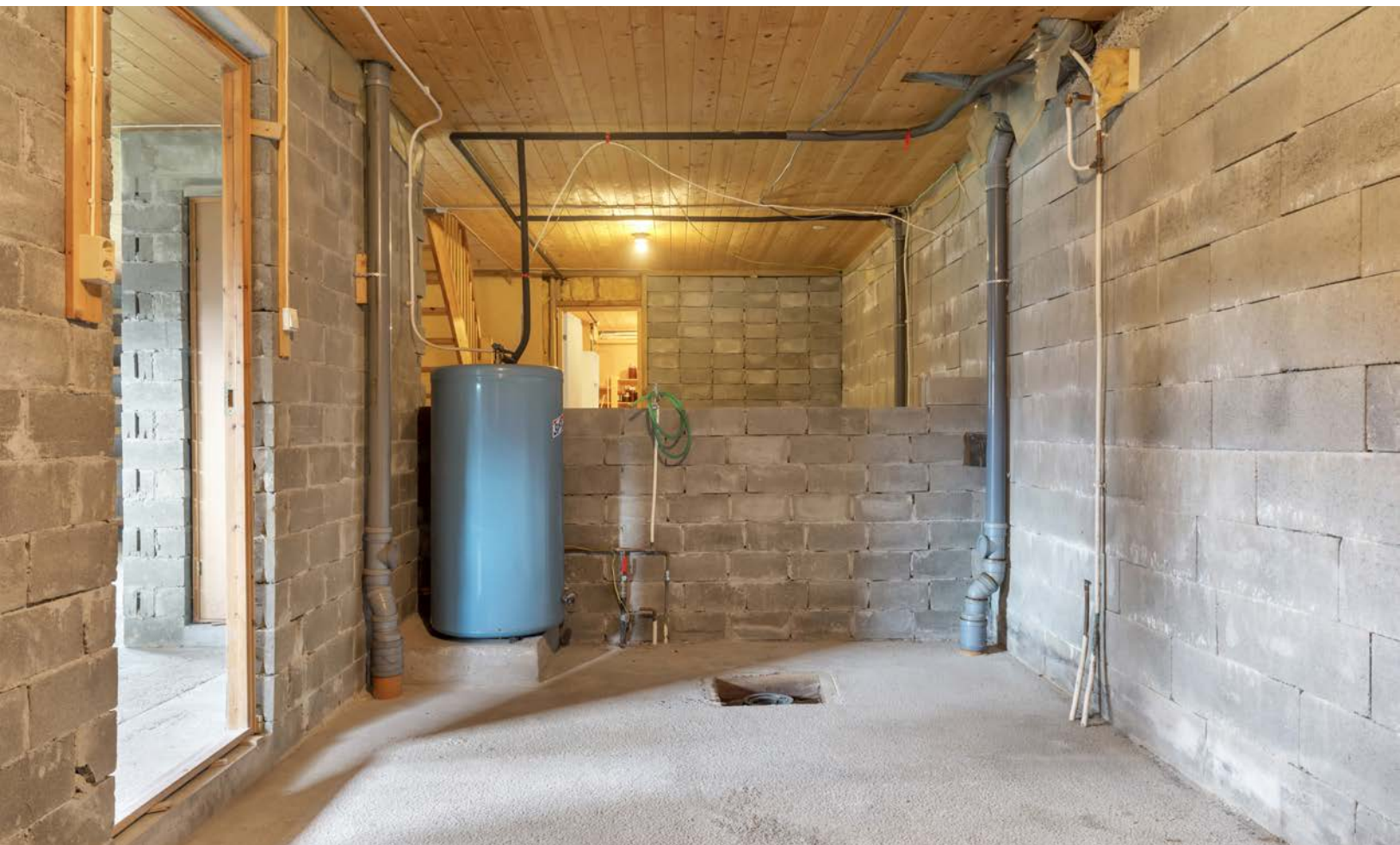
1. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





Plantegning underetasje

1. etasje



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: 269 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 324 m²

TBA: 113 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 m² Innredet rom mot nord (14,5m²), trapperom (16m²), del av kjeller ved langvegg mot sørvest (51m²) og resterende bakkjeller ved inngangsdør (18,4m²). Takhøyde er målt til 2,5 meter. Innredet rom har takhøyde på 2,45 meter.

BRA-e: 0 m²

1. etasje

BRA-i: 110 m² Kjøkken (16m²), vaskerom (7,5m²), entré (2,2m²), wc (1,8m²), bad (4,7m²), stue (29m²), soverom i hjørne mot øst (11m²), soverom i hjørne mot sør (11,7m²), soverom på langvegg mot sørvest (7m²), gangareal (8,4m²) og trappehull (3,8 m²). Takhøyde: 2,38 m.

BRA-e: 0 m²

2. etasje

BRA-i: 59 m² Soverom i gavl mot nordvest (14m²), soverom i gavl mot sørøst (19,4m²), stue- og gangareal (39m²), bod (5,9m²) og wc uten toalett (1,9m²). Takhøyde er målt fra 1-2,14 m. Gulvareal er målt da deler av arealet som er nevnt ikke er måleverdig pga. takhøyde.

BRA-e: 0 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

2 m² Inngangsparti (2,4m²).

1. etasje

58 m² Inngangsparti (11m²), balkong utenfor soverom (7m²), vestvendt terrasse i gavl mot nordvest (40m²).

2. etasje

0 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje.

Garasjetak

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Uthus på terrasse.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Arealet er overbygget med tak.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse: - Deler av underetasjen har påføring mot grunnmur. - Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen. - Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset innkjørsel.

Tomtestørrelse er 954m² ihht. målebrev tinglyst 13.07.1982. Det har senere vært flere oppmålingsforretninger som viser et tomteareal på 1062,1m².

Ihht. skjøte tinglyst 05.08.1982 har man rett til å legge og vedlikeholde septiktank og spredegrøfter på gnr. 24, bnr. 4. Videre har man plikt til å holde gjerde mot gnr. 24, bnr. 4.

Beliggenhet

Velkommen til Dyrvedalsvegen 229 – en flott eiendom med en naturskjønn og rolig beliggenhet i Voss herad. Her bor du i et landlig og fredelig område med vakker utsikt og naturen som nærmeste nabo, samtidig som du har alle fasiliteter innen rekkevidde.

Eiendommen ligger en kjøretur på 10-15 minutter fra Voss sentrum, kjent for sitt brede kultur- og aktivitetstilbud året rundt. I sentrum finner du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og

helsetjenester. Voss er også et regionalt knutepunkt med tog- og bussforbindelser, noe som gjør området attraktivt både for pendlere og fastboende. Bulken har egen togstasjon, så om man ønsker å ta toget mot Bergen, så kan man hoppe på toget på Bulken.

Området rundt Dyrvedalsvegen er perfekt for deg som setter pris på friluftsliv – med blant annet turstier og fiskevann like i nærheten. Voss er i tillegg kjent som en av Norges fremste destinasjoner for ekstremsport og vintersport, med anlegg som Voss Resort og Myrkdalen kun en kort kjøretur unna.

Dyrvedalsvegen 229 er et ideelt valg for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser, men samtidig ha tilgang til det pulserende og allsidige lokalsamfunnet i Voss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boliger og skog- og landbruksareal.

Barnehage/Skole/Fritid

Bulken barnehage og Bulken skule ligger rundt 2,9 km. unna.

Skolekrets

Bulken

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Underetasjen er fundamentert med betongplate på mark. Deler av grunnmuren (som er tilfylt med masser) er oppført i eldre type forskalingsblokk. Ett rom under terreng er innredet og isolert på innsiden av grunnmuren. Konstruksjonen ellers er oppført i lett bindingsverk med liggende trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er montert på kald side av vegglivet, bak kledningen. Platene fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Balkong er bygget opp med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag hviler på drager i front. Drager er understøttet av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Taket er av typen saltak, tekket med betongstein. Takrenner i aluminium leder regnvann ned til dreneringsrør, som fører vann bort fra bygningskroppen. Taket er bygget opp som takstolkonstruksjon, og drager-/sperrekonstruksjon ved takopplett. Laster blir ført ned til terrenget via konstruksjonen sine langsider og mønedrager, som er understøttet av skjulte og synlige søyler i bygget. Etasjeskillet hviler trolig på en bærevegg langs midten i underetasjen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lekasje frå toalett på loft, ned i tak i vaskerom. Feila er utbetra og det er nytt tak på

vaskerommet. Dette skjedde truleg pga kondens og frost i uisolert avløpsrør, som bør isolerast dersom ein set opp nytt toalett i loftsetasjen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Taket vart teke ned, tørka opp fukt og sett opp nytt tak. Golvet i etasjen over vart tørka opp med byggvifta.
Arbeid utført av: Torgeir Dolve

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Nei

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Grunnmuren står rett på fjell. Det er nyleg jobba med drenering rundt huset, men er truleg ikkje drenert langt nok ned på oppsida av huset, då me ser fuktinnslag på innsida i kjellaren.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har nyleg fått montert pipehatt og beslag, då me i vinter såg spor av fukt i taket ved pipa i loftstova.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skeive gulv.

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Eigar har sjølv arbeidd med drenering, som er uferdig pga dødsfall.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt tak i 2021
Arbeid utført av: Johs. E. Øvsthus AS

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Loftet vart innreia i 1990

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Voss Bygningsråd har godkjend bruksendringa 22.06.1990

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

Svar: Ja
Beskrivelse: Eigedomstakst frå 1997. Skadetakst frå 2005. Skadetakst frå 2011. Skadesak frå 2017, utbetring av tak 2018.

Tilleggskommentar: Dobbel garasje med to garasjeportar, men har kun portopnar til den eine.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder: Hovedetasje med entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom. Loftsetasje med stue- og gangareal, to soverom, bod og toalettrom. Underetasje der mesteparten er uinnredet, og rommene har vært benyttet til lagring.

I tillegg har man et uthus som står på terrassen med utgang fra stuen, og dobbel garasje ved innkjørsel.

Standard
Det første man møter når man kommer inn i boligen er en mindre entré hvor man kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her er det også tilkomst til et praktisk toalettrom, med varmekabler i gulvet. Videre kommer man inn i en gang som blant annet fører til stuen. Her blir man møtt med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp, og god plass for møblering. I stuen har man både vedovn og varmepumpe. Spisegruppen har sin naturlige plassering like utenfor kjøkkenet, og her har man også utgang til terrasse. Kjøkkenet har rikelig med benk- og oppbevaringsplass, og gir også rom for et mindre spisebord. Ved kjøkkenet har man et vaskerom med egen inngang. I den andre delen av boligen finner man tre soverom. Hovedsoverommet er innredet med godt med

oppbevaringsplass i form av skyvedørsgarderobe og skap, i tillegg til å ha plass til dobbeltseng. Herfra er det utgang til luftebalkong. De to andre soverommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet har en praktisk plassering like ved soverommene, og består av badekar med dusj, toalett og servant med over-og underskap , i tillegg til varmekabler i gulvet.

I loftsetasjen kommer man opp i en romslig loftsstue som er ypperlig som en koselig tv-stue. Her er det bygget inn en liten, koselig seng og har ellers gode muligheter for møblering etter ønsker. Oppvarming med vedovn. I hver ende av loftsetasjen er det soverom med innebygde skap. Det er også et lite toalettrom i etasjen, hvor toalettet er fjernet, men røret ligger der fortsatt. Lagringsplass i kott.

I underetasjen er det kun ett rom som er innredet, og dette har vært benyttet til lagring. Resterende av underetasjen er ikke innredet, men varmtvannsberederen er plassert her. Underetasjen har egen inngangsdør.

Innvendige gulv består i hovedsak av gulvbelegg, heltre og laminat. Betong i underetasjen. Innvendige vegger er av huntonitt, panel, tapet og strietapet. Enkelte vegger er behandlet med sparkel i senere tid. Betongblokker i underetasjen. Innvendige himlinger består av himlingsplater og panel. Andre overflater er også registrert.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold:
Fallforholdet fra grunnmuren ser ut til å være tilpasset så godt som mulig i forhold til

tomteforhold. Singel er lagt mot grunn på nordøst-siden av av konstruksjonen. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng, med enkelte parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan være utsatt for både overflatevann og grunnvann. Under overflaten skrår trolig berget inn mot bygningskroppen, noe som kan føre til opphopning av fukt i nedre del av veggene. For denne typen konstruksjoner er god drenering og et velfungerende utvendig tettesjikt avgjørende for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Se punkt 1.1 for nærmere utredning. Ved spesielle tilfeller der grunnmuren er plassert direkte mot berg, kan det med fordel etableres grøfter for å lede bort grunnvann fra bygningskroppen. Rekvirent opplyser om at det er etablert grøft på østsiden av eiendommen.

2.1 Yttervegger:
Fuktig ved er registrert i enkelte bord, særlig i trevirke som ligger nært terreng og dermed er mer utsatt for fuktpåvirkning. Det er ingen avstand fra terrassedekke til kledning. Det er heller ikke etablert beslag i overgang mellom terrasse og vegg. Trevirket her er derfor spesielt utsatt. Punktvis deformasjoner og svekkelser er observert i materiale. Ny overflatebehandling av utvendige flater blir anbefalt. Fuktig trevirke bør byttes ut for å unngå videre nedbrytning. Det er svak lufting i bakkant av trekledningen i enkelte områder, noe som fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette kan medføre at fuktig kledning lettere påvirker vegglivet. Utover det blir det anbefalt normalt vedlikehold.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking:
Taktekking med betongstein er godkjent på tak med en minimumsvinkel på 15 grader. Oppletter er målt

til 6 grader, og taktekking med betongstein oppfyller derfor ikke kravene i leggeanvisning fra produktleverandør. Betongstein er ikke helt tette i perioder med nedbør kombinert med vind. Ising på tak kan også oppstå, noe som kan føre til oppdemming av vann. Taksteinen ligger med overlapp, og den underliggende steinen har derfor en mindre vinkel enn selve takvinkelen. Den lave takvinkelen kan derfor føre til innsig av fukt. Avviket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og driftsproblem. Rekvirent opplyser at lekkasje rundt pipegjennomføring er utbedret med pipehatt i blikk. Dette indikerer at undertaket ikke fungerer som det skal i dette området. En lekkasje fra takets primærtekking skal normalt bli fanget opp at undertaket, som skal sikre at vann ikke trenger inn i konstruksjonen. Skjøter, gjennomføringer og overganger skal ikke svekke tettheten på undertaket. Siden lekkasjen har nådd helt inn i konstruksjonen, tyder dette på at undertaket ikke fungerer tilfredsstillende i dette området.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er observert inntørket fuktskjolder på loftet, særlig ved pipegjennomføring, over toalettrommet og deler av gang/stue. Tilfeldig utvalgte skjolder er kontrollerte for fukt, uten utslag på befaringsdagen. Rekvirent opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe, som i år ble utbedret med montering av pipehatt i blikk. Det er ikke meldt om lekkasjer etter dette, men jevnlig kontroll av området blir anbefalt. Rom utenfor knevegg, med tilkomst fra bod i andre etasje, har også synlige tegn på avvik knyttet til undertaket (hull). Det er observert inntørket fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved måling på befaringsdagen. På grunn av eldre avtrekksvifte er det ikke mulig å gjøre nærmere inspeksjon av rommet. Avløpslufting er ført til rommet og ikke ut

over tak som forskriften krever, noe som gir redusert luftkvalitet. Det er også observert manglende kondensisolering på rør og kanaler. Det finner ikke inspeksjonsluker til kneveggrommene på sørvestre langvegg, og det kan derfor være skjulte avvik i disse områdene. Det bør etableres inspeksjonsluker for å gjøre det mulig å kontrollere lukkede konstruksjoner. Det bør også vurderes å føre avløpslufting ut over tak, og isolere rør for å forbedre inneklimate og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav på 1 meter, noe som kan medføre risiko for fall og personskader. Selv om avviket ikke har tilbakevirkende kraft, krever takstforskriften at det opplyses om ved eierskifte. Videre mangler det beslag i overgangen mellom terrassebord og vegg. Det er registrert punktvis material svekkelser i terrassen, og utskifting av råte og svekket materiale anbefales. Dette bør gjøres i forbindelse med generelt vedlikehold og ny overflatebehandling, for å sikre god og varig funksjonalitet. Søylepunkt under balkong er løst, og bør erstattes med nye. Det er også registrert avskallet og sprukket betong i fundamentet for terrassen.

7.1.1 Vaskerom - overflate vegger og himling
Tapetet på veggene er løst i flere området, særlig ved skjøter og hjørner. I tillegg er det synlige skruehull, samt bruks- og slitasjemerker.

7.1.2 Vaskerom - overflate gulv
Gulvbelegget har løs vedheft til underlaget i overgangen mellom gulv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal

gulvbelegg ha full limdekning mot underlaget. Manglende limdekning kan føre til bevegelser i belegget over tid, noe som øker risikoen for oppsprekking og potensielle fuktskader.

7.1.3 Vaskerom - membran, tettesjikt og sluk
Vanlig tapet er brukt på vegg innenfor rommets våtsoner. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales det å erstatte tapet med baderomsplater på deler av veggen som ligger innenfor våtsonene. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan skyldes minimal bruk, og at eventuelle lekkasjer kan oppstå ved hyppigere bruk av våtrommet.

På grunn av alder har tettesjiktet en usikker gjenværende levetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og mulige bygningsskader. Oppgradering anbefales derfor for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

Rustne skruer er observert i slukets klemring. Over tid kan rust svekke festet og redusere klemringens evne til å sikre en tett overgang mellom sluk og tettesjikt, noe som øker risikoen for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

7.2.1 Bad - overflate vegger og himling
Det er registrert mindre åpninger i hjørneprofiler og plateskjøter innenfor rommets våtsoner. Avviket skyldes manglende påføring av silikon ved montering, noe som kan påvirke tetthet og fuktbestandighet. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vanninntrenging, anbefales nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikon.

Begynnende svelling er registrert i nedre del av

enkelte plateskjøter. Vinduet er plassert i våtsone, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning på karmer og tilslutninger. Det bør sikres at overgangen mellom vindu og vegg er tilstrekkelig tett for å unngå fuktinntrenging og mulige skader over tid. Det er også registrert svelling i baderomsinnredning fra byggeåret. I tillegg opplyser rekvirenten om avvik i pakningen mellom toalett og avløp. Dersom man sitter skjevt på toalettet, kan kloakkluft sive inn i rommet.

Videre er låsen på døren misvisende – markeringen på utsiden viser feil om rommet er opptatt eller ledig.

7.2.2 Bad - overflate gulv
Gulvbelegget har løs vedheft til underlaget i overgangen mellom gulv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal gulvbelegg ha full limdekning til underlaget. Manglende limdekning kan føre til bevegelser i belegget over tid, noe som øker risikoen for oppsprekking og potensielle fuktskader.

7.2.3 Bad - membran, tettesjiktet og sluk
For å redusere risikoen for fuktskader anbefales det å utbedre avvikene beskrevet i punkt 7.2.1 og 7.2.2. Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt, og eventuelle åpninger eller utettheter bør utbedres av autorisert fagperson. Dette sikrer at tettheten opprettholdes, og at arbeidet utføres korrekt i henhold til byggetekniske krav og gjeldende regelverk.

Utbedring av slike forhold av fagfolk reduserer risikoen for fremtidige skader, sikrer bruk av riktige materialer og metoder, og bidrar til å bevare både boligens verdi og sikkerhet.

Det ble ikke registrert fuktavvik ved befaringsdagen, men det bemerkes at dette kan skyldes begrenset bruk.

Ved hyppigere bruk kan lekkasjer oppstå. På grunn av våtrommets alder har tettesjiktet usikker gjenværende levetid (jf. Sintef Byggforsk). Slitasje over tid kan svekke funksjonen, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og skader på bygningskonstruksjoner. Oppgradering anbefales for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

Dersom våtrommet fortsatt skal benyttes som det er i dag, anbefales det å bruke lukket dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktspredning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Rust er observert i støpejernsluket. Over tid kan rust svekke materialet og føre til gjennomrusting, med fare for lekkasjer og redusert funksjon. Utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt på overflater anbefales for å sikre langvarig og trygg bruk.

9.1.1 Underetasje - veggens og himlingens overflater
Vertikal sprekk er observert i grunnmuren mot nordøst. Slike sprekkdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra ytre faktorer som tele, fukt eller belastning over tid. Det bør gjennomføres en nærmere vurdering for å avklare årsaken til sprekkdannelsen og vurdere behovet for eventuelle utbedringer. Dette for å sikre grunnmurens stabilitet og redusere risikoen for videre skader.

9.1.2 Underetasje - gulvets overflate
Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert og fremstår som forventet i forhold til alder. Litt sprekker er registrert. Svelling, misfarging og fuktskjolder i innredet del av underetasjen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget er av eldre dato og har en begrenset gjenværende restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligger skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan forekomme. Tydelige spor etter mus rundt vannføringer. Trykkslag er registrert i enkelte rør, noe som medfører bevegelse og kan føre til lekkasje over tid. Situasjonen på toalettrommet på loftet er uavklart, og nærmere undersøkelse anbefales derfor. Avløpslufteringen er ført til rom utenfor kneveggene på loftet. Dette kan være uheldig med tanke på inneklima og kondensproblematikk, og videre vurdering bør gjennomføres.

For å unngå frostsprengning vinterstid, må utekranen tappes for vann. Det anbefales å stenge tilførselen og tappe ut restvann fra rørsystemet, slik at temperaturer under null grader ikke fører til skade på installasjonen. Det skal også nevnes at vanninntak og rør i underetasjen er uisolerte, noe som kan føre til frost og frostsprengning. Musespist isolasjon rundt vannføringer til kjøkken.

Deler av VA-anlegget ligger skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan forekomme. Hjemmelshaver opplyser at det aldri har vært problemer med verken vann- eller avløpsanlegget i deres eie. Anlegget er fra byggeår.

10.2 Varmtvannsbereder
Teknisk levetid på VVB er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Bereder er over 20 år og har en usikker gjenværende restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Dårlig vannkvalitet og en usikker gjenværende restlevetid kan være en konsekvens av videre bruk.

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Sprekker i betongblokker er observert. Murpuss mangler mot grunnmur av eldre type forskalingsblokk. Fuktutslag i innredet del av underetasjen indikerer fuktinnsig i nedre del av grunnmuren. Deler av grunnmuren mangler utvendig isolasjon. Minimum 50 % av den totale isolasjonstykkelsen bør være plassert på utsiden av grunnmuren. I dette tilfellet er det kun mineralull på innsiden, mens utvendig isolasjon mangler. Dette medfører at bygningsdelen blir kategorisert som en risikokonstruksjon, og kondensproblematikk på innvendig del av grunnmuren kan forekomme. Deler av dreneringen og utvendig tettesjikt mot grunnmuren har begrenset gjenværende levetid, jf. Sintef Byggforsk. Oppgradering anbefales, sammen med utvendig isolering av hele grunnmurens høyde. Svellinger er observert i utvendige støttemurer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduer og dører er enkelt funksjonstestet, og flere vinduer er trege. Beslag mangler i under- og overkant av enkelte utvendige karmen. Vannbord er brukt som alternativ, men dette vurderes ikke som en tilfredsstillende løsning, jf. Sintef Byggforsk. Manglende beslag og utettheter kan føre til vanninntrenging og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales derfor å utbedre disse forholdene. Videre er det observert avskallet overflatebehandling og fuktskjolder/misfarging i dører og vinduer fra byggeåret. På grunn av alderen på enkelte vinduer og dører er ikke tettingen like effektiv som tidligere, verken med hensyn til

luftgjennomgang eller energieffektivitet. Hakk og bruksmerker er registrert. Punktet settes til TG 3 på grunn av tilstanden på enkelte vinduer og dører. Dette gjelder særlig vinduer med store mengder svertesopp og mugg, noe som er typisk for soverom. Hovedårsaken til dette er fuktig luft fra åndedrett kombinert med svak ventilasjon. Utskifting av enkelte vinduer og dører anbefales derfor. Dør og vinduer i underetasjen mangler både ytre og indre omramming, og åpen isolasjon er observert. Dette kan påvirke inneklimate negativt. Manglende ytre omramming kan føre til lekkasjer, sprekkdannelser i grunnmuren og tilgang for skadedyr. Avviket må utbedres for å forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt føre til forverret inneklimate, fuktproblemer og potensielle strukturelle skader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Underetasje - fuktmåling og ventilasjon
Det er utført hulltakingsprøve i nedre del av vegg i den innredede delen av underetasjen. Hullet er tildekket med forblendingslokk, som enkelt kan fjernes ved fremtidige kontroller. Målingene viser et høyt fuktutslag på 64 vektprosent. Dette må ses i sammenheng med vurderinger av grunnmur, drenering og terrengforhold, da slike faktorer kan ha direkte påvirkning på fuktinntrenging. På grunn av det høye fuktutslaget blir bygningsdelen kategorisert som en risikokonstruksjon, og videre undersøkelser bør vurderes for å avklare eventuelle tiltak. Viser til punkt 1.1 for prisestimat.

10.5 Ventilasjon
Bygningsdelen vurderes til TG 3 på grunn av

manglende ventiler og utilstrekkelig luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftstrøm bør det etableres luftespalter under innvendige dørblad eller ventiler i innerveggen. Slik systemet er i dag, fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket, noe som kan føre til dårlig inneklimate—merkbart i enkelte rom på befaringsdagen—samt økt energibruk for mekaniske avtrekk. Manglende ventilasjon har også ført til groforhold for svertesopp og mugg på vinduer, noe som ytterligere påvirker inneklimate negativt. Over tid kan dette føre til skade på overflatene og potensielt helseplager for de som bor i boligen. Alle rom bør ha tilfredsstillende ventilasjon, og det anbefales derfor flere ventiler samt å etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktproblemer. Det vises til punkt 7 for nærmere informasjon om ventilasjon på våtrom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas å ligge mellom kr 50 000 og 100 000.

Bygningsmasse utenfor hovedkonstruksjon får kun en kortfattet beskrivelse, og er ikke tilstandsvurdert.

Uthus:
Uthus på terrasse er oppført i 2008. Konstruksjonen er bestilt som et ferdig byggesett, og er plassert på eksisterende terrasse. Oppbygging er enkel. Tak og vegger virker underdimensjonerte, og konstruksjonen bør derfor måkes/holdes under oppsyn vinterstid. Merknader: Fuktskjolder observert i innvendige hjørner. Lysinnslipp i overfang mellom tak og vegg. Dører holder seg ikke lukket i posisjon, og låsen må utbedres. Snøfanger mangler på takflate. Snøfanger

skal sikre eiere, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson for skade. Svak overgang mellom uthus og hovedkonstruksjon mtp. bæresystem og tetthet mot vegg.

Garasje:
Garasjen er oppført i 1987. Uisolert betong-konstruksjon. Garasjen er utstyrt med to leddet garasjeporter med motor. Merknader: Sprekker i gulv og på begg. Svekkelser i rekkverk på garasjetak. Himling har påmontert isopor, og takterrasse er nytt til lagring av diverse. Betongdekker er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Vannansamling er registrert på tak.

Felles for bygningsmassen utenfor hovedkonstruksjonen er vedlikeholdsmangel og fuktig ved/påbegynt råte i trevirke nært terreng. Vedlikehold og utskiftning av enkelte bygningsdeler blir anbefalt. Konstruksjonene er uisolerte. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Se tilstandsrapport for en nærmere beskrivelse.

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

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger, med unntak av kjøleskap og småapparater. Frysenskap i kjeller følger også med.

Moderniseringer og påkostninger

- Yttertak er skiftet i 2021
- Nylig montert pipehatt og beslag ifm. spor av fukt i himling i loftstue
- Det har vært gjort noe arbeid rundt drenering, men dette ble ikke ferdigstilt pga. dødsfall. Arbeid ble utført av hjemmelshaver, og ikke av faglært.

Parkering

Parkering i garasje og i tunet ellers.

Diverse

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

- 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

Gulvvarme på toalettrom, bad og vaskerom i hovedetasje.
Vedovn i stue i hovedetasje og loftsetasje.
Luft-til-luft varmepumpe i stue. Selger har opplyst at

varmepumpe er fra 2006, men sier at dette er noe usikkert. Takstmann anbefaler service på både innvendig og utvendig del.

Info strømforbruk

Dette er et dødsbo, og det er derfor ikke opplyst om strømforbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 6 595

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

- De kommunale avgiftene er en prognose for innværende år og fordeler seg slik:
- Brannforebygging kr. 678,-
 - Eiendomsskatt kr. 4169.-
 - Septikavgift kr. 1748,-

Fakturert beløp for 2024 er kr. 6355,09.

Formuesverdi primær

Kr 709 154

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 836 615

Formuesverdi sekundær år

2023

Vannavgift

Kr 3 125

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Vannavgift inkluderer utbygging og drift av anlegg. Avgift betales årlig okotober/november.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 14 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:

4621/24/14:
05.08.1982 - Dokumentnr: 1995 - Bestemmelse om gjerde

15.07.1982 - Dokumentnr: 1775 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:24 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 371196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:24 Bnr:14

05.08.1982 - Dokumentnr: 1995 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:24 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:24 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:24 Bnr:24
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/bрукstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.1984.
Det foreligger ikke ferdigattest hva gjelder garasje

og opplett/innredning av loft fra 1990.

Videre har megler mottatt følgende fra Voss herad sitt arkiv:
- Tegninger for bolig, mottatt av Voss herad 04.06.1982.
- Byggemelding og tegninger for garasje mottatt av Voss herad 06.07.1987. Vedtak på byggesøknad som gjelder garasje, datert 07.08.1987.
- Byggetegninger for boligen, mottatt av Voss herad 08.06.1990. Tegningene viser opplett og innredning av loft.

Det er gjort mindre endringer som avviker fra mottatte byggetegninger:
- Delevegger er ikke satt opp i underetasjen.
- Deler av bod på loft er endret til toalettrom.
- Det ene soverommet i loftsetasjen er beskrevet som kontor

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 er tilknyttet Dyrvedalen Vassverk SA (org.nr. 995 295 741). Det betales en årlig avgift for forbruk, utbygging og drift. Elva "Dyrvo" er vannkilden, og det er tilhørende rensestasjon og pumpehus til anlegget.
Selger opplyser om at det har vært jevnt over god kvalitet på vannet, men at det i tider med mye nedbør kan komme kokevarsel i kortere perioder. Målinger og vannprøver er knyttet opp mot bestemmelser og krav fra Mattilsynet om drikkevann. Det har aldri skjedd at det har gått tomt for vann. Vannverket er registrert i

Brønnøysundregisteret, og har årsmøte og valg av styre årlig.

Eiendommen har privat septiktank med kommunal tømning.

Eiendommen har tilkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ihht. kommuneplan avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).
Plan-ID: 12352019004
Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.10.2020
Delareal: 1062 m2
Hensyn: Landbruk
Hensynsonenavn: OM510

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
92 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 850 (Omkostninger totalt)
109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 93 850

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

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% 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
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 400 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

pr stk

Totalt kr: 108 290

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.08.2025

Nabolagsprofil

Dyrvedalsvegen 229

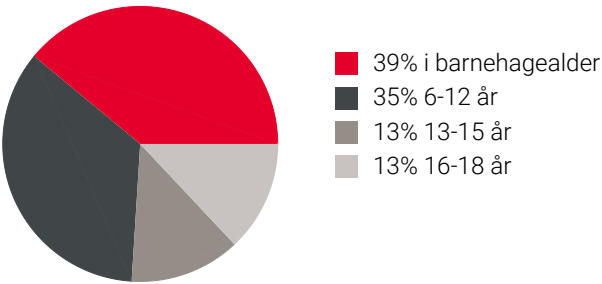
Offentlig transport

 Bø fv. 312 Linje 952, 957, 959	3 min  2.4 km
 Bulken stasjon Linje R40	6 min  5.4 km
 Bergen Flesland	1 t 33 min 

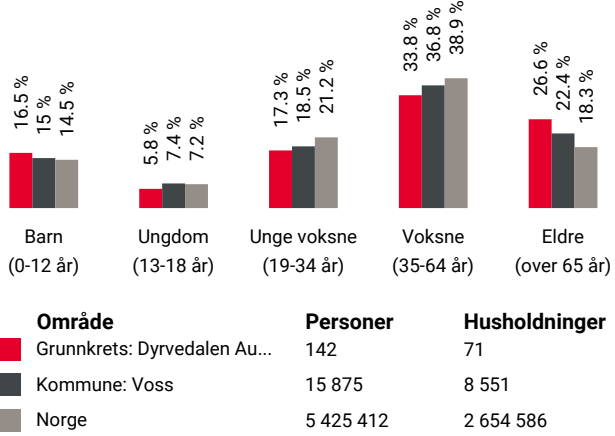
Skoler

Bulken skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	4 min  2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	11 min  8.9 km
Voss gymnas 370 elever	12 min  9.3 km
Voss vidaregåande skule	12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

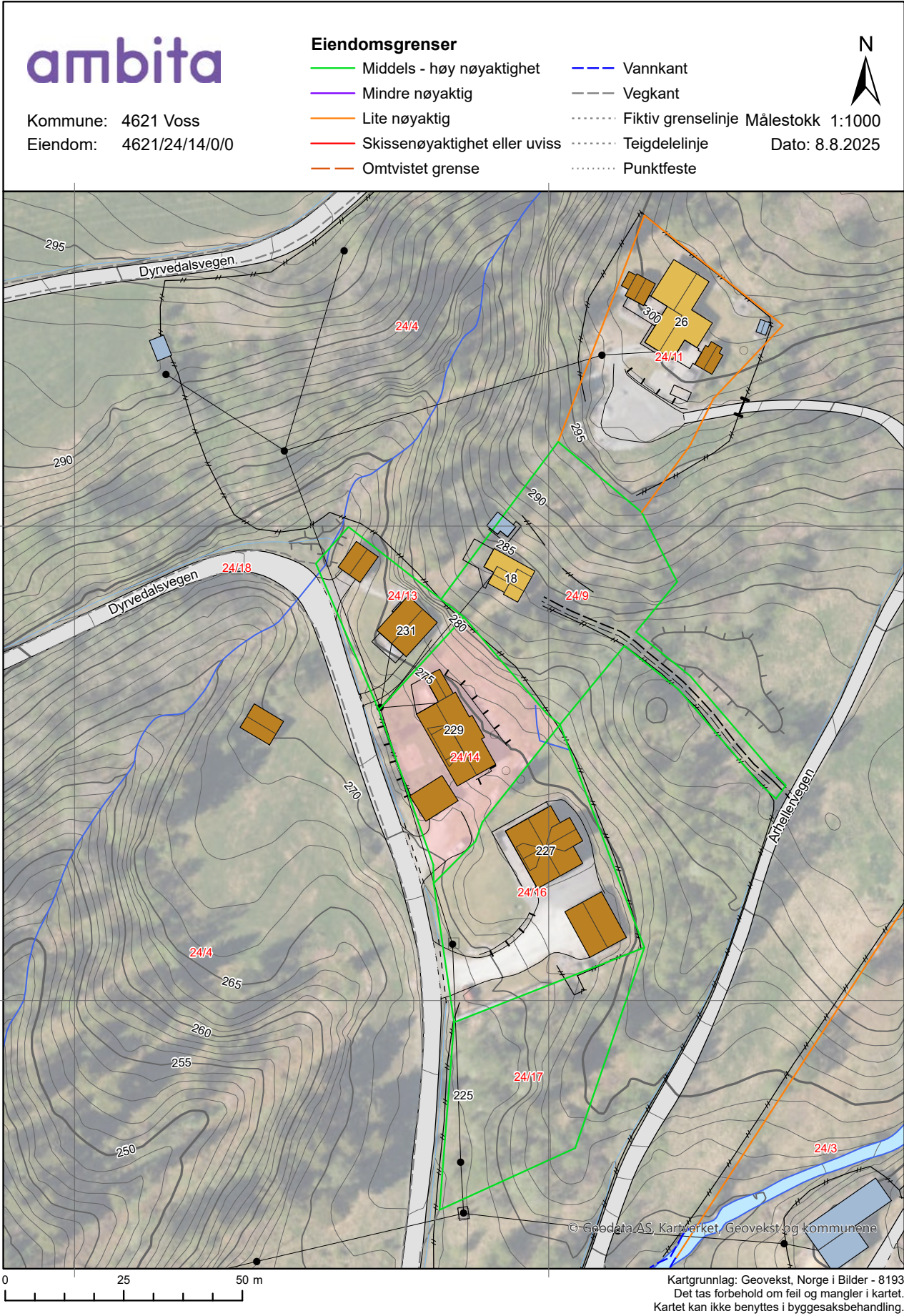
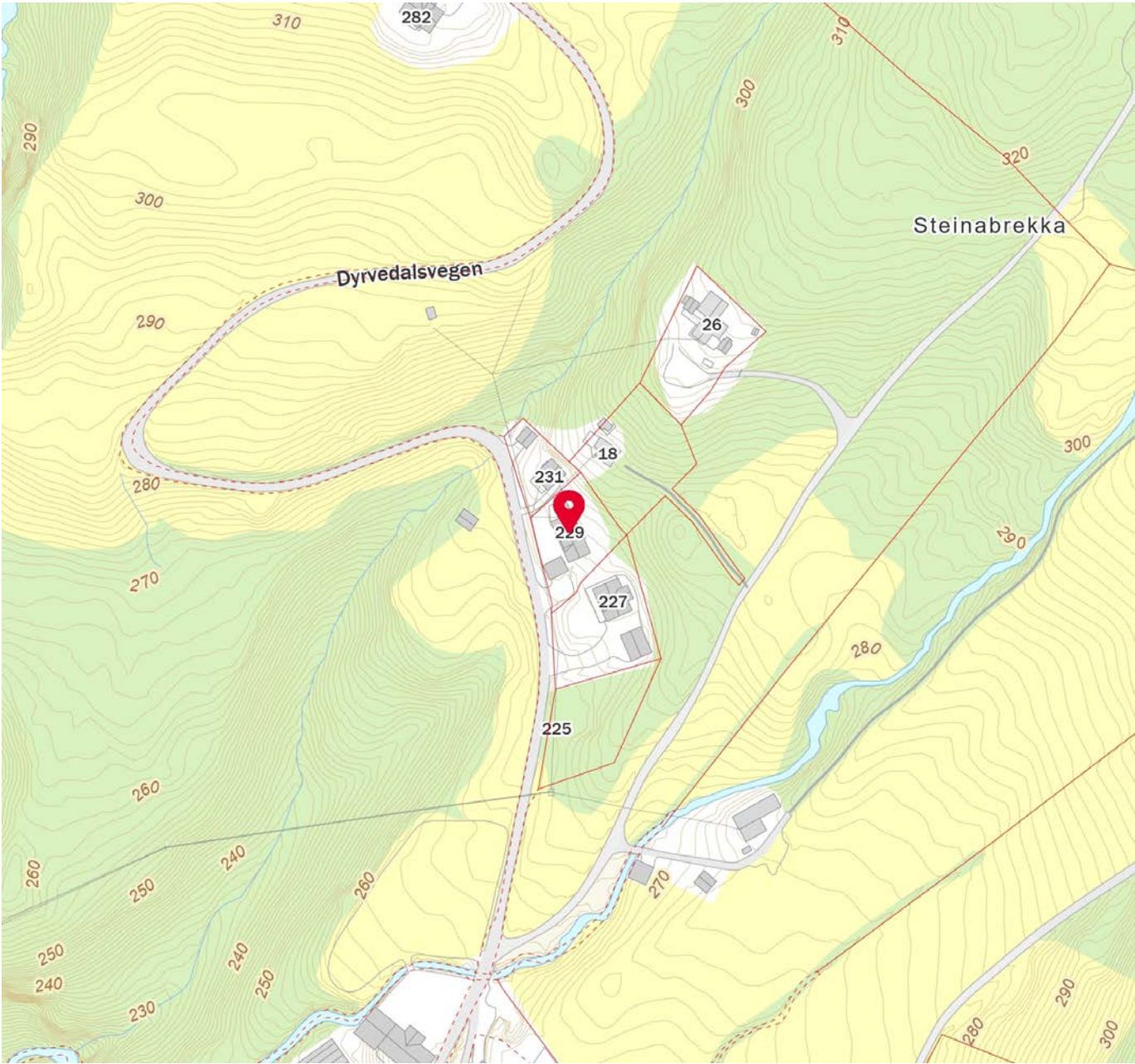
Bulken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min  2.9 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min  9.4 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min  9 km

Dagligvare

Bunnpris Voss Søndagsåpent	9 min  8.2 km
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	11 min 

Sport

 Bulken skule Aktivitetshall	4 min  2.8 km
 Gullfjordingen ballbinge Ballspill	10 min  7.4 km
 MOVA Vangsgata	11 min 
 SKY Fitness Voss	12 min 



Einebustad
Dyrvedalsvegen 229
5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 12/08/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

BM TF

BM TF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Björg Rørlien
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 062 m²
Konsesjonsplikt:	Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Dyrvedalen vassverk
Avløp:	Privat septikktank
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1983

BM TF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Siv Rørlien Pettersen
Tilstede under befaringen:	Synnøve Pettersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sørvest. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar og skog- og landbruksareal.

Risikorapport frå Propclouid syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

BM TF

OM BYGGEMETODEN:

Einestad oppført i 1983.

Underetasjen er fundamentert med betongplate på mark. Deler av grunnmuren, (som er intilfylt med massar) er oppført i eldre type forskalingsblokk. Eit rom under terreng er innreidd og isolert på innsida av grunnmuren.

Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsverk, med liggande trekledning på utvendig fasade. Kledningen er frå byggeår. Asfaltplater er monterte på kald side av vegglivet, bak kledninga. Platene fungerer som vindspersesjikt og avstiving av konstruksjonen.

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Taket er av typen saltak, tekt med betongstein. Takrenner i aluminium leier regnvatn ned til dreneringsrør, som fører vatn vekk frå bygningskroppen. Taket er oppbygd som takstolkonstruksjon, og dragar-/sperrekonstruksjon ved takopplett. Laster vert ført ned til terrenget via konstruksjonen sine langsider og mønedragar, som er understøtta av skjulte og synlege søyler i bygget. Etasjeskiljet kviler truleg på ein bærevegg langs midten i underetasjen.

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.

BM TF

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

BM TF

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 avdekket 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 eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

BM TF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

BM TF

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 avdekket 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.

BM TF

ANNET:

OPPVARMING:

- Golvvarme: Bad, vaskerom og toalettrom i hovudetasje.
- Vedovn i hovudetasje og loft.
- Luft-luft varmepumpa i stova. Det kan med fordel utførast service på både inv. og utv. del.

BM TF

Rekvirent Synnøve Pettersen var til stades gjennom heile befaringa. Alle involverte var aktive og opptrådte ærlege, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

©mstr.no

4/24

www.bmtf.no

61

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- Deleveggar ikkje er satt opp i underetasjen.
- Deler av bod på loft er endra til toalettrom.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

DØDSBU:
Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, noko som inneber at det er lite tilgjengeleg informasjon og dokumentasjon for underteikna. Skjulte feil, manglar og annan vesentleg informasjon som tidlegare heimelshavar var kjent med, kjem difor ikkje fram i denne rapporten. Dette må takast omsyn til ved kjøp av dødsbu. Tilstandsrapporten må ikkje sjåast som ei fullstendig vurdering av eigedomen, og kjøpar bør gjennomføre eigne undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:
Golv: Golvbelegg, heiltre og laminat. Betong i underetasje.
Vegg: Huntonitt, panel, tapet og strietapet. Enkelte veggar er slettbehandla med sparkel i seinare tid. Betongblokker i underetasjen.
Himling: 60x120 himlingsplater og trepanel.
Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:
- Bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Kloremerker etter katt i enkelte overflater.
- Avriven og laus tapet.
- Utgifter til nye innvendige overflater må påreknast.
- Pløser rundt taklampe i gang hovudetasje. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
- Skyvedør til kjøkken må justerast. I tillegg sit håndtaket laust.
- Det er 4 gjennomgåande hol i veggen frå eine soverommet på loftet og ut til loftstova, som følgje av at det tidlegare har stått eit fastskrudd våpenskap og pengeskap på staden.
- Inntørka fuktskjolder ved karnapp i hovudetasje og i himling, golv og vegg rundt pipa i andre etasje. Vidare er dette også observert på golv i toalettrom, og deler av stovegolv i andre etasje.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

TOALETTRROM:
Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Rommet har installasjonar tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard. Toalett i andre etasje er fjerna etter at det oppstod lekkasje (truleg i forbindelse med frost). Det vert opplyst at servant heller ikkje kan fuksjonstestast på befaringsdagen, med fare for lekkasje i avløpsrør. Dette rommet er difor ikkje kontrollert av underteikna.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Ferdigstilling av loft i 1990.
- Terrasse er frå ca. 2005.
- Uthus på terrasse er oppført i 2008.
- Skyvedørsgarderobe på hovudsoverom er frå 2007.
- Vedovn i hovudetasten er frå 2010.
- Kjøkken frå 2014.
- Himling og vindauger i loftstova vart fornya i 2018 etter ein lekkasje (synleg i himling, hovudetasje).
- Utvendig trevirke vart malt i 2019.
- Taket vart fornya i 2021.
- Enkelte veggareal har fått tapeten fjerna fil fordel for slett vegg.
- Toalett i andre etasje er fjerna etter tidlegare lekkasje. Rørleggar har uttalt at det ikkje må installerast toalett i rommet før avløpsrør er isolerte.
- Pipehatt vart montert i 2025 etter lekkasje rundt pipe-gjennomføring.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	107	0	0	2	0	107
Hovudetasje	110	0	0	58	110	0
Loft	59	0	0	0	54	5
SUM BYGNING	276	0	0	60	164	1012
SUM BRA	276					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus på terrasse	0	9	0	6	0	9
Garasje	0	46	0	0	0	46
Garasjetak	0	0	0	47	0	0
SUM BYGNING	0	55	0	53	0	55
SUM BRA	55					

BRA-i:

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

- Underetasje: Takhøgd er målt til: 2,5 meter. Innreia rom har takhøgd på 2,45 meter.
- Innreia rom i hjørna mot nord: 14,5 m².
 - Tropperom: 16 m².
 - Resterande bakkjellar ved inngangsdør: 18,4 m².
 - Del av kjellar ved langvegg mot sørvest: 51 m².

- Hovudetasje: Takhøgd er målt til 2,38 meter.
- Kjøkken: 16,2 m².
 - Vaskerom: 7,5 m².
 - Entre: 2,2 m².
 - Toalettrom: 1,8 m².
 - Bad: 4,7 m².
 - Stova: 29 m².
 - Soverom i hjørna mot aust: 11 m².
 - Soverom i hjørna mot sør: 11,7 m².
 - Soverom på langvegg mot sørvest: 7 m².
 - Gangareal: 8,4 m².
 - Troppehol: 3,8 m².

- Loft: Takhøgd er målt frå 1 – 2,14 meter.
- Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.
- Soverom i gavl mot nordvest: 14 m².
 - Soverom i gavl mot søraust: 19,4 m².
 - Stova- og gangareal: 39 m².
 - Bod: 5,9 m².
 - Toalettrom (utan toalett): 1,9 m².

BRA-e:

- Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.
- Uthus på terrasse: 8,7 m².
 - Garasje: 46 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 godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse: - Deler av underetasjen har påføring mot grunnmur. - Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen. - Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

- Terrasse- og ballkongareal:
- Inngangsparti underetasje: 2,4 m². Tropp er ikkje med i arealberekninga.
 - Balkong utanfor soverom i hovudetasje: 7 m². Arealet er overbygd med tak.
 - Vestvendt terrasse i gavl mot nordvest: 40 m². Ca. 10 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Inngangsparti: 11 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Uthus på terrasse: 5,9 m². Arealet er overbygd med tak.
 - Garasjetak: 47 m².

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

GARASJE / UTHUS:

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

Uthus på terrasse oppført i 2008:
Konstruksjonen er bestilt som eit ferdig byggesett, og er plassert på eksisterande terrasse. Oppbygginga er enkel. Tak og veggar verkar underdimensjonerte, og konstruksjonen bør difor måkast/haldast under oppsyn vinterstid.
Merknader: - Fuktskjolde observert i innvendige hjørner. - Lysinsslipp i overgang mellom vegg og tak. - Dører held seg ikkje i lukka posisjon, og låsen må utbetrast. - Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. - Svak overgang mellom uthus og hovudkonstruksjon mtp. bæresystem og tettheit mot vegg.

Garasje oppført i 1987.
Uisolert betong-konstruksjon. Garasjen er utstyrt med to ledda garasjeportar med motor.
Merknader: - Sprekker i golv og vegg. - Svekkelsar i rekkverk på garasjetak. - Himling har påmontert isopor, og takterrasse er nytta til lagring av diverse. Betongdekket er difor ikkje tilgjengelig for kontroll. - Vassansamling er registrert på garasjetaket.

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.

Felles for bygningsmassen utanfor hovudkonstruksjonen er vedlikeholdsmangel. og fuktig ved/påbegynande råte i trevirke nært terreng. Vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler vert anbefalt. Konstruksjonane er u-isolerte.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

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.

12/08/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje stadfestast 100%. Grunnmursplast er installert på utvendig del av grunnmur som er intillfylt av massar. Deler av grunnmur har utvendig isolasjon som er montert i seinare tid.

Sprekker i betongblokker er observert. Murpuss manglar mot grunnmur av eldre type forskalingsblokk. Fuktutslag i innreia del av underetasje indikerer fuktinnslag i nedre del av grunnmur. Deler av grunnmur manglar utvendig isolasjon. Minimum 50 % av den totale isolasjonstjukkelsen bør vere plassert på utsida av grunnmuren. I dette tilfellet er det kun mineralull på innsida, medan utvendig isolasjon manglar. Dette medfører at bygningsdelen vert kategorisert som ein risikokonstruksjon, og kondensproblematikk på innvendig del av grunnmuren kan førekomme. Deler av dreneringa og utvendig tettesjikt mot grunnmuren har avgrensa gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. Oppgradering vert anbefalt, saman med utvendig isolering av heile grunnmurens høgde. Svelkelsar er observert i utvendige støttemurar.

Merknader: Eksempel på sprukken stein.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Singel er lagt mot grunn på nordaust-sida av konstruksjonen. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng, med enkelte parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at delar av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Under overflata skrar truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av veggane. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing. Ved spesielle tilfelle der grunnmuren er plassert direkte mot berg, kan det med fordel etablerast grøfter for å leie vekk grunnvatn frå bygningskroppen. Rekviert opplyser at det er etablert grøft på austsida av eigedomen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er nytta som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Bygningsdelene er frå byggeår.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekket av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord, særleg i trevirke som ligg nært terreng og dermed er meir utsett for fuktpåverknad. Det er ingen avstand frå terrassedekke til kledning. Det er heller ikkje etablert beslag i overgang mellom terrasse og vegg. Trevirket her er difor spesielt utsett. Punktvis deformasjonar og svekkelsar er observert i material. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig trevirke bør bytast ut for å unngå vidare nedbryting. Det er svak lufting i bakkant av trekledninga i enkelte områder, noko som fører til treg uttørring av fuktig ved. Dette kan medføre at fuktig kledning lettare påverkar vegglivet. Utover det vert det tilrådd normal vedlikehald.

Merknader: Fuktig ved.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte vindauger og dører har tre-lags isolerglass, som gir god varmeisolering og bidreg til redusert energiforbruk. To-lags isolerglass er observert i deler av konstruksjonen.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Pakningane i vindauger og dører viser aldringsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan påverke isolasjonsevna og komfortnivået.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og fleire vindauger er strie. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag og u-tettheiter kan føre til vassinntrenging og redusert levetid på bygningsdelar. Det vert difor anbefalt å utbetre desse forholda. Vidare er det observert avskalla overflatebehandling og fuktskjolder/misfargar i dører og vindauger frå byggeår. På grunn av alderen på enkelte vindauger og dører er ikkje tettinga like effektiv som før, verken med omsyn til luftgjennomgang eller energieffektivitet. Hakk og bruksmerker. Punktet vert sett til TG 3 på grunn av tilstanden på enkelte vindauger og dører. Dette gjeld særleg vindauger med store mengder svertesopp og mugg, noko som er typisk for soverom. Hovudårsaka til dette er fuktig luft frå åndedrett kombinert med svak ventilasjon. Utsifting av vindauger enkelte vindauger og dører vert difor anbefalt. Dør og vindauger i underetasjen manglar både ytre og indre omramming, og open isolasjon er observert. Dette kan påverke innklimaet negativt. Manglande ytre omramming kan føre til lekkasjar, sprekkdanning i grunnmuren og tilkomst for skadedyr. Avviket må lukkast for å forhindre ytterlegare skadar. Dersom tiltak ikkje vert gjennomført, kan det på sikt føre til forverra innklima, fuktproblem og potensielle strukturelle skadar.

Merknader: Manglande ytre omramming/listing.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Det er ikkje teikn til svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekinga, 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 og takstige. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma. Heimelshavar opplyser: Taket er frå: 2021 Type undertak: Asfaltpapp. Takteking: Betongstein. Takteking med betongstein er godkjent på tak med ein minimumsvinkel på 15 grader. Opplettet er målt til 6 grader, og takteking med betongstein her oppfyller difor ikkje krava i legganvisninga frå produktleverandør. Betongstein er ikkje heilt tette i periodar med nedbør kombinert med vind. Ising på tak kan også oppstå, noko som kan føre til oppdemming av vatn. Taksteinen ligg med overlapp, og den underliggande steinen har difor ein mindre vinkel enn sjølve takvinkelen. Den låge takvinkelen kan difor føre til innsig av fukt. Avviket bør utbetrast for å redusere risikoen for fuktskadar og driftsproblem. Rekviert opplyser at lekkasje rundt pipegjennomføring er utbetra med pipehatt i blikk. Dette indikerer at undertaket ikkje fungerer som det skal i dette området. Ein lekkasje frå takets primærtেকেking skal normalt verte fanga opp av undertaket, som skal sikre at vatn ikkje trenger inn i konstruksjonen. Skøytar, gjennomføringar og overgangar skal ikkje svekke tettheita på undertaket. Sidan lekkasjen har nådd heilt inn i konstruksjonen, tyder dette på at undertaket ikkje fungerer tilfredsstillande i dette området.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Rekviert opplyser at loftkonstruksjonen er frå 1990.

Merknader: Det er observert inntørka fuktskjolder på loftet, særleg ved pipegjennomføringa, over toalettrommet og delar av gang/stove. Tilfeldig utvalde skjolder er kontrollerte for fukt, utan utslag på befaringsdagen. Rekviert opplyser om tidlegare lekkasje rundt pipe, som i år vart utbetra med montering av pipehatt i blikk. Det er ikkje meldt om lekkasjar etter dette, men jamnleg kontroll av området vert anbefalt. Rom utanfor knevegg, med tilkomst frå bod i andre etasje, har også synlege teikn på avvik knytt til undertaket (hol). Det er observert inntørka fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved måling på befaringsdagen. På grunn av eldre avtrekksvifte er det ikkje mogleg å gjera nærare inspeksjon av rommet. Avløpslufting er ført til rommet og ikkje ut over tak som forskrifta krev, noko som gir redusert luftkvalitet. Det er òg observert manglande kondensisolering på røyr og kanalar. Det finst ikkje inspeksjonsluker til kneveggromma på sørvestre langvegg, og det kan derfor vere skjulte avvik i desse områda. Det bør etablerast inspeksjonsluker for å mogleggjere kontroll av lukka konstruksjonar. Det bør òg vurderast å føre avløpsluftinga ut over tak og isolere røyr for å betre inneklima og redusere risiko for framtidige fuktskadar.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Terrasse har fleire dragarar og bærande punkt mot grunn.

Rekkverkshøgde tilfredstiller ikkje dagens krav på 1 meter. Dette kan medføre risiko for fall og personskadar. Sjølv om avviket ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at det vert opplyst om ved eigarskifte. Vidare manglar beslag i overgangen mellom terrassebord og vegg. Det er registrert punktvis material-svekkelser i terrassen, og utskifting av råte og svekka materiale vert anbefalt. Dette bør gjerast i samband med generelt vedlikehald og ny overflatebehandling for å sikre god og langvarig funksjonalitet. Søylepunkt under balkong er laust, og bør erstattast med nye. Avskalla og sprukken betong i fundament for terrasse.

Merknader: Svekka søylepunkt under terrasse.



7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har belegg på golv og sokkel. Taper på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp.

Vaskerom er nytta som lager, noko som gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar vaskerom.

Tapetet på veggane er laust i fleire område, særleg ved skøytar og hjørner. I tillegg er det synlege skruehol, samt bruk- og slitasjemerker.

Merknader:

TG 27.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall i området rundt sluk er målt til 1:100 mot kjøkkendør, og 1:50 mot ytterdør. Flate parti er registrert på golv. Frå sluk til topp belegg ved dører er det målt 1,7 og 2,8 cm høgdeforskjel. Fallet tilfredsstiller krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet (1983). Det er viktig å merke seg at dagens krav til fallforhold er langt strengare enn dei var i 1983, då det no vert stilt høgare krav til effektiv vassavrenning for å minimere risikoen for fukt- og vannskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphopping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet kan det vere fornuftig å vurdere tiltak som sikrar betre avrenning og tilfredsstiller dagens krav.

Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.

Merknader:

TG 27.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 1983. Membrantype: Våtromsbelegg på golv.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (underliggande himling). Holet vart bort i området ved sluk då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Vanleg tapet er nytta på vegg innanfor rommets våtsoner. For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å erstatta tapet med baderomsplater på deler av vegg som er innanfor rommets våtsoner. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Rusta skruer er observert i slukets klemring. Over tid kan rust svekke festet og redusere klemringas evne til å sikre ein tett overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette aukar risikoen for lekkasje og fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar.

Merknader:

7.2 BadTG 27.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har belegg på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp.

Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøytar innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøytar. Vindauget er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindauge og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår. I tillegg opplyser rekvirent om avvik i pakning i overgang mellom avløp og toalett. Dersom ein sit skeivt på toalettet, kan kloakkluft sive inn på badet. Open/stengt-låsen på døra er misvisande, då markeringa på utsida om toalettet er opptatt eller ledig er feil.

Merknader:

TG 27.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall i området rundt sluk er målt til 1:50. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 3,2 cm høgdeforskjel. Fallet tilfredsstiller krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet (1983). Det er viktig å merke seg at dagens krav til fallforhold er langt strengare enn dei var i 1983, då det no vert stilt høgare krav til effektiv vassavrenning for å minimere risikoen for fukt- og vannskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphopping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet kan det vere fornuftig å vurdere tiltak som sikrar betre avrenning og tilfredsstiller dagens krav.

Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.

Merknader:

TG 27.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 1983. Membrantype: Våtromsbelegg på golv. Baderomsplater på vegg. Hullboring er ikkje utført. Begrunnelse: Tilkonst til området rundt sluk frå avløpsgjennomføring i underliggande himling. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll på befaringsdagen.

Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å utbetra avvika nemnt i punkt 7.2.1 og 7.2.2. Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt, og eventuelle opningar eller utettheiter bør utbetrast av autorisert foretak. Dette sikrar at tettingseigenskapane vert oppretthaldne, og at arbeidet vert korrekt utført i samsvar med byggtekniske krav og gjeldande regelverk. Utbetring av slike avvik av fagfolk reduserer risikoen for framtidige skadar, sikrar bruk av eigna materialval og metodar, og bidreg til å oppretthalde både verdien og tryggleiken til bustaden. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Dersom våtrommet skal nyttast vidare slik det er i dag, bør dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktspreiing og potensielle skadar på omkringliggande konstruksjonar. Rust er observert i sluket av støypejern. Over tid kan rust svekke materialet og føre til gjennomrusting, noko som kan gi lekkasjar og redusert funksjon. Utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt på overflatene vil vere å føretrekke for å sikre langvarig og trygg funksjon.

Merknader:

8. Kjøkken8.1 KjøkkenTG 18.1 Kjøkken

Ikea kjøkken frå 2014. Vatn- og avløpsnett er frå 1983. Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Belegg er montert på vegg mellom laminat beneplate og overskap, til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin og kjøleskap). Ventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Kjøkkenet framstår i god stand på befaringsdagen. Litt trykkslag er registrert i vasstilførsel. Dette er nærare kommentert i pnkt. 10.1 som omhandlar vatn- og avløpsinstallasjonen.

Merknader: Sjølv om det ikkje er eit krav, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere både automatisk lekkasjestoppar under vask og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt ved platetopp.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Delar av grunnmuren er innvendig tildekkja av andre overflater enn betong/murpuss, noko som gjer det umogleg å utføre full visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma. Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men manglande direkte inspeksjon inneber visse usikkerheitsmoment. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta, noko som over tid kan føre til strukturelle utfordringar. Sidan delar av grunnmuren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv. Regelmessig overvaking og tidleg identifisering av slike teikn kan bidra til å redusere risikoen for større skadar og sikre nødvendig vedlikehald i tide.

Vertikal sprekk er observert i grunnmuren mot nordaust. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller belastning over tid.

Det bør gjennomførast ei nærare vurdering for å avklare årsaka til sprekkdanninga og behovet for eventuelle utbetringar, slik at ein kan sikre stabiliteten til grunnmuren og redusere risikoen for vidare skadar.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggande betongplata er tildekkja av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollertast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Litt sprekker er registrert. Svelling, misfargar og fuktskjolder i innreia del av underetasjen.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekkja med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane syner eit høgt fuktutslag på 64 vektprosent. Dette må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike faktorar kan ha direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon, og vidare undersøkingar bør vurderast for å avklare eventuelle tiltak.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYRER:

Vassinntak av typen pel er ført inn til underetasjen i hjørna mot sør. Inntaket av pel har overgang til plastbelagt kobber etter stoppekran. Røyre som fører vatn fram til dei ulike vassinstallasjonane i bustaden, er og av typen plastbelagt kobber. Stoppekranen er funksjonstesta og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyra er i plast, og anlegget er skjult med unntak av vasslåsane under vaskar, noko som gjer kontrollen av avløpsanlegget avgrensa. Vasslåsane under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale kan bevege seg ved ulike temperaturar, noko som kan føre til lekkasje i koplingar på vasslåsar. Difor vert det anbefalt å utføre jamnleg kontroll og ettersnøre ved behov, då dette inngår som ein del av normalt vedlikehald. Tre stakepunkt for avløp er registrert i underetasjen. Utsparing for sluk er etablert i kjellargolv.

Merknader: Anlegget er av eldre dato og har ei begrensa gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekomme. Tydeleg spor etter mus rundt vassføringar. Trykkslag er registrert i enkelte røyre, noko som medfører bevegelse og kan føre til lekkasje over tid. Situasjonen på toalettrommet på loftet er uavklart, og nærare undersøking vert difor anbefalt. Avløpsluftinga er ført til rom utanfor kneveggane på loftet. Dette kan vere uheldig med tanke på inneklima og kondensproblematikk, og vidare vurdering bør gjennomførast.

For å unngå frostsprenging vinterstid, må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stengja tilførselen og tappa ut restvatn frå røyrsystemet, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Det skal og nemnast at vassinntak og røyre i underetasjen er u-isolerte, noko som kan føra til frost og frostsprenging. Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår. Museten isolasjon rundt vassføringar til kjøkken.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 200 liter og 2 kW effekt står plassert i underetasje. Beredaren har fast straumtilkopling. Prod. år: 1983.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder er over 20 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via enkelte klaffventilar i yttervegg og ventilar i enkelte vindaugskarmar. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator.

Løysinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som gjer det meir utfordrande å oppretthalde god luftkvalitet og sikre tilstrekkeleg utskifting av luft.

Merknader: Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 grunna manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørbblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka, noko som kan føre til dårleg inneklima—merkbart i enkelte rom på befaringsdagen—samt auka energibruk for mekaniske avtrekk. Manglande ventilasjon har også ført til groforhold for svertesopp og mugg på vindauger, noko som ytterlegare påverkar inneklimaet negativt. Over tid kan dette føre til skade på overflatene og potensielt helseplager for dei som bur i bustaden. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert difor anbefalt fleire ventilar samt å etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktproblem. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med skrusikringar er observert i entre. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1983.

Merknad:

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antallet i kursforteiknelsen.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Rust i skapet indikerer fuktpåverknad. Fukt kan stamme frå trekkerøyrer som går gjennom uisolerte rom, der temperaturforskjellar kan føre til kondensdanning i røyr på kalde dagar.
- Det er kun lagt fram samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande 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 skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det:

- Ein røykvarslar i gang (hovudetasje). Antallet røykvarslarar må utvidast.

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

I denne bustaden er det:

- 6 kg pulverapparat i tropp til andre etasje. Apparatet er forankra til vegg med tilhøyrande festebrakett. Installering av fleire slukkeutstyr vert anbefalt.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstiller ikkje dagens krav til høgde og utforming. Fall og personsadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekk/rekkverk manglar i innvendig tropp. Rekkverk på loft har horisontale lysopningar som er over 2 cm som er minstekravet i teknisk forskrift.
 - Utvendige rekkverk er målt frå 80 - 92 cm høgde, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
 - Rekkverk manglar i utvendige trepper, rundt inngangsparti for kjeller, og på enkelte andre områder som eer over 0,5 meter til underliggande plan/terreng.
- Fall og personsadar 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 innanfor 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.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).
- Avvik er registrert på soverom i hjørna mot sør-aust (hovudetasje), samt soverom (to stk.) og stova i andre etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Singel er lagt mot grunn på nordaust-sida av konstruksjonen. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng, med enkelte parti der terrenget heller mot grunnmuren. Dette medfører at delar av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Under overflata skrår truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av veggane. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing. Ved spesielle tilfelle der grunnmuren er plassert direkte mot berg, kan det med fordel etablerast grøfter for å leie vekk grunnvatn frå bygningskroppen. Rekvirent opplyser at det er etablert grøft på austsida av eigedomen.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord, særleg i trevirke som ligg nært terreng og dermed er meir utsett for fuktpåverknad. Det er ingen avstand frå terrassedekke til kledning. Det er heller ikkje etablert beslag i overgang mellom terrasse og vegg. Trevirket her er difor spessielt utsett. Punktvisе deformaѕjonar og svekkelsar er observert i material. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig trevirke bør bytast ut for å unngå vidare nedbryting. Det er svak lufting i bakkant av trekledninga i enkelte områder, noko som fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette kan medføre at fuktig kledning lettare påverkar vegglivet. Utover det vert det tilrådd normal vedlikehald.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekking med betongstein er godkjent på tak med ein minimumsvinkel på 15 grader. Oppletet er målt til 6 grader, og taktekking med betongstein her oppfyller difor ikkje krava i legganvisninga frå produktleverandør. Betongstein er ikkje heilt tette i periodar med nedbør kombinert med vind. Ising på tak kan også oppstå, noko som kan føre til oppdemming av vatn. Taksteinen ligg med overlapp, og den underliggande steinen har difor ein mindre vinkel enn sjølvе takvinkelen. Den låge takvinkelen kan difor føre til innsig av fukt. Avviket bør utbetrast for å redusere risikoen for fuktskadar og driftsproblem. Rekvirent opplyser at lekkasje rundt pipegjennomføring er utbetra med pipehatt i blikk. Dette indikerer at undertaket ikkje fungerer som det skal i dette området. Ein lekkasje frå takets primærtekking skal normalt verte fanga opp av undertaket, som skal sikre at vatn ikkje trenger inn i konstruksjonen. Skøytar, gjennomføringar og overgangar skal ikkje svekke tettheita på undertaket. Sidan lekkasjen har nådd heilt inn i konstruksjonen, tyder dette på at undertaket ikkje fungerer tilfredsstillande i dette området.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er observert inntørka fuktskjolder på loftet, særleg ved pipegjennomføringa, over toalettrommet og delar av gang/stove. Tilfeldig utvalde skjolder er kontrollerte for fukt, utan utslag på befaringsdagen. Rekvirent opplyser om tidlegare lekkasje rundt pipe, som i år vart utbetra med montering av pipehatt i blikk. Det er ikkje meldt om lekkasjar etter dette, men jamnleg kontroll av området vert anbefalt. Rom utanfor knevegg, med tilkomst frå bod i andre etasje, har også synlege teikn på avvik knytt til undertaket (hol). Det er observert inntørka fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved måling på befaringsdagen. På grunn av eldre avtrekksvifte er det ikkje mogleg å gjera nærare inspeksjon av rommet. Avløpslufting er ført til rommet og ikkje ut over tak som forskrifta krev, noko som gir redusert luftkvalitet. Det er òg observert manglande kondensisolering på røyr og kanalar. Det finst ikkje inspeksjonsluker til kneveggromma på sørvestre langvegg, og det kan derfor vere skjulte avvik i desse områda. Det bør etablerast inspeksjonsluker for å mogleggjere kontroll av lukka konstruksjonar. Det bør òg vurderast å føre avløpsluftinga ut over tak og isolere røyr for å betre inneklima og redusere risiko for framtidige fuktskadar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøgд tilfredstiller ikkje dagens krav på 1 meter. Dette kan medføre risiko for fall og personskadar. Sjølv om avviket ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at det vert opplyst om ved eigarskifte. Vidare manglar beslag i overgangen mellom terrassebord og vegg. Det er registrert punktvisе material-svekkelsar i terrassen, og utskifting av råde og svekka materiale vert anbefalt. Dette bør gjerast i samband med generelt vedlikehald og ny overflatebehandling for å sikre god og langvarig funksjonalitet. Søylepunkt under balkong er laust, og bør erstattast med nye. Avskalla og sprukken betong i fundament for terrasse.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tapetet på veggane er laust i fleire område, særleg ved skøytar og hjørner. I tillegg er det synlege skruehol, samt bruk- og slitasjemerker.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

21/24

	Vanleg tapet er nytta på vegg innanfor rommets våtsoner. For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å erstatta tapet med baderomsplater på delar av vegg som er innanfor rommets våtsoner. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Rusta skruer er observert i slukets klemring. Over tid kan rust svekke festet og redusere klemringas evne til å sikre ein tett overgang mellom sluk og tettesjikt. Dette aukar risikoen for lekkasje og fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøyтар innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøyтар. Vindaugет er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindaugе og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår. Det er registrert mindre opningar i hjørneprofil og plateskøyтар innanfor rommets våtsoner. Avviket skuldast manglande utflyt av silikon ved montering, noko som kan påverke tettinga og fuktbestandigheita. For å sikre god beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for vassinntrenging, vert det anbefalt å utføre nødvendig ettertetting med fuktbestandig silikonforsegling. Påbegynnande svelling er registrert i nedre del av enkelte plateskøyтар. Vindaugет er plassert i våtsone, noko som aukar risikoen for fuktpåverknad på karmar og tilslutningar. Det bør sikrast at overgangen mellom vindaugе og vegg har tilstrekkeleg tetting for å unngå fuktinntrenging og potensielle skadar over tid. Svelling i baderomsinnredning frå byggeår. I tillegg opplyser rekvirent om avvik i pakning i overgang mellom avløp og toalett. Dersom ein sit skeivt på toalettet, kan kloakkluft sive inn på badet. Open/stengt-låsen på døra er misvisande, då markeringa på utsida om toalettet er opptatt eller ledig er feil.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Golvbelegget har laus vedheft til underlaget i overgangen mellom golv og vegg. For å unngå sprekker og sikre langvarig stabilitet, skal golvbelegg ha full limdekking til underlaget. Manglande limdekking kan føre til at belegget beveger seg over tid, noko som aukar risikoen for oppsprekk og potensielle fuktskadar.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	For å redusere risikoen for fuktskadar vert det tilrådd å utbetra avvika nemnt i punkt 7.2.1 og 7.2.2. Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt, og eventuelle opningar eller utetheiter bør utbetrast av autorisert foretak. Dette sikrar at tettingsegenskapane vert oppretthaldne, og at arbeidet vert korrekt utført i samsvar med byggtеkniske krav og gjeldande regelverk. Utbetring av slike avvik av fagfolk reduserer risikoen for framtidige skadar, sikrar bruk av eigna materialval og metodar, og bidreg til å oppretthalde både verdien og tryggleiken til bustaden. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert likevel gjort merksam på at dette kan ha samanheng med minimal bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Slitasje over tid kan medføre redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og potensielle bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre vedvarande beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar. Dersom våtrommet skal nyttast vidare slik det er i dag, bør dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Dette vil redusere risikoen for fuktspreiing og potensielle skadar på omkringliggande konstruksjonar. Rust er observert i sluket av støypejern. Over tid kan rust svekke materialet og føre til gjennomrusting, noko som kan gi lekkasjar og redusert funksjon. Utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt på overflatene vil vere å føretrekke for å sikre langvarig og trygg funksjon.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Vertikal sprekk er observert i grunnmuren mot nordaust. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller belastning over tid. Det bør gjennomførast ei nærare vurdering for å avklare årsaka til sprekkdanninga og behovet for eventuelle utbetringar, slik at ein kan sikre stabiliteten til grunnmuren og redusere risikoen for vidare skadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Litt sprekker er registrert. Svelling, misfargar og fuktskjolder i innreia del av underetasjen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

22/24

	Anlegget er av eldre dato og har ei begrensa gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekomme. Tydeleg spor etter mus rundt vassføringar. Trykkslag er registrert i enkelte røyrrer, noko som medfører bevegelse og kan føre til lekkasje over tid. Situasjonen på toalettrommet på loftet er uavklart, og nærare undersøking vert difor anbefalt. Avløpsluftinga er ført til rom utanfor kneveggane på loftet. Dette kan vere uheldig med tanke på inneklima og kondensproblematikk, og vidare vurdering bør gjennomførast. For å unngå frostsprenging vinterstid, må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stengja tilførselen og tappa ut restvatn frå røyrsystemet, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Det skal og nemnast at vassinntak og røyrrer i underetasjen er u-isolerte, noko som kan føra til frost og frostsprenging. Museten isolasjon rundt vassføringar til kjøkken. Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimeleshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereider er over 20 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekker i betongblokker er observert. Murpuss manglar mot grunnmur av eldre type forskalingsblokk. Fuktutslag i innreia del av underetasje indikerer fukttinnsig i nedre del av grunnmur. Deler av grunnmur manglar utvendig isolasjon. Minimum 50 % av den totale isolasjonstjukkelsen bør vere plassert på utsida av grunnmuren. I dette tilfellet er det kun mineralull på innsida, medan utvendig isolasjon manglar. Dette medfører at bygningsdelen vert kategorisert som ein risikokonstruksjon, og kondensproblematikk på innvendig del av grunnmuren kan førekomme. Deler av dreneringa og utvendig tettesjikt mot grunnmuren har avgrensa gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. Oppgradering vert anbefalt, saman med utvendig isolering av heile grunnmurens høgde. Svelkkelsar er observert i utvendige støttemurar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og fleire vindauger er strie. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag og u-tettheiter kan føre til vassinntrenging og redusert levetid på bygningsdelar. Det vert difor anbefalt å utbetre desse forholda. Vidare er det observert avskalla overflatebehandling og fuktskjolder/misfargar i dører og vindauger frå byggeår. På grunn av alderen på enkelte vindauge og dører er ikkje tettinga like effektiv som før, verken med omsyn til luftgjennomgang eller energieffektivitet. Hakk og bruksmerker. Punktet vert sett til TG 3 på grunn av tilstanden på enkelte vindauge og dører. Dette gjeld særleg vindauge med store mengder svertesopp og mugg, noko som er typisk for soverom. Hovudårsaka til dette er fuktig luft frå åndedrett kombinert med svak ventilasjon. Utskifting av vindauger enkelte vindauger og dører vert difor anbefalt. Dør og vindauger i underetasjen manglar både ytre og indre omramming, og open isolasjon er observert. Dette kan påverke inneklimaet negativt. Manglande ytre omramming kan føre til lekkasjar, sprekkdanning i grunnmuren og tilkomst for skadedyr. Avviket må lukkast for å forhindre ytterlegare skadar. Dersom tiltak ikkje vert gjennomført, kan det på sikt føre til forverra inneklima, fuktproblem og potensielle strukturelle skadar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane syner eit høgt fuktutslag på 64 vektprosent. Dette må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike faktorar kan ha direkte påverknad på fukttinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon, og vidare undersøkingar bør vurderast for å avklare eventuelle tiltak. Syner til pnkt. 1.1 for prisestimat.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 grunna manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka, noko som kan føre til dårlig inneklima—merkbart i enkelte rom på befaringsdagen—samt auka energibruk for mekaniske avtrekk. Manglande ventilasjon har også ført til groforhold for svertesopp og mugg på vindauger, noko som ytterlegare påverkar inneklimaet negativt. Over tid kan dette føre til skade på overflatene og potensielt helseplager for dei som bur i bustaden. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert difor anbefalt fleire ventilar samt å etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktproblem. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250057

Selger 1 navn

Synnøve Rørlien Pettersen

Gateadresse

Dyrvedalsvegen 229

Poststed

VOSS

Postnr

5708

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Björg Rørlien

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje frå toalett på loft, ned i tak i vaskerom. Feila er utbetra og det er nytt tak på vaskerommet. Dette skjedde truleg pga kondens og frost i uisolert avløpsrøyr, som bør isolerast dersom ein set opp nytt toalett i loftsetasjen.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket vart teke ned, tørka opp fukt og sett opp nytt tak. Golvet i etasjen over vart tørka opp med byggvifta.

Arbeid utført av

Torgeir Dolve

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmuren står rett på fjell. Det er nyleg jobba med drenering rundt huset, men er truleg ikkje drenert langt nok ned på oppsida av huset, då me ser fuktinnslag på innsida i kjellaren.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har nyleg fått montert pipehatt og beslag, då me i vinter såg spor av fukt i taket ved pipa i loftstova.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skeive gulv.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eigar har sjølv arbeidd med drenering, som er uferdig pga dødsfall.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2021.

Arbeid utført av

Johs. E. Øvsthus AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Loftet vart innreia i 1990.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Voss Bygningsråd har godkjend bruksendringa 22.06.1990

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eigedomstakst frå 1997. Skadetakst frå 2005. Skadetakst frå 2011. Skadesak frå 2017, utbetring av tak 2018.

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1507250057

Tilleggskommentar

Dobbel garasje med to garasjeportar, men har kun portopnar til den eine.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250057

Initialer selger: SRP

3

84

Initialer selger: SRP

4

85

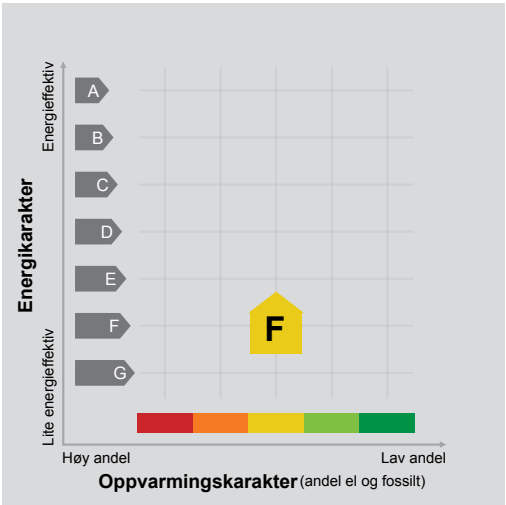
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Pettersen	017c9d49d2ff18cf0dce47 0a019f6a04b16685a8	09.08.2025 13:38:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250057

ENERGIATTEST



Adresse	Dyrvedalsvegen 229
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174890161
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153724
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivanar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

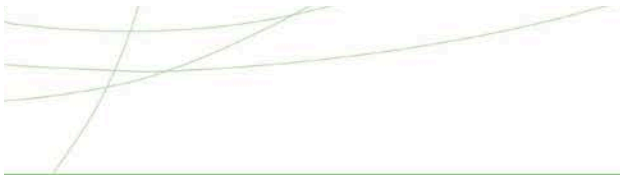
Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	269
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordninga

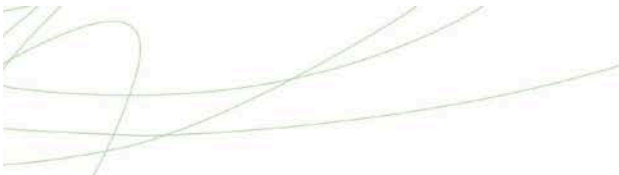
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning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

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

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (fotskrift bygningar).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 8: Tiltak utandørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 10: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelomnar

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering av tettingslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.

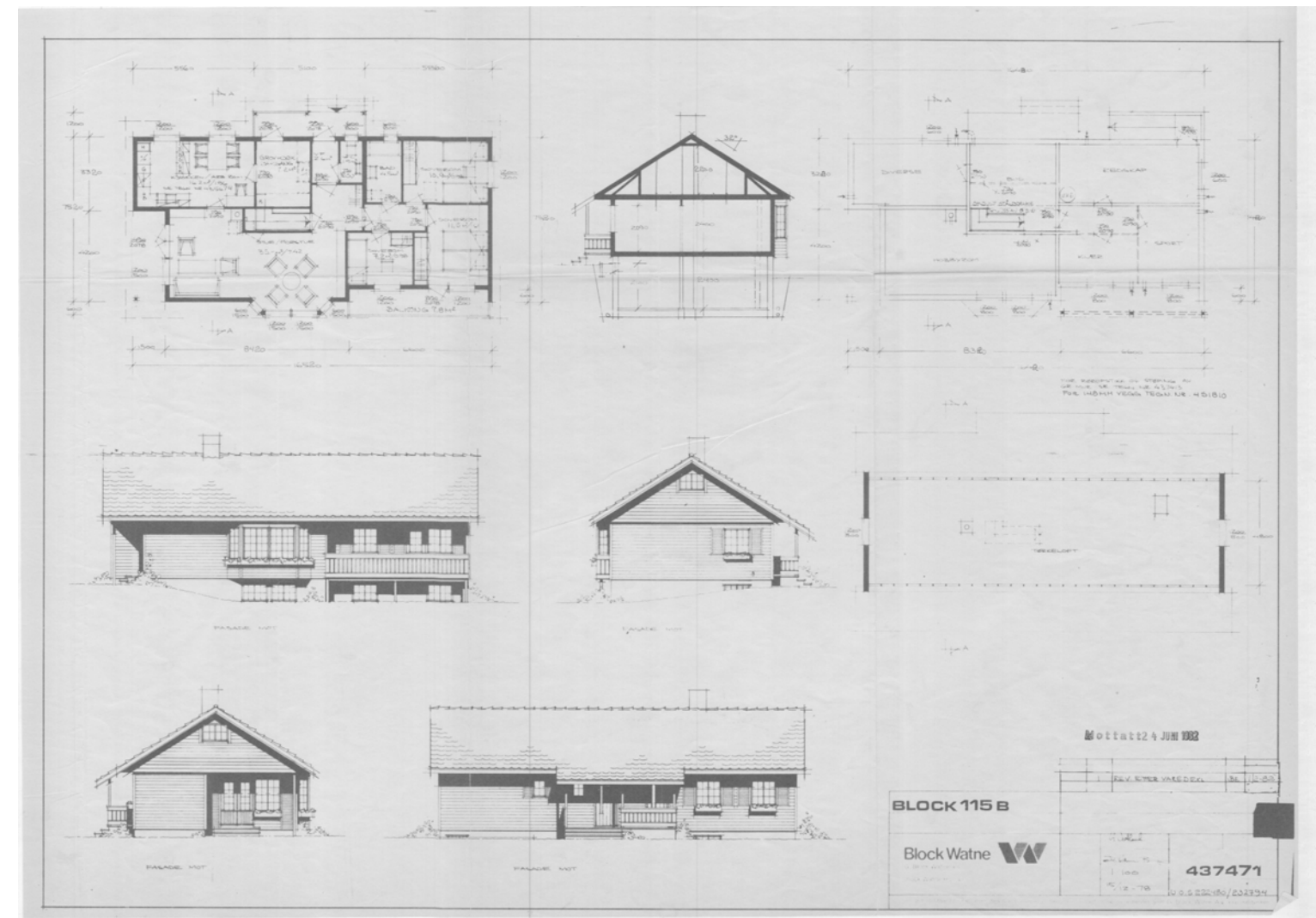
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

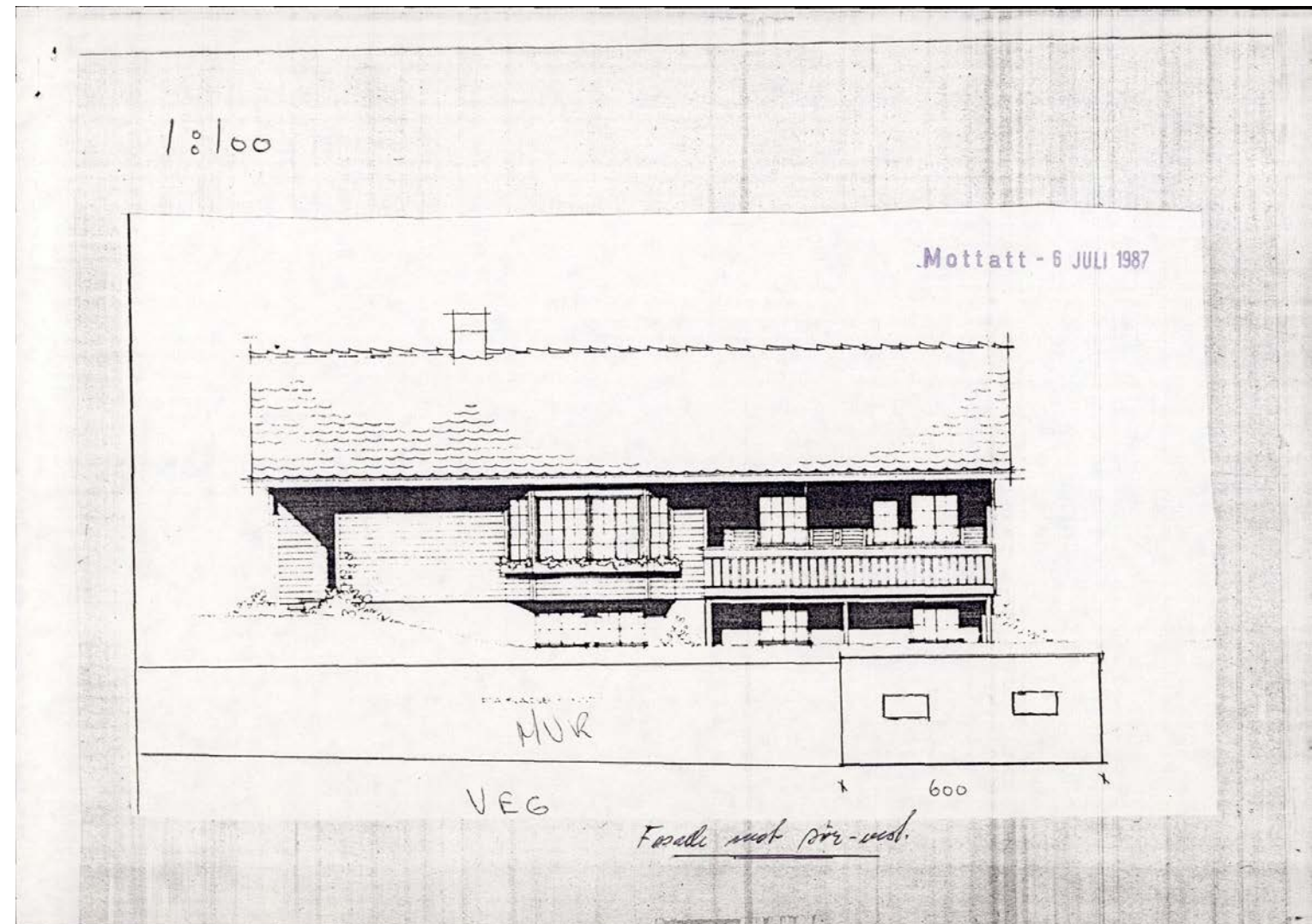
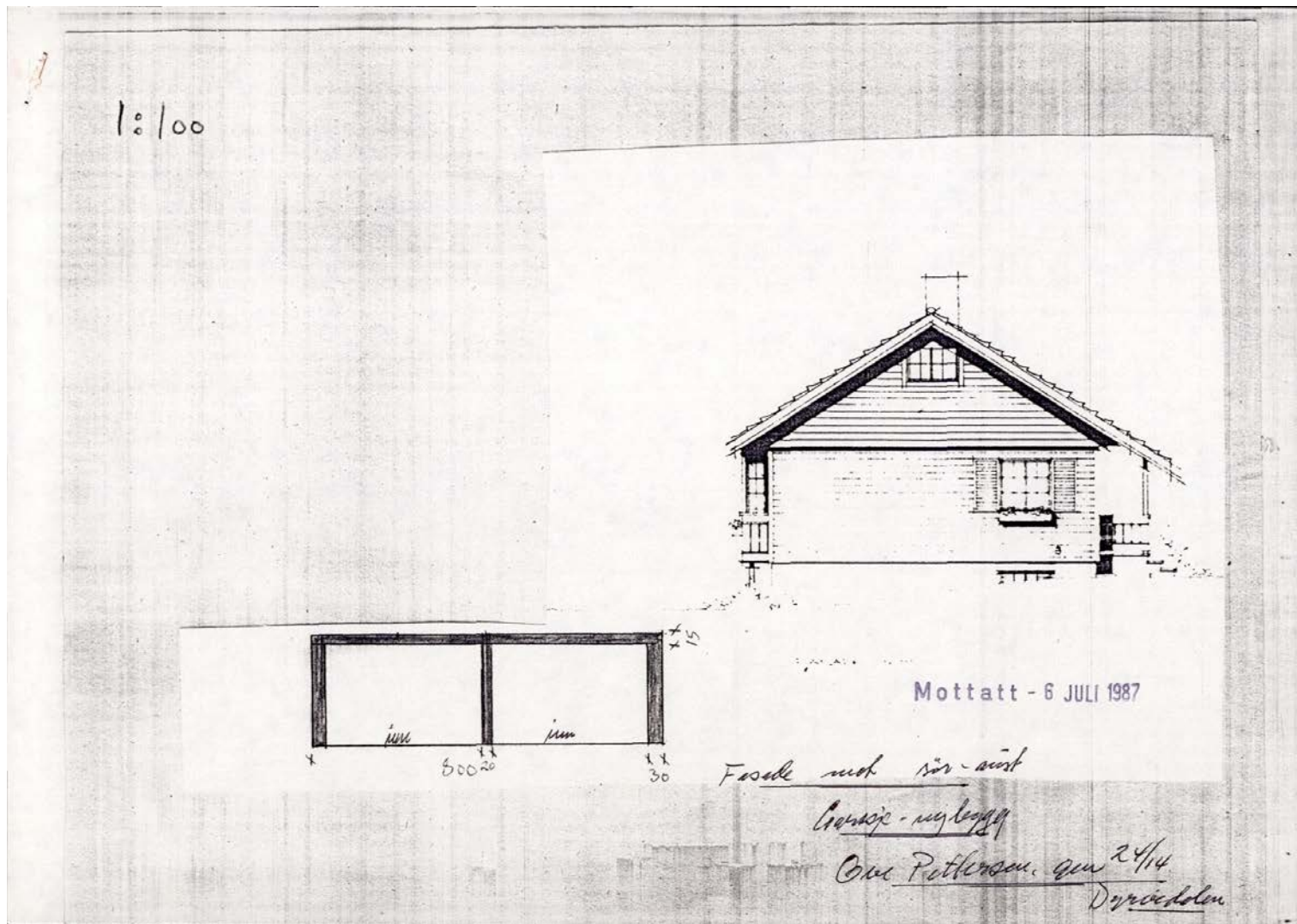
Tiltak 24: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

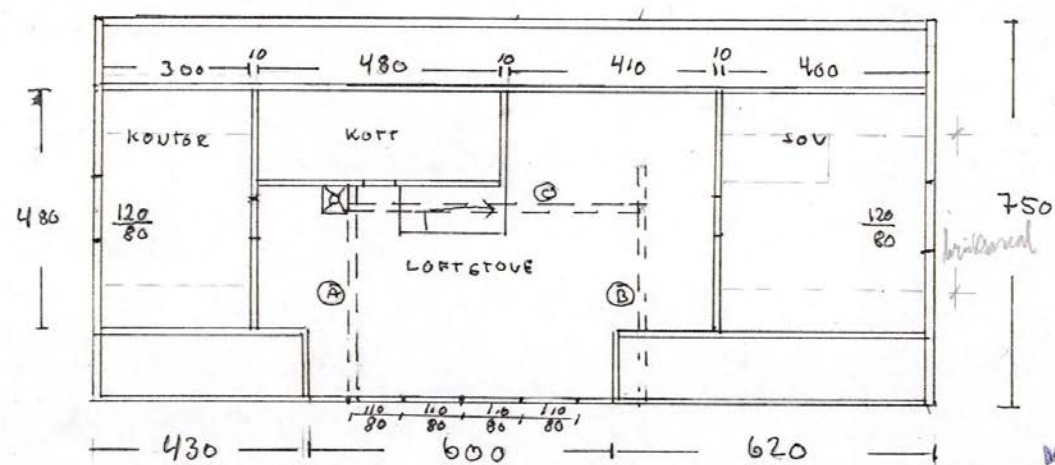
Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

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





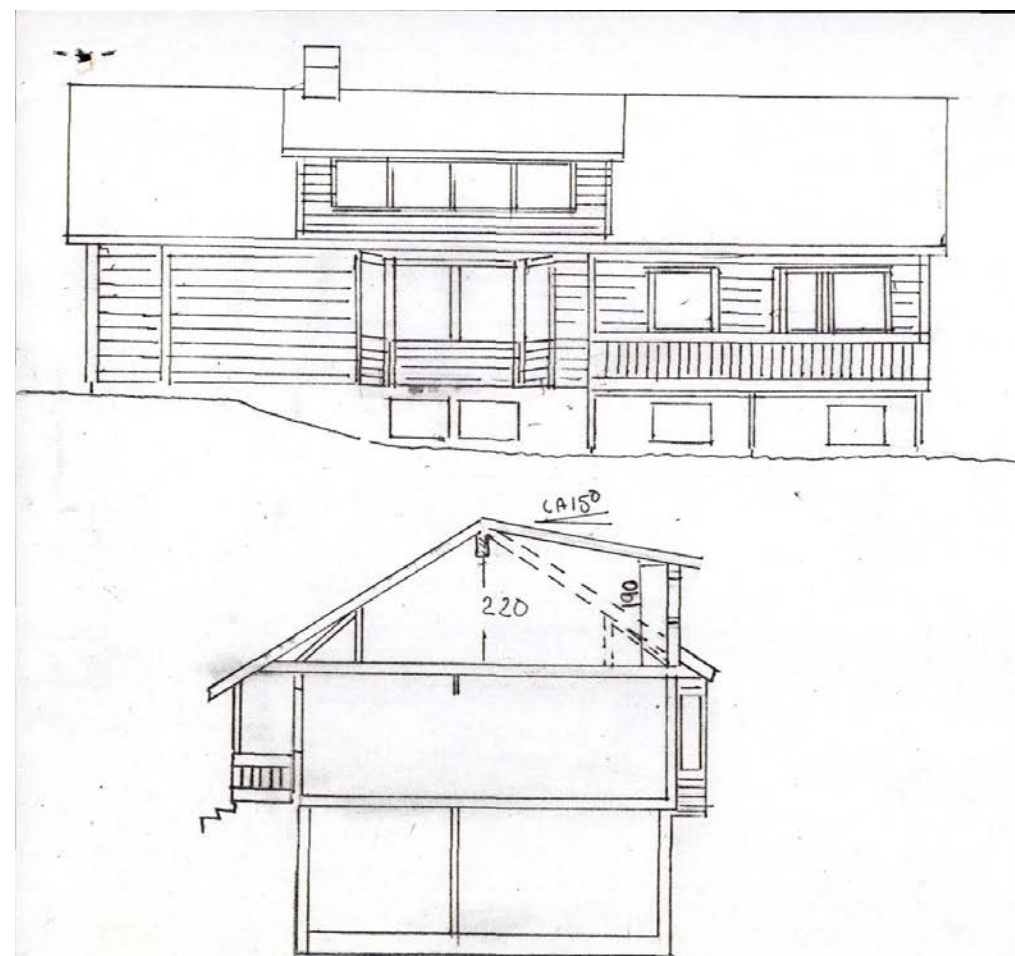


Følgende klæringer;

- Ⓐ HEB 160 430 1 BJEKELAG
 - Ⓑ HEB 160 460 1 BJEKELAG
 - Ⓒ LIMTRE 14X40 X 600 1 MØNE
- SPERR PÅ OPPLETT 2"x8" 1/2 30CM

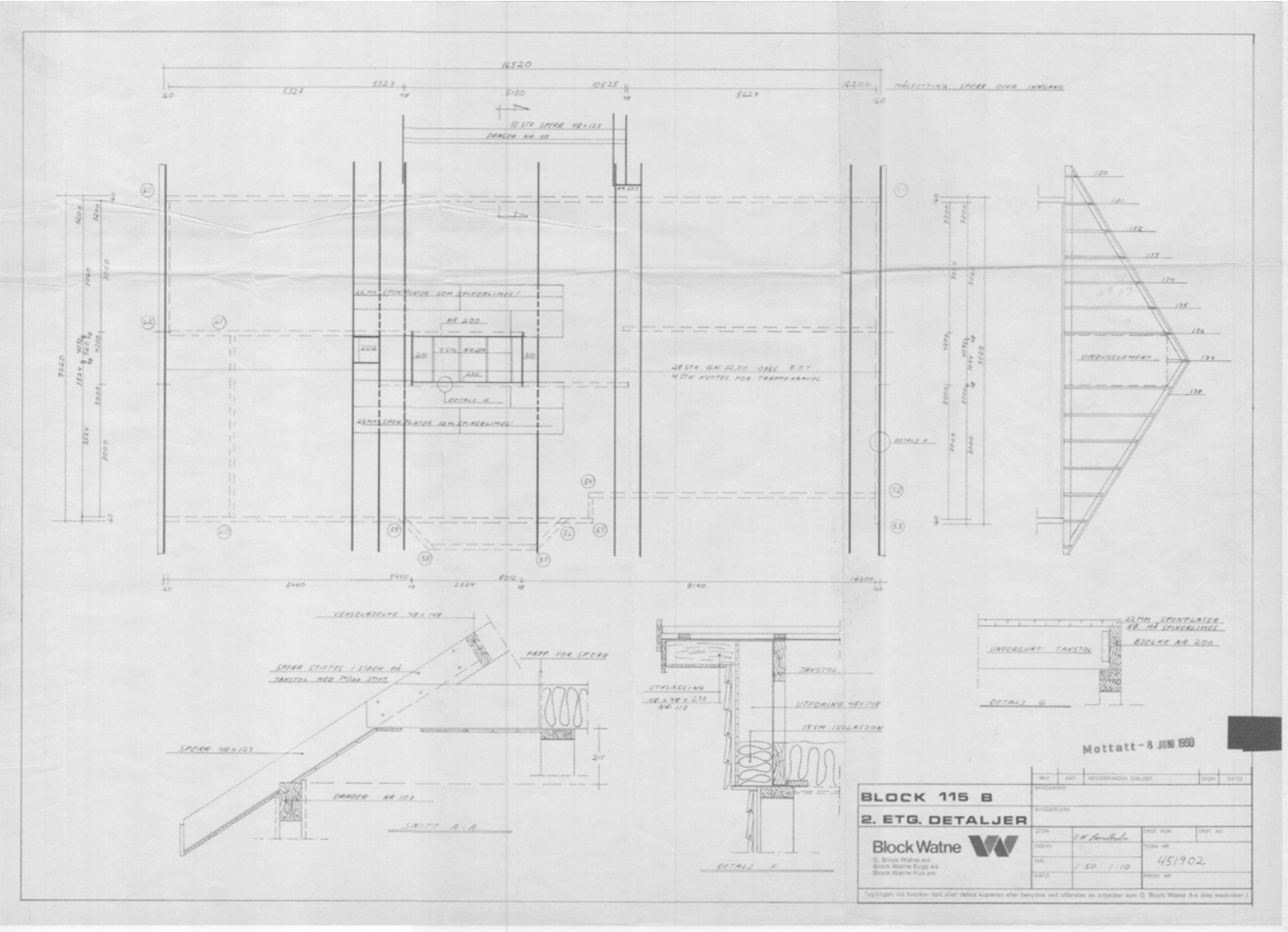
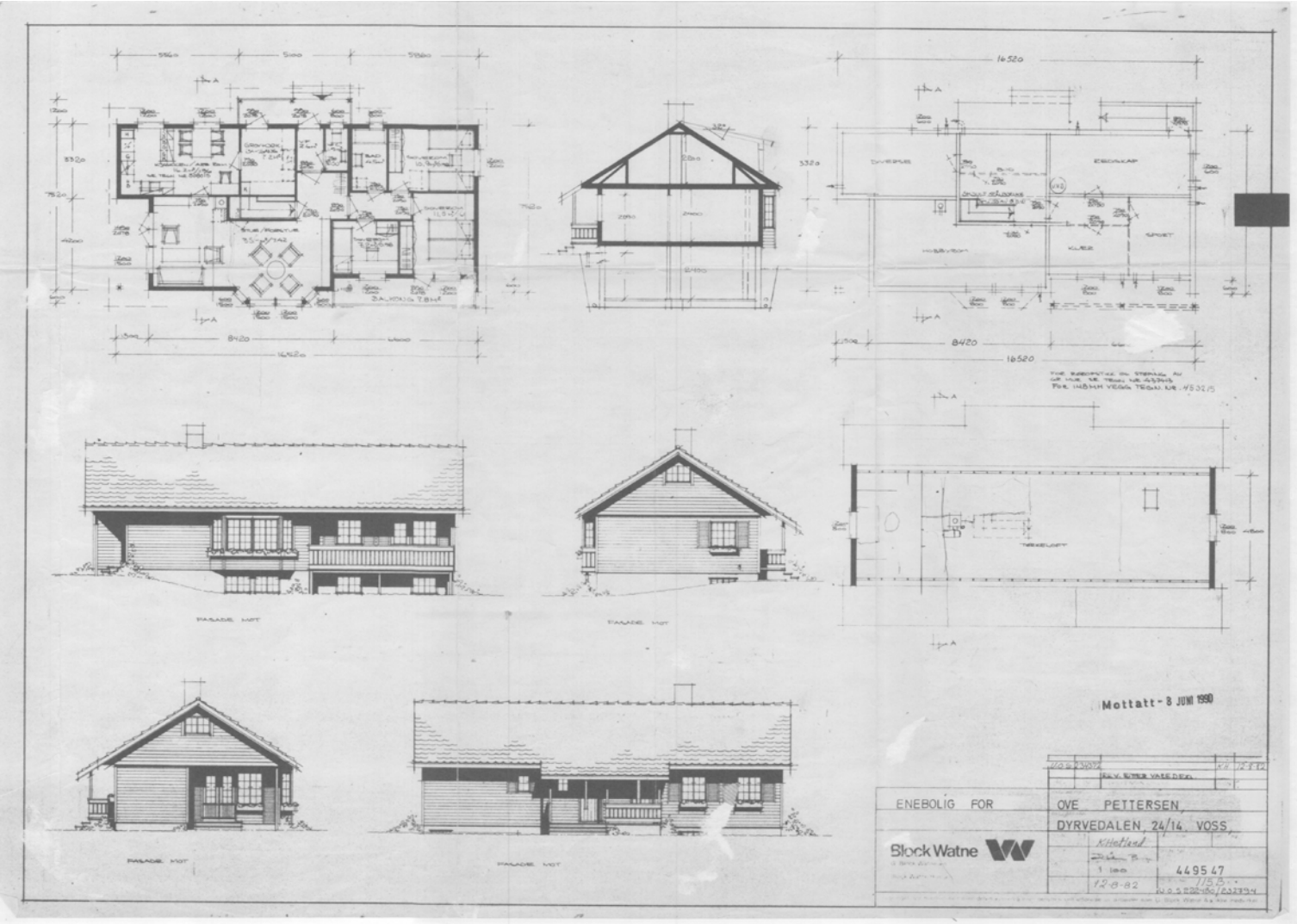
Mottatt - 8 JUNI 1990

6.6.90	TEGN FR
OPPLETT/INNREIING LOFT	
OVE PETTERSEN	
DYRVEDALEN	



Mottatt - 8 JUNI 1990

6.6.90	TEGN FR
SVITT / FASADE	
OVE PETTERSEN	
DYRVEDALEN	



VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 240/82
LEF/baa.

VOSS, den 30. mars 1984.
Boks 53, 5701 Voss

Ove Pettersen,
Gjerstad,
5277 Bulken.

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

Eigedomens gnr. 24 bnr. 12 Voss kommune.
Byggeplass: Gjerstad.
Byggherre: Ove Pettersen.
Meldar: C. Lorentzen.
Ansvarshavende: Ove Pettersen, Håkon Skorve, C. Lorentzen.
Kva slags bygning Bustadhus.
Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 323/82

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring på det utførte bygg.

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

Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 24.6.1982

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3.
er utskrive/ikkje utskrive ~~den~~

Grunnarbeidet på tomta tok til: sept. 1982.

Lars E. Fjose
Lars E. Fjose

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

✓ Ove Pettersen
Gjerstad

5277 Bulken

Voss, den 07.8.87
Postboks 53, 5701 Voss
Telefon 051-11833

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd
i møte den 07.8.87

✓ SAKSNR 361.87

Reg.nr. 511.00 245/87
Søknad om : Garasje - nybygg

Søknad datert: 06/07/87, mottatt: 06/07/87
Vedlegg : Teikningar, nabovarsel og kart
Stad : GJERSTAD

Gnr 24 bnr 14

Byggherre : Ove Pettersen

Vedtak Søknaden vert godkjend med desse atterhald og merknader:

1. Innkjørsla og garasjegolvet må senkast i høve til noverande terreng slik at golvet ikkje vert liggjande høgare enn maksimalt ca 0.5 m høgare enn noverande høgd på Dyrvedalsvegen.

Rett utskrift: *Lars E. Fjose*
- bygnings.og reg.sjef -

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

Dette vedtaket er gjort av bygningssjefen i medhald av delegasjon og kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36. Sjø også bygningslova paragraf 15. Mogeleg klage vert å sende bygningsrådet seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos bygningssjefen.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre