

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 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 845 140,-  
**Selger:** Per Arne H Tufte

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 169/220 kvm  
**Tomtstr.:** 1464.3 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 16  
Gnr. 42, bnr. 33  
**Oppdragsnr.:** 1507250072

Enebolig på romslig tomt med fantastisk utsikt og gode solforhold | Garasje | Renoveringsobjekt.

Eiendommen ligger i fine omgivelser i et rolig og noe tilbaketrukket boligområde, men der man fortsatt er en kort kjøretur unna Voss sentrum. Her kan du nyte utsikt og gode solforhold fra egen eiendom, samt vakker natur og fine turmuligheter i området rundt.

Boligen er bygget rundt 1962 og bærer naturligvis preg av tidens tann, men er et fint utgangspunkt for å bli et flott hjem! Boligen strekker seg over tre etasjer og har i dag blant annet stue, kjøkken, bad, fire soverom, vaskekjeller og godt med lagringsplass. Eiendommens hage er usjenert, byr på gode muligheter og god boltreplass for både store og små. Hagen er opparbeidet med bla. gress, epletrær, plommetre og rips, og det er plass til mer om man skulle ønske å utvikle sine grønne ferdigheter. Garasje på egen tomt (bnr. 33).



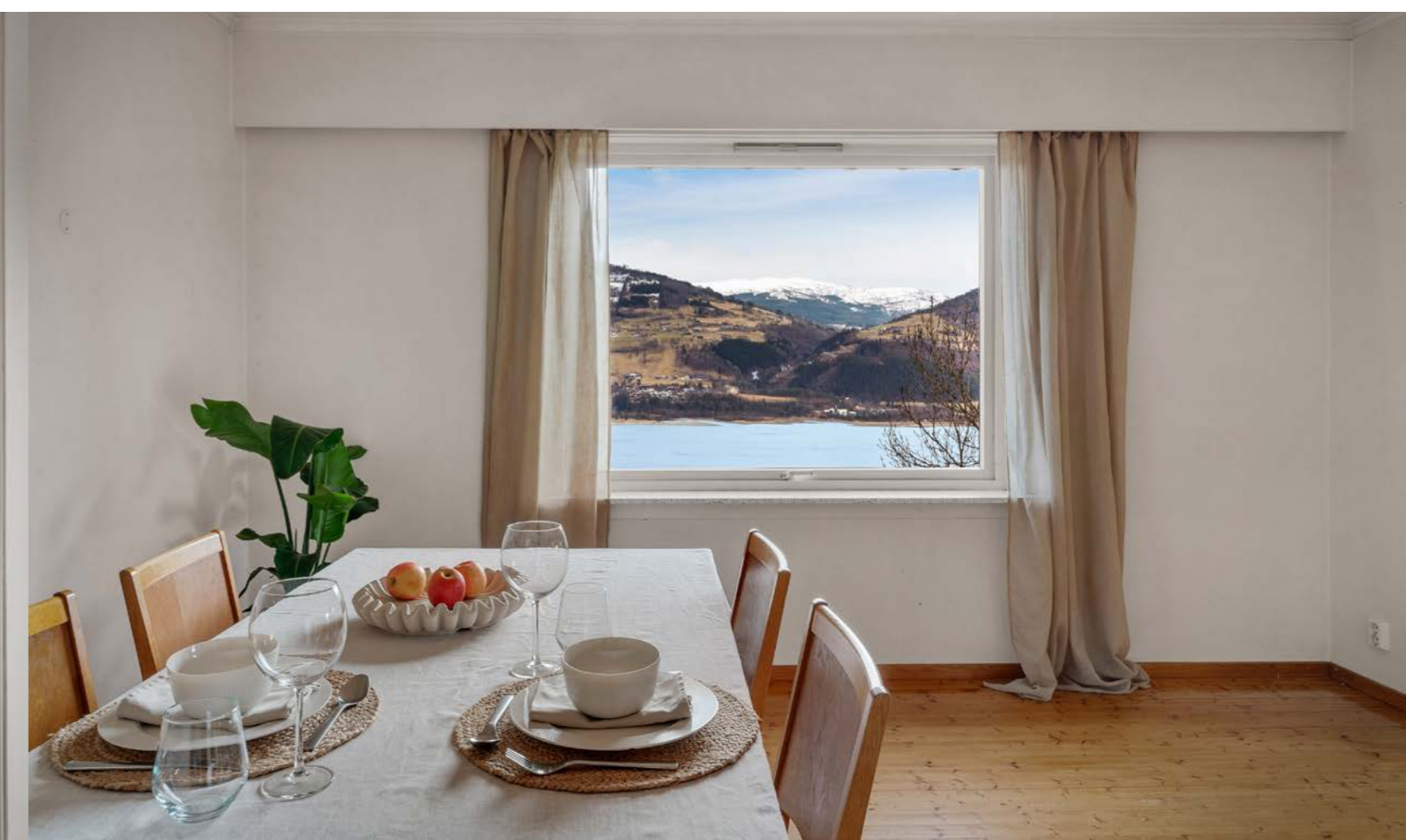
# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	73
Energiattest .....	80
Kart .....	86
Nabolagsprofil .....	87
Tegning av tilbygg, 1996 .....	90
Tinglyste dokumenter .....	93
Forbrukerinformasjon .....	107
Budskjema .....	108



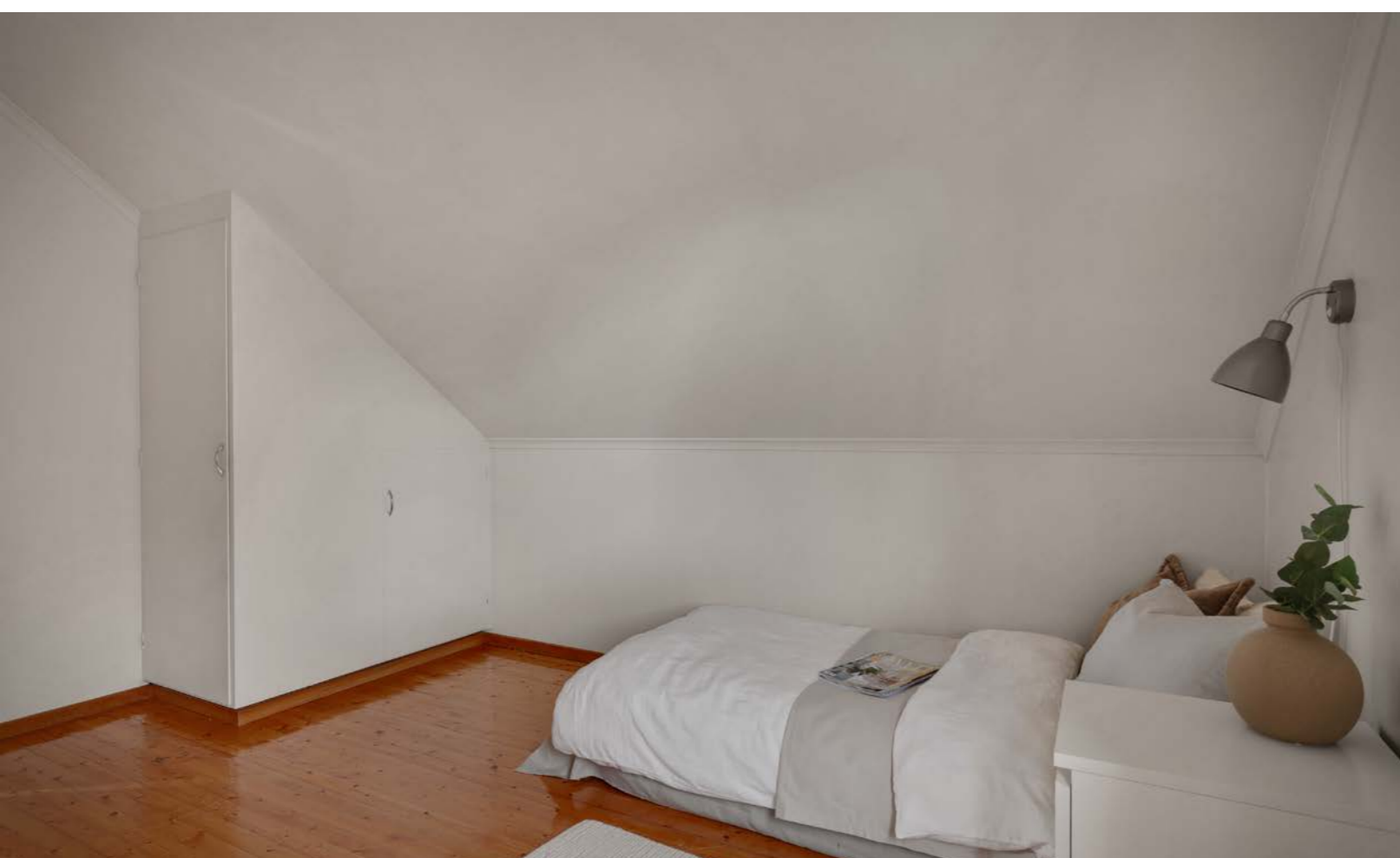




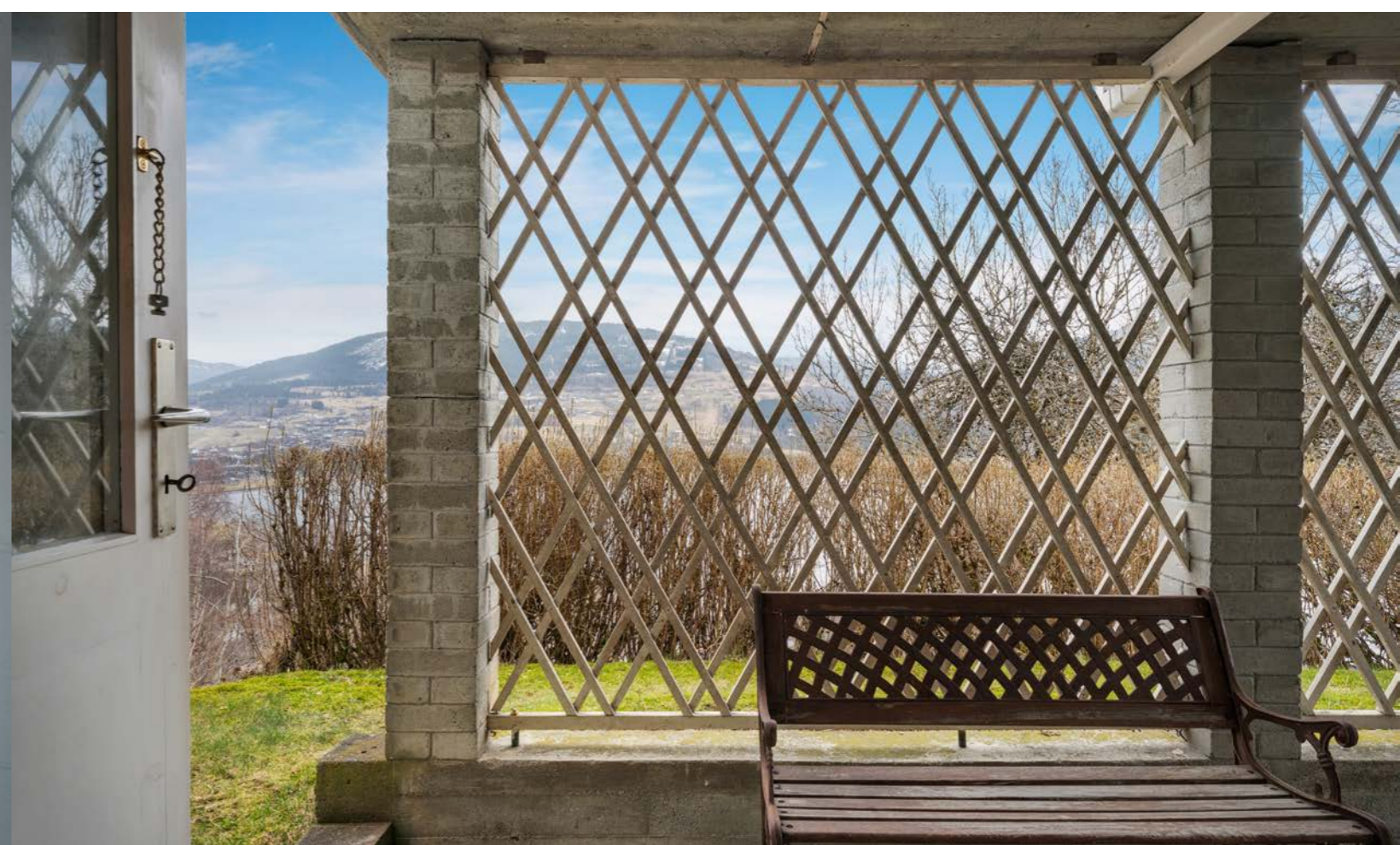














# Plantegning

1. etasje



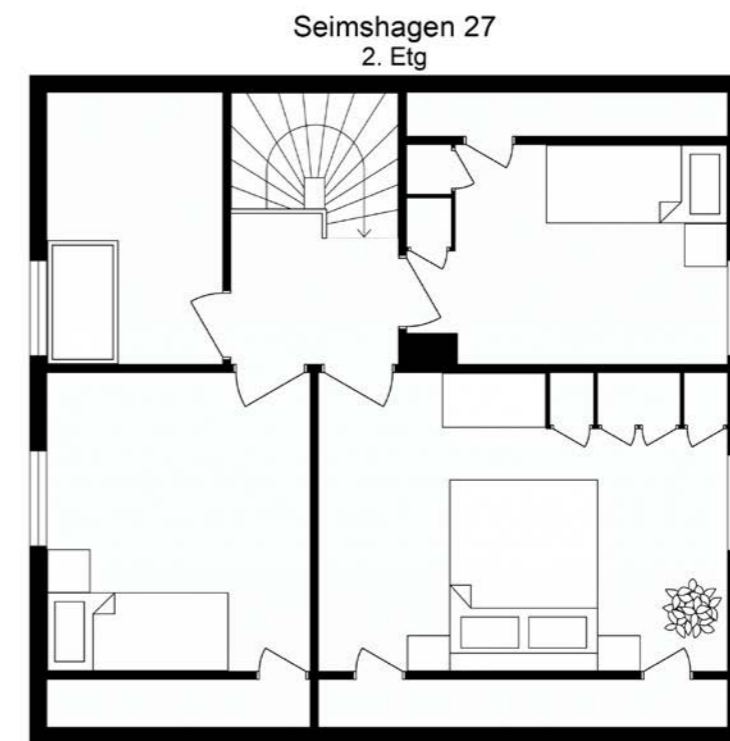
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



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

# Plantegning

2. etasje



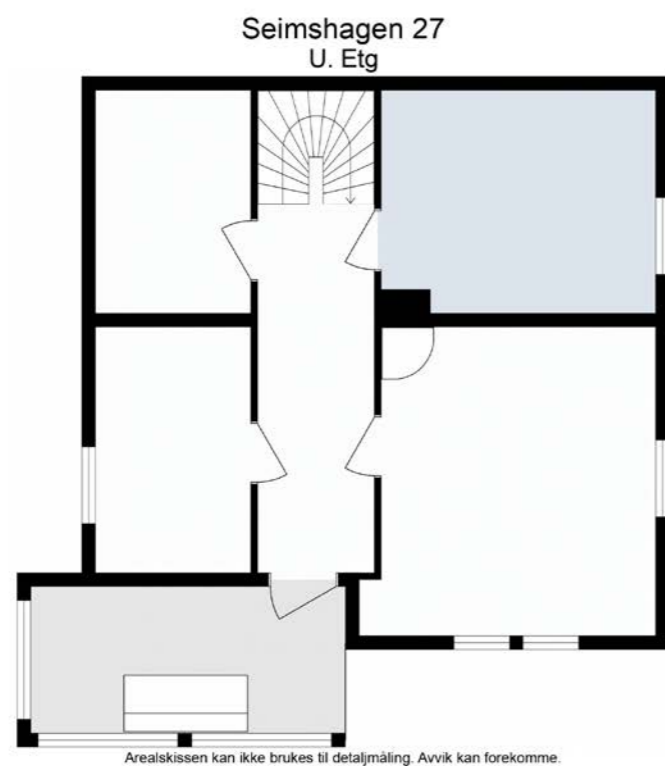
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



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

# Plantegning

U. etasje




IMOTIV.NO



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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 220 kvm

TBA: 48 kvm

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 kvm Hobbyrom (6,5 m<sup>2</sup>), kjellerstue (14 m<sup>2</sup>), vaskekjeller (11 m<sup>2</sup>), gang (10,7 m<sup>2</sup>) og to bodere (4 og 2 m<sup>2</sup>).

Takhøyde er målt til 2,24 meter. 1. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue (34,5 m<sup>2</sup>), kjøkken (12,5 m<sup>2</sup>), gang (5,8 m<sup>2</sup> eks. trapp), bad (3,4 m<sup>2</sup>), vindfang (3m<sup>2</sup>).

Takhøyde er målt til 2,44 meter.

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Soverom over kjøkken (12,6 m<sup>2</sup>), soverom over deler av stue (16,3m<sup>2</sup>), soverom over deler av stue (10,2m<sup>2</sup>), soverom over bad (6,9m<sup>2</sup>) og gang (5,5m<sup>2</sup>).

Takhøyde er målt fra 1-2,42 meter.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 kvm Østvendt terrasse/inngangsparti (7,6m<sup>2</sup>). 1. etasje

40 kvm Markterrasse på sør-vest siden av eiendommen (12,7m<sup>2</sup>, betongtrapp til stuen er inkludert i arealet), markterrasse ved inngangsparti (10,5m<sup>2</sup>), markterrasse og betongtrepper (16,9m<sup>2</sup>). Gangsti av betongheller og innkjørsel er ikke tatt med i arealet.

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 28 kvm Bod langs støttemur (23m<sup>2</sup>).

Garasje(28 m<sup>2</sup>).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

- Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskille. Forskjellig høyde til skråhimling i andre etasje.

- Andre etasje har et lite totalt areal, noe som gjør at små måleavvik eller avrundinger kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttes hele tall, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle forskjellen i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige for mindre etasjer og påvirker sjelden den praktiske bruken av arealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1464.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på skrående tomt som er

opparbeidet med stier, murer, trepper og gress.

Videre har man epletrær, plommetre og rips. Selger opplyser om at det tidligere har vært dyrket poteter, gulrøtter og jordbær her.

Garasje ligger på tilleggstomt, gnr. 42, bnr. 33.

Ifølge matrikelutskrift for bnr. 16 er eiendommen registrert med et beregnet areal på 617,3 kvm og et oppgitt areal på 628 kvm.

Ifølge matrikelutskrift for bnr. 33 er eiendommen registrert med et beregnet areal på 847 kvm og et oppgitt areal på 903 kvm.

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et noe tilbaketrukket område med boligbebyggelse, flott natur og gode solforhold.

Boligen ligger i rolige og landlige omgivelser på Seim i Voss kommune, et område preget av spredt bebyggelse, flott natur og gode solforhold. Eiendommen byr på en fredelig og skjermet atmosfære med relativt lite trafikk og gode oppvekstvilkår.

Seimshagen er tilknyttet kollektivtilbud via ringbuss, med holdeplasser i gangavstand og jevnlig avganger som knytter området til Voss sentrum.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder med gode muligheter for både fjellturer, sykling og skiaktiviteter. Området rundt er preget av vakker vestlandsnatur med nærhet til både daler, skog og fjell, noe som gir rike muligheter for en aktiv livsstil året rundt.

Voss sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, skoler, barnehager, kulturtilbud og kollektivknutepunkt med tog- og bussforbindelser til blant annet Bergen og Oslo.

Dette er et attraktivt område for deg som ønsker en fin beliggenhet med nærhet til naturen, samtidig som du har praktisk avstand til nødvendige fasiliteter i hverdagen.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse.

### Skolekrets

Gullfjordungen skule.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

### Type rapport

Eierskifterapport

## Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1962.

Grunnmuren er utført i betong mot underliggende masser, og det er observert berg i dagen på deler av eiendommen, noe som kan indikere stedlige og drenerende masser. Innvendig side av grunnmuren er pusset, noe som indikerer bruk av tresnitt som isolasjonsmateriale. Dreneringen er fra byggeår.

Yttervegger er i hovedsak oppført i lett bindingsverk med eternittplater på fasaden. Deler av tilbygg og inngangsparti har trekledning.

Taket er utformet som et saltak, teknet med skifer. Takvann ledes bort via aluminiumsrenner til terreng, og det er montert snøfangere på deler av takflaten. Etasjeskillet er hovedsakelig oppført som et tradisjonelt bjelkelag, med unntak av et tilbygg over en tidligere balkong som er i betong.

Vinduer er i hovedsak utført med koblede glass, men deler av første etasje har to-lags isolerglass.

Ytterdører er primært med to-lags glass, med unntak av en dør med enkelt glass.

Terrassene er i hovedsak bygget opp som markterrasser med forskjellige overflater, i tillegg til en repot i betong utenfor stuen.

En bod langs støttemuren er en enkel konstruksjon med liggende dobbeltfalsede trekledninger og betong i øvrige deler.

Garasjen er også en enkel konstruksjon mot en eksisterende støttemur, med stående trekledning og et pulttak teknet med asfaltsveispapp.

Øvrige konstruksjoner er i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Årsak: Alder på konstruksjon og drenering.

Manglende eller avgrenset fuktsikring etter datidens

byggeskikk. Naturlig nedbrytning over tid. Mulig påvirkning fra fukt, setning og jordtrykk. Manglende utvendig isolasjon.

Risiko: Videre fuktinnslag i underetasjen. Økt nedbrytning av betong og puss. Risiko for utvikling av mugg og dårlig innneklima. Sprekker kan utvikle seg videre ved endret last- eller fuktforhold. Manglende utvendig isolasjon kan føre til kondensdannelse på innvendig side av grunnmur. Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for konstruksjonen. Økt vedlikeholdsbehov. Potensielle skader på innvendige overflater og konstruksjoner i underetasjen.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt videre undersøkelse av fuktforhold og drenering. Oppgradering av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring og utvendig isolasjon på grunnmur bør vurderes. Sprekk i grunnmur bør tettes og holdes under oppfølging.

## 1.3 Terrengforhold

Årsak: Fall mot grunnmur.

Risiko: Opphopning av overflatevann og grunnvann mot konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og påvirkning på innneklima.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt å vurdere justering av terrengfall der det er praktisk gjennomførbart. I samband med eventuell oppgradering av drenering bør det etableres drenerende masser, for eksempel singel, i hele grunnmurens høyde og som ferdig terrengoverflate. Dette vil bidra til bedre avrenning av overflatevann for konstruksjoner som ligger plassert i skrått terreng med begrenset mulighet for terrengjustering.

## 2.1 Yttervegger

Årsak: Alder og naturlig slitasje. Mangelfull ventilering bak kledning. Fuktpåvirkning over tid. Tradisjonelle materialvalg av eternitt fra byggeår. Risiko: Videre utvikling av råteskader i trekledning og veggiv. Økt fuktbelastning i veggkonstruksjonen. Risiko for skjulte skadwr i bindingsverk. Ved inngrep i eternitt kan helsefarlig asbeststøv frigjøres.

Konsekvens: Redusert levetid for kledning og tilhørende bygningsdeler. Behov for utskifting av skadede komponenter. Potensiell helsefare ved feil håndtering av eternitt.

Anbefalt tiltak: Skadet trekledning, eternitt og påvirkede detaljer bør skiftes ut. Overflater bør rengjøres og vedlikeholdes. Ved arbeid på eternittfasade bør det benyttes godkjent fagforetak for håndtering og eventuell fjerning av asbestholdige materialer.

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Årsak: Nedbøying over tid som følge av alder, materialbruk og lastpåvirkning.

Risiko: Videre deformasjon kan føre til økt belastning på konstruksjonen og påvirke taktekkingen.

Konsekvens: Skjevheter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og tekking.

Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere ved fremtidige tiltak. Oppretting av takflate bør vurderes i samband med vedlikehold eller utskifting av tak.

## 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Årsak: Alder på taktekking. Naturlig nedbrytning over tid. Manglende og utilstrekkelig vedlikehold. Mulig svikt i tetting rundt pipegjennomføring.

Risiko: Økt risiko for lekkasjer i takkonstruksjonen. Fukt kan trenge inn ved gjennomføringer og føre til videre skade. Mose kan holde på fukt og akselerere nedbrytning og skjule eventuelle avvik. Manglende snøfangere øker risiko for snøras.

Konsekvens: Fuktskader i undertak og takkonstruksjon. Risiko for følgeskadar på isolasjon og innvendige konstruksjoner. Fare for skade på personer og eiendom som følge av snøras.

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Årsak: Alder på konstruksjon. Mangelfull ventilering for deler av takkonstruksjon. Lekkasje ved pipegjennomføring. Ufullstendig isolering og lufttetting.

Risiko: Videre oppsamling av fukt i takkonstruksjonen. Risiko for mugg- og råteskader. Kondens som følge av luftlekkasjer. Misfarger og svertesopp som følge av manglende ventilering i isolerte skråhimlinger.

Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon og materialer. Økt energitap. Potensielt dårlig innneklima. Risiko for videre skadeutvikling dersom forholdene ikke blir utbetret.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt kontroll og utbedring av pipegjennomføring. Luftespalte og ventilering bør vurderes og utbedres i forbindelse med oppgradering av taket. Arbeidet må gjennomføres fra utsiden. Luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kaldtloft bør tettes. Videre oppfølging av fuktforhold blir anbefalt.

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Årsak: Setninger i undergrunn. Naturlig slitasje og aldring. Sprekker i betong.

Risiko: Videre utglidning og økende skjevheter. Økt sprekkdannelse i betong. Mulig redusert stabilitet over tid.

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk. Økt vedlikeholdsbehov og merskader.  
Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt å etablere tilfredsstillende mothold/kantavgrensning for å hindre videre utglidning for belegningsstein og skiferheller. Justering og oppretting bør vurderes. Sprekker i betong bør følges opp og eventuelt utbedres og forsterkes ved behov. Vedlikehold av overflater før gjennomføres.

#### 9.1.1 Underetasje - Veggenes og himlingens overflater

Årsak: Tilsig av fukt som følger av manglende utvendig fuktsikring.

Risiko: Videre fuktinnslag i konstruksjonen. Økt nedbryting av mur og puss. Mulig utvikling av mugg og dårlig inneklima.

Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon. Avgrenset brukskvalitet i underetasjen. Fare for merskader.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt oppfølging på fuktforhold. Tiltak på utvendig fuktsikring og drenering bør vurderes. Innvendige overflater bør holdes under observasjon. Videre undersøkelse kan være aktuelt ved endringer i tilstand.

#### 9.1.2 Underetasje - Gulvets overflate

Årsak: Fukttransport fra grunnen. Sprekker i betong.  
Risiko: Vedvarende fukt i konstruksjonen. Risiko for utvikling av mugg og luktpproblem. Nedbrytning av overflater.

Konsekvens: Redusert brukskvalitet. Økt vedlikeholdsbehov. Potensiell påvirkning på inneklima.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt å vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning, for eksempel i samband med oppgradering av drenering og ventilasjon. Tildekte flater bør åpnes.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Alder og naturlig slitasje. Mangelfull innfesting av rørføringer og merking av stoppekran.  
Risiko: Økt risiko for lekkasjer og rørbrudd. Korrosjon i galvaniserte rør. Skader som følge av lekkasje.

Konsekvens: Fuktskader på konstruksjon og innredning. Driftsavbrudd. Økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

Årsak: Berederen har en usikker gjenværende rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Lekkasjesikring mangler.

Risiko: Dårlig vannkvalitet. Lekkasjer kan oppstå uten kontrollert bortledning av vatn.

Konsekvens: Vann kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt etablering av lekkasjesikring, for eksempel i form av sluk, lekkasjebrett med avløp eller automatisk lekkasjestopper. Det blir anbefalt utskiftning av bereder.

#### 10.5 Ventilasjon

Årsak: Enkel ventilasjonsløsning fra byggeår. Manglende ventiler. Mangelfull tilrettelegging for luftgjennomstrømning mellom rom.

Risiko: Dårlig luftutskiftning. Opphopning av fukt og forurenset luft. Redusert effekt ved videre tetting av boligen.

Konsekvens: Dårlig inneklima. Økt risiko for fuktrelaterte problemer. Redusert komfort.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres ventiler i rom som mangler dette. Luftespalter under dører eller ventiler i innervegger bør etableres for bedre luftstrøm mellom rom. Det bør vurderes oppgradering til mekanisk eller balansert ventilasjon. Det blir vist til

pkt. 7 for nærmere omtale av ventilasjon i våtrom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

#### 3.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Høy alder og naturlig slitasje grunnet manglende vedlikehold. Punkterte ruter og sprukket glass på soverom. Mangelfullt vedlikehold av overflater og tettinger.

Risiko: Videre nedbrytning av karmen og rammer som følge av fuktinntrengning. Økt varmetap og trekk. Risiko for ytterligere funksjonssvikt. Sprekk i glass kan være utett.

Konsekvens: Redusert komfort og energieffektivitet. Skader på treverk med redusert levetid. Svekket funksjon og sikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt utskiftning av vinduer og ytterdører med sviktende funksjon og tilstand. Punkterte og skadede glass må skiftes. Det bør etableres moderne løsninger med tilfredsstillende isolasjonsevne og tetting. Midlertidig vedlikehold av overflater kan gjennomføres der utskiftning ikke skjer på kort sikt. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 7.1.1 Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: Årsak: Utetthet i plateskjøter. Mangelfull ventilasjon.

Risiko: Videre fuktinntrengning i konstruksjonen. Risiko for mugg og råteskader. Økt skadeomfang over tid.

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid på våtrommet. Skader på underliggende konstruksjon. Dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliteres. Skadde plater og underliggende konstruksjon må åpnes og kontrolleres. Det må etableres tett og godkjent

våtromsløsning. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft, for eksempel via luftespalte i eller under dørblad. Viser til pkt. 7.1.3 for prisvurdering.

#### 7.1.2 Bad - Overflate gulv

Årsak: Skader i belegg. Utføringsfeil ved etablering av fall og slukløsning.

Risiko: Vann blir stående på gulv. Økt fuktbelastning. Risiko for lekkasje gjennom skadet belegg og ved sluk.

Konsekvens: Fuktskader i underliggende konstruksjon. Redusert funksjon og levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliteres. Fall må etableres i samsvar med gjeldende krav.

Våtromsbelegg og sluktilslutning må utføres fagmessig. Midlertidig bruk bør skje med varsomhet for å unngå opphopning av vann.

Viser til pkt. 7.1.3 for prisvurdering.

#### 7.1.3 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjiktet er om lag 40 år, og har derfor passert forventet levetid jf. SINTEF Byggforsk. Total oppgradering av våtrommet blir anbefalt.

Risiko: Svikt i tettesjikt med påfølgende lekkasje. Økt risiko for fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens: Skader på underliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, godkjent tettesjikt.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

#### 8.1 Kjøkken

Årsak: Mangelfull festing av vanntilførsler. Slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Nye lekkasjer fra rør og blandebatteri. Videre

fuktopptak i innredning. Skjulte skader kan være til stede bak sokkel.  
Konsekvens: Redusert levetid på kjøkkeninnredning.  
Risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.  
Anbefalt tiltaka: Det blir anbefalt full rehabilitering av kjøkkenet. Dette inkluderer utskiftning av innredning, rørtilkoblinger og armatur. Skjulte konstruksjoner bør kontrolleres i samband med arbeidet.  
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon  
Årsak: Fukktransport frs grunnen. Manglende utvendig isolasjon. Kondens i konstruksjon. Svak ventilering. Pågående fuktinnsig.  
Risiko: Videre utvikling av fukt. Risiko for mugg og råteskader. Forverret inn klima over tid.  
Konsekvens: Skader på treverk og innvendige konstruksjoner. Redusert levetid. Avgrenset bruk av underetasjen.  
Anbefalt tiltak: Det blir anbefalt tiltak for å redusere fuktbelastning. Dette inkluderer oppgradering av drenering og etablering av utvendig isolasjon på grunnmur. Ventilasjonen bør utbedres. Innvendige konstruksjoner bør vurderes åpnet for kontroll. Material som står i direkte kontakt med betonggulv bør fjernes eller skilles fra fuktig underlag.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Bodgan Rørleggerservice A/S, 2024  
Beskrivelse: Skifta toalett

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2022  
Beskrivelse: Lekkasje på garasjetak

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Voss Bygg og Bemanning, 2012  
Beskrivelse: Skifta takrenner

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Sprekk i eitt glas på soverom.  
Mesteparten av vinduene er av eldre dato og bør skiftast ut

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2022  
Beskrivelse: Sjå punkt 4

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Litt saltutslag på murvegger i kjeller

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp,

enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: A/S Søreide vvs, 2019  
Beskrivelse: Skifta varmekolber i v.v beredar

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: A/S Søreide VVS, 2021  
Beskrivelse: Ny vannlås m/røyr under kjøkkenvask

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Voss Kommune, 2024  
Beskrivelse: Skifta ny utvendig stoppekrane

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Firmanavn: Vangen ElektriskeA/S, 2009  
Beskrivelse: Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer. Overspenningsvern Jordfeilbryter. Trekt nye ledninger (16A)

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Tilbygg stove. Bygd ny garasje.  
Tidlegare veranda bygd inn i tilknytning til stova

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Svar: Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
Svar: Ja

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Bnr.33 vart kjøpt som tilleggsareal i 1972. Det vart seinare bygd dobbelgarasje på denne tomte. Den gamle garasjen som stod på bnr 16 måtte rivast i forbindelse med bygging av ny veg i Seimshagen. Egedomen har vært utleigd frå 2010 til 2025

#### **Innhold**

Boligen går over tre plan og inneholder:  
- Underetasje med hobbyrom, kjellerstue, vaskekjeller, gang, og to boder.  
- Hovedetasje med stue, kjøkken, gang, bad og vindfang.  
- Andre etasje med fire soverom og gang. Tilkomst til kaldtloft fra gang.

Utvendig har man praktisk lagringsplass i bod langs mur og en praktisk, dobbel garasje.

#### **Standard**

Det første som møter deg når man går inn i boligen er et vindfang med innebygde skap, samt plass til kommode, oppheng, hylle eller annet ønskelig møbel. Videre kommer man inn i en gang hvor man kan ha ytterligere lagring for klær og sko ved behov.

Stuen er på hele 34,5 m<sup>2</sup> og gir gode muligheter til å

møblere i ulike soner. Her kan man både ha en salonggruppe, lenestoler hvor man kan nyte den flotte utsikten, samt spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. I stuen er det både varmepumpe og vedovn.

Kjøkkenet er av god størrelse og gir gode muligheter for å sette inn sitt drømmekjøkken! Slik som kjøkkenet er i dag er det også plass til et frokostbord hvor man kan sitte å kikke ut mot hagen utenfor.

Boligens bad er anbefalt å renovere. Rommet har en praktisk plassering i boligens hovedetasje.

Når man går opp i andre etasje kommer man opp i en gang som videre tar deg til boligens fire soverom. Soverommene er av ulik størrelse, så her har man rom til både husstandens medlemmer og gjester.

I underetasjen har man meget godt med lagringsplass, i tillegg til vaskekjeller og kjellerstue. Utgang til hage i front.

Boligen har et generelt renoveringsbehov.

#### **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**

Oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet medfølger.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke lagt fiber inn i boligen.

#### **Parkering**

Parkering i garasje og i nedkjørsel på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring , polisenummer 6295576

#### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i område for middels til lav aktsomhet i forhold til radon, ihht. nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Det er ikke kjent at det har vært utført tidligere målinger på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr

andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedovn i stue og kjellerstue. Ellers panelovner i enkelte rom.

#### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 10000 kWh siste året, men pga. en del reising må ny eier regne med et høyere forbruk. Forbruk vil uansett variere ut ifra vaner og antall medlemmer i husstanden.

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

#### **Energimerke**

E

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 750 000

#### **Omkostninger kjøper**

3 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
93 750 (Dokumentavgift)  
300 (Pantattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

95 140 (Omkostninger totalt)

112 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 862 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 864 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 961 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2025 var kr. 14 233,-.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 7 903 for år 2026

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 910 717 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 642 869 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», "eiendomsskatt" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr fra BIR Voss og Hardanger fordelt på to terminer. Årlig renovasjonsgebyr er kr.

2859,29 og gjelder småhusholdning med hjemmekompostering. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.enhet pr.år.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 16 i Voss kommune. Gårdsnummer 42, bruksnummer 33 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:

4621/42/16:

13.10.1960 - Dokumentnr: 1196 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:42 Bnr:4

Dokumentet er skyldskifte fra oktober 1960 da eiendommen ble skilt fra gnr. 42, bnr. 4.

26.11.1960 - Dokumentnr: 1440 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:4

Bestemmelse om vannledning

Dokumentet er et gammelt skjøte hvor det fremgår at bnr. 16 har rett til å brønn på bnr. 4 og å føre vannledning fra denne frem til eiendommen, samt nødvendig vedlikehold. Bnr. 4 har rett til å legge vannledning over bnr. 16 med nødvendig vedlikehold.

20.04.1977 - Dokumentnr: 859 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:42 Bnr:126

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Av dokumentet fremgår det at det ble ekspropriert areal som skulle nyttes til utvidelse av den eksisterende veien gjennom området. Dokumentet er et målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 476675 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:42 Bnr:33

19.03.2026 - Dokumentnr: 312662 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Voss AS

Org.nr: 929 656 075

Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt

4621/42/33:

20.04.1977 - Dokumentnr: 859 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:42 Bnr:126

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Av dokumentet fremgår det at det ble ekspropriert areal som skulle nyttes til utvidelse av den eksisterende veien gjennom området. Dokumentet

er et målebrev.

10.11.1972 - Dokumentnr: 2171 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:4

Dokumentet er et gammelt skjøte, hvor det også går frem at bnr. 4 har rett til vannledning over bnr. 33 med nødvendig vedlikehold.

30.08.1972 - Dokumentnr: 1623 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:42 Bnr:4

Målebrev fra 1972 over tilleggstomt hvor garasje står i dag.

01.01.2020 - Dokumentnr: 476675 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:42 Bnr:33

19.03.2026 - Dokumentnr: 312662 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Voss AS

Org.nr: 929 656 075

Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt opprinnelige byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Den tegningen som foreligger gjelder kun påbygg i front av stue. Denne tegningen er stemplet mottatt i Voss herad 18.04.1996. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

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

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggeår er antatt, og opplyst av selger. Vi har ingen dokumentasjon som kan bekrefte eksakt byggeår. Avvik kan derfor forekomme.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og følger reguleringsplan "Gullfjordungen".

Plan-ID 123587012

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.02.1989

Delareal: Boliger (589m2) og kjørevei (29m2).

Kommuneplan: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plan-ID: 12352019004

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delareal: Boligbebyggelse (617 m2), ytre sentrumsavgrensning (617 m2) og ras-og skredfare (157m2).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **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.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

**EINEBUSTAD**

Seimshagen 27, 5704 Voss



pr stk

Totalt kr: 127 990

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

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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



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

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:42, Bnr: 16 og 33
<b>Hjemmelshaver:</b>	Per Arne H Tufte
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	617+847 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Fakturert 2025: 19 280 kr. Prognose for 2026: 21 864 kr
<b>Forsikringsforhold:</b>	N/A
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke framlagt
<b>Byggeår:</b>	1962

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	08.04.2026
-----------------------	------------

## Forutsetninger:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventet levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Opphaldsvær på befaringsdagen.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Per Arne H Tuft
-----------------------	-----------------

<b>Tilstede under befaringen:</b>	Per Arne H Tuft
-----------------------------------	-----------------

<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2
----------------------------	-----------------

## OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot sør-aust. Tilkomst skjer frå offentleg veg via innkøyrse og trapper i betong. Omgivnadene er i hovudsak beståande av bustadbebyggelse.

Det er registrert to bruksnummer tilknytt eigedomen (16 og 33). Heimelshavar opplyser at nordre del av eigedomen (33) er kjøpt til i seinare tid, og at garasjen er plassert på denne delen. Samla tomteareal vert difor (b-nr 16) 617 m<sup>2</sup>. + (b-nr 33) 847 m<sup>2</sup>. = 1 464 m<sup>2</sup>.

Det er gjennomgått risikorapport utarbeidd av PropCloud datert 09.04.2026 . Rapporten byggjer på offentleg tilgjengelege kartdata og gir ei overordna vurdering av natur- og arealrelaterte risikoforhold. Eigedomen ligg innanfor område som er kartlagt med omsyn til mellom anna flaumaktsemd, radonførekost, moglegheit for marin leire og skredfare. Slike kart er utarbeidd på oversiktsnivå og er primært eigna som grunnlag for vidare vurderingar. Det er ikkje utført stadsesifikke undersøkingar, og karta gir difor ikkje tilstrekkeleg grunnlag for å fastslå reell risiko for den enkelte eigedom.

Vidare viser rapporten at området kan vere påverka av omsyn knytt til friluftsliv og arealbruk, noko som kan medføre avgrensingar ved framtidig utvikling eller endringar på eigedomen. Når det gjeld radon, indikerer kartgrunnlaget at området kan vere utsett, og det vert generelt tilrådd å gjennomføre målingar for å avklare faktiske verdiar i bustaden.

Kjøpar vert oppmoda til å setje seg inn i offentleg tilgjengeleg kartinformasjon og eventuelt innhente nærare dokumentasjon dersom forholda har særleg betydning.

## OM BYGGEMETODEN:

Einebustad oppført i 1962.

Grunnmur og golv i underetasjen er utført i betong mot underliggende massar. Innvendig side av grunnmur er pussa, noko som indikerer bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale. Tresonitt var vanleg nytta i etterkrigsåra, særleg i konstruksjonar under terreng. Materialet har avgrensa isolasjonsevne samanlikna med dagens isolasjonsmateriale. Etasjeskiljet er, med unntak av tilbygg over tidlegare balkong i betong, oppført som tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsverk og kledd med eternittplater på fasade. Eigar opplyser at ytterveggane har om lag 10 cm isolasjon, medan tilbygget har om lag 15 cm isolasjon. Deler av tilbygg og inngangsparti har trekledning. Taket er utforma som saltak og er tekka med skifer. Taktekinga er truleg frå oppføringstidspunktet. Eigar opplyser vidare at takkonstruksjonen har om lag 10 cm isolasjon. Takvatn vert leia bort via aluminiumsrenner til terreng. Det er montert snøfangarar på delar av takflata.

Laster frå takkonstruksjonen vert overført til grunnen via bygget sine langsider samt via mønedragar som er understøtta av skjulte søyler i konstruksjonen. Innvendige berande veggjar langs bygget sin midtakse fungerer som opplager for etasjeskiljet.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen. Skildringane er baserte på visuelle observasjonar gjort ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere byggemetode, og det må difor takast atterhald om at konstruksjonsoppbygginga kan avvike frå det som er skildra ovanfor.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 1962 og ber preg av byggeskikk og løysingar frå ei tid med lågare krav til fuksikring, ventilasjon og isolasjon enn dagens nivå. Det er gjennomført enkelte oppgraderingar av nyare dato, mellom anna knytt til vassinntak og delar av tekniske installasjonar. Likevel framstår store delar av konstruksjonen som opphavleg, med avgrensa tilpassing til moderne krav til byggfysikk og inneklima.

Det er registrert fleire bygningsdelar med avvik (TG 2 og TG 3). Avvika er i hovudsak knytte til alder, slitasje, mangelfull utføring og tekniske løysingar som ikkje tilfredsstiller dagens krav. Særleg gjeld dette våtrom, fuktforhold i underetasjen, ventilasjon, yttertak, vindauge og vass- og avløpsinstallasjonar.

Fleire av dei registrerte forholda indikerer konstruksjonar med redusert evne til uttørring. Kombinasjonen av manglande utvendig fuksikring, svak ventilering og fuktutsette konstruksjonar aukar risikoen for oppfukting og vidare utvikling av fuktrelaterte skadar. Underetasjen framstår som ein typisk grovkjellar, med konstruksjonar påverka av fukt frå grunnen. Det er registrert forhøga fuktverdiar og forhold som tilseier ugunstige byggfysiske løysingar. Inneklimaet framstår som akseptabelt på synfaringstidspunktet, men konstruksjonen er utsett, og skjulte forhold kan ikkje utelukkast.

Ventilasjonsløysinga er av enkel type og tilfredsstiller ikkje dagens krav. Manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom påverkar luftskiftet og kan forsterke fuktproblematikk i bustaden.

Samla sett framstår eigedomen med eit betydeleg vedlikehalds- og oppgraderingsbehov. Fleire av avvika er av ein slik karakter at dei bør følgjast opp for å redusere risiko for vidare skadeutvikling. Ein kjøpar må pårekne tiltak på kort og mellomlang sikt.

## ANNET:

## OPPVARMING:

Bustaden vert oppvarma med peis/vedovn i både underetasje og hovudetasje. Det er installert luft-luft varmpumpe i 1. etasje. I tillegg er det registrert panelomnar i enkelte rom.

Det ligg ikkje føre krav etter avhendingslova om kontroll av eldstader og pipeløp i samband med utarbeiding av tilstandsrapport. Det vert likevel tilrådd at anlegget vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Eventuelle avvik eller manglar kan ikkje utelukkast.

## FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.

## PREMISS:

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

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

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

## DOKUMENTKONTROLL:

Planteikning av hovudetasjen ifbm. tilbygg mot sør er framlagt. Faktisk plan stemmer med siste godkjente planteikning frå kommunen. Godkjente teikningar for underetasjen og andre etasjen er ikkje tilsendt frå kommunen.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspiktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c. Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen. Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert utgitt.

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.

Eigenerklæringskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvedige overflater er i hovudsak utført med heiltregolv og slettbehandla eller tapetiserte vegg- og himlingsflater. På bad er det registrert vinylbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Det er også registrert vinylbelegg på kjøkken og i enkelte rom i underetasjen. Kjellarstova har trepanel på vegg og himlingsplater i format 60 x 60 cm. Resterande delar av underetasjen har overflater som i hovudsak består av betong og murpuss.

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

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

Avvik som er registrert:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Listverk manglar i enkelte overgangar.
- Pløser, sår og rivna tapet på enkelte flater og overgangar.
- 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.

Forholda vert vurderte til å vere av estetisk karakter og har ikkje negativ innverknad på den byggtkniske funksjonen. Utbetring vert difor vurdert som valfri og opp til ny eigar.

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

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

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar vedkomande endringar og oppgraderingar etter oppføring. Heimelshavar opplyser om følgjande tiltak:

- Stove i hovudetasjonen er utvida i hjørne mot sør, der det opphavleg var balkong. Tiltaket er omsøkt og godkjent i 1996.
- Det er etablert ny utvendig stoppekran i 2024. Samstundes er delar av vassinntaket oppgradert til PEL/plast.
- Kjellarstove vart innreia i perioden 1972–1973.
- Toalett er om lag eitt år gammalt. Stråleomn på bad er erstatta med panelomn i same periode.
- Deler av det elektriske anlegget vart oppgradert i 2009. Tiltaket omfatta mellom anna ny innmat i sikringsskap og utskifting av enkelte stikkontaktar i hovudetasjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	51	0	0	8
1. etasje	68	0	0	40
2. etasje	50	0	0	0
SUM BYGNING	169	0	0	48
SUM BRA	169			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod langs støttemur	0	23	0	0
Garasje	0	28	0	0
SUM BYGNING	0	51	0	0
SUM BRA	51			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Underetasje: Takhøgde er målt til 2,24 meter.

- Hobbyrom: 6,5 m<sup>2</sup>.
- Kjellarstova: 14 m<sup>2</sup>.
- Vaskekjellar: 11 m<sup>2</sup>.
- Gang: 10,7 m<sup>2</sup>.
- To boder på 4 og 2 m<sup>2</sup>.

1. etasje: Takhøgde er målt til 2,44 meter.

- Stova: 34,5 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 12,5 m<sup>2</sup>.
- Gang: 5,8 m<sup>2</sup>. eksl. tropp.
- Bad: 3,4 m<sup>2</sup>.
- Vindfang: 3 m<sup>2</sup>.

2. etasje: Takhøgde er målt frå 1 - 2,42 meter.

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgde.

- Soverom over kjøkken: 12,6 m<sup>2</sup>.
- Soverom over deler av stova: 16,3 m<sup>2</sup>.
- Soverom over deler av stova: 10,2 m<sup>2</sup>.
- Soverom over bad: 6,9 m<sup>2</sup>.
- Gang: 5,5 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

Frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er målt på samme måte som for BRA-i, og skildra under:

- Bod langs støttemur: 23,4 m<sup>2</sup>.
- Garasje: 28 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

Terrasse- og ballkongareal:

- Austvendt terrasse/inngangsparti for underetasje: 7,6 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd. Overflate golv: Betong.
  - Markterrasse på sør-vest sida av eigedomen: 12,7 m<sup>2</sup>. Overflate: Belegningsstein. Betongtrapp til stova er inkludert i arearealet.
  - Markterrasse ved inngangsparti: 10,5 m<sup>2</sup>. Overflate: Skifer.
  - Markterrasse og betongtrepper: 16,9 m<sup>2</sup>. Overflate: Betong.
- Gangsti av betongheller og innkørsel i betong er ikkje medteke i arealet.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.
- Retning- og høgdeavvik på veggjar og etasjeskilje. Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.
- Andre etasje har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Bod langs støttemur:

Enkel konstruksjon oppført mot eksisterande støttemur. Fasade er utført med liggande dobbeltfalsa trekledning. Øvrige konstruksjonar er i betong. Det er registrert fuktskjolder, misfarging og rennemerker som indikerer tidlegare eller pågåande fuktpåverknad og mogleg lekkasjeproblematikk. Vidare er det observert grove sprekker i betonggolv.

Garasje:

Enkel konstruksjon oppført mot eksisterande støttemur. Fasade er utført med ståande trekledning. Taket er utforma som pulttak og er tekka med asfalt sveisepapp. Øvrige konstruksjonar er i betong. Eigar opplyser om tidlegare lekkasje frå taket, der både takteking og følgjeskadar er utbetra i 2022. Det er ikkje registrert synlege lekkasjar eller symptom på dette ved synfaring.

Sett i lys av alder, utføring og registrerte forhold må det påreknast vedlikehaldskostnader på både kort og mellomlang sikt for begge konstruksjonane.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

13/04/2026



Bjørnar Helland

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Grunnmur er oppført i betong mot underliggende massar. Store delar av konstruksjonen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurdering er basert på synlege delar i dagen samt innvendige observasjonar.

Det er observert berg i dagen på austsida av eigedomen. Dette kan indikere at grunnforholda består av stadlege og drenerande massar mot berg. Enkle kontrollar av tilgjengelege kartdata frå NGU syner ikkje spesifiserte eller dokumenterte grunnforhold for eigedomen. Grunnforholda kan difor ikkje stadfestast med sikkerheit.

Innvendig side av grunnmur er pussa. Det er registrert krakkelering i murpuss. Vidare er det observert gjennomgåande sprekk i grunnmur i hobbyrom i underetasjen, lokalisert ved ventil. Drenering er frå byggeår. Det er ikkje registrert etablering av tettesjikt/grunnmurspapp på utsida av grunnmur. Grunnmur manglar utvendig isolasjon, noko som kan medføre kondens på varm side av konstruksjonen. Registrerte forhold har truleg samanheng med påvist fuktproblematikk i underetasjen. Det vert vist til punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktinnsig.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande drenering bør terrengtet ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. «NBI 514.221 Fuksikring av konstruksjonar mot grunn».

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot sør-aust. På nord-vestsida av bygningen heller terrengtet inn mot grunnmur. Dette medfører at overflatevatn vert leia mot konstruksjonen. Delar av bygningen vil difor periodisk vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale av grunnmur og tilhøyrande fuktproblematikk.

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

Yttervegger er truleg oppførte i lett bindingsverk med eternittplater på fasade. Tilbygg og inngangsparti har trekledning på fasade.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i hovudsak innebygd og tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Avvik utover det som er registrert kan førekome.

Det er registrert fuktig ved og begynnande råte i deler av trekledningen. Vidare er det registrert manglande luftesjikt bak fasade. Det er også observert fuktig ved og påbegynnande råte i listverk, samt eit generelt vedlikehaldsetterslep på delar av fasaden. Fasadeplater av eternitt kan innehalde asbest.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vindauge er i hovudsak utførte med kopla glas med avgrensa isolasjonsevne og låg energieffektivitet. Deler av 1. etasje har to-lags isolerglass i karmar frå byggeår. Det er også registrert enkle glas i vindfang. Ytterdører er i hovudsak utførte med to-lags glas, med unntak av ytterdør i 1. etasje som har enkelt glas tilsvarande tilhøyrande vindauge.

Det er registrert fleire avvik knytt til tilstand og funksjon. To vindauge i 1. etasje er truleg punkterte. Det er registrert sprukke glas i soverom i 2. etasje. Enkelte vindauge sit fast, og fleire er strie ved funksjonstest. Pakningar manglar i store delar av vindauge og ytterdører, noko som medfører auka varmetap. Overflatebehandling har svikt med sprekker og avskallingar, som fører til eksponert trevirke.

**Merknader:**

Påbegynnande råte i vannstokk.

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

Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.

Av sikkerhetsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan på nord-vestsida av konstruksjonen.

Det er registrert svankar og svai i takflata og langs mønet. Forholdet er observert både utvendig og innvendig. Slike avvik er ikkje uvanleg for eldre konstruksjonar, då dimensjonering og materialval skil seg frå dagens standard. Ved eventuelle oppgraderingar bør oppretting av takflata vurderast.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvatn til terreng. Det er montert snøfangarar på deler av takflata. Skorsteinshøgde er ikkje kontrollert, men det kan sjå ut til at høgda er forskriftsmessig. Overgarn mellom pipevegg og takflata er løyst med blykrage.

Heimelshavar opplyser:

Taket er frå: Byggeår. Type undertak: Asfaltapp. Takteking: Skifer. Takrenner er fornya i 2012.

Taket er 64 år gammalt og har grunna alder ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Vidare er det registrert vedlikehaldsmangel, påbegynnande råte i vindskier og mosegrodd teking og takrenner. Snøfangarar manglar på deler av taket, noko som aukar risiko for snøras. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Det er registrert fukt på kaldtloft ved pipegjennomføring, noko som indikerer mogleg utettheit i gjennomføringa.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida.

Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utsida.

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.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår. Det er ikkje registrert fuktskjolder i andre etasjens himlingsflater eller rundt pipegjennomføring i den innreia delen av andre etasje.

På kaldtloftet er det registrert fuktskjolder og misfarging. Det er målt fuktinnhald på 18,1 vektprosent i trevirke ved pipegjennomføring. Utafor desse områda er det registrert normalverdi på om lag 12,4 vektprosent. Dette indikerer lokal auka fuktbelastning ved gjennomføringa. Vidare er det registrert avgrensa luftespalte i enkelte skråhimlingar. Isolasjon i flathimling er ikkje fullstendig dekkande. Det er også registrert opningar mellom oppvarma del av bustaden og kaldtloftet.

**Merknader:**

Fuktskjolder og utslag ved pipegjennomføring

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassar er i hovudsak oppbygde som markterrassar med forskjellige overflater, med unntak av rappo i betong utanfor terrassedøra i stova.

Det er registrert sig og skeivheiter, særleg på markterrasse med belegningsstein. Ytterkant manglar mothald mot skråning, noko som medfører utgliding av massar. Vidare er det registrert generelt vedlikehaldsetterslep av mindre omfang. Betongtrapper og rappo har sprekkdanning.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling.

Det er registrert opningar i skøytar og overgangar i baderomsplatene. Dette har ført til fuktopptak i kjernematerialet, og det er målt forhøga fuktverdiar i nedre del av vegg i dusjsona. Fuktopptaket har vidare medført svelling i enkelte plateskøytar og overgangar. Platene har løysna frå veggen i nedre del. Vidare er ventilasjonen løyst med naturleg avtrekk via tak. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad og etablerast mekanisk avtrekk. Dette vil forsyne badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp.

**Merknader:****TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

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

Fallet tilfredsstillar mogleg krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er viktig å merke seg at dagens krav til fall er strengare, med høgare krav til effektiv avrenning for å redusere risiko for fukt- og vasskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør tiltak for betre avrenning vurderast.

**Måleresultat:**

- 1:20 lokaltfall i ein omkrets på 20 cm rundt sluk. Deler av dusjsona manglar fall.
- Golvet utanfor dusjsona er flatt.
- Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 10 cm høgdeforskjel.

Flate parti i dusjsona gjer at bruksvatn ikkje vert leia effektivt mot sluk, og difor må tørka opp. Vidare er det registrert sår i våtromsbelegget i dusjens nedslagsfelt i form av revning, og skruerhol frå slukrist. Belegget er i tillegg ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal, og overgangen er difor ikkje fagmessig utført.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

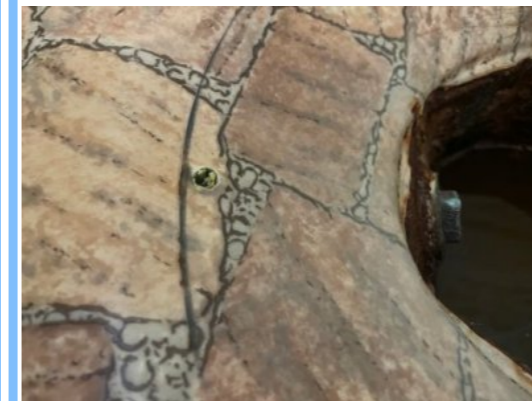
Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå om lag 1986. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Hullboring er ikkje utført. Begrunnelse: Skadar og avvik er påvist utan hullboring. Underliggende himling består av trevirke, og avløp frå sluk kjem inn til bod i underetasjen direkte via etasjeskiljet. Ein eventuell lekkasje vil verta synleg her. Vidare er vassføringar i stor grad synlege, og ikkje innebygde. Fuktmåling i trevirke i underliggende himling er utført. Ingen utslag på befaringsdagen.

Tettesjiktet er om lag 40 år, og har difor passert forventa levetid jf. SINTEF Byggforsk. Totaloppgradering av våtrommet vert tilrådd.

**Merknader:**

Ufagmessig overgang mot sluk. Skruerhull i våtromsbelegg.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar om laminat benkeplate. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Vinylbelegg er montert på vegg til fordel for ei meir lettstelt overflate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via vegg.

Inntørka fukt skjolder i skrog under vask. Eigar opplyser om tidlegare lekkasje, og at avløpet er fornya i nyare tid. Det er ikkje registrert lekkasjar etter dette. Ved funksjonstest på befaringsdagen vart det ikkje registrert lekkasje frå avløp, men litt frå kjøkkenets blandebatteri. Vidare er det registrert lause vasstiltørslar, noko som kan føre til lekkasje etter små bevegelsar ved normal tapping/stenging av vatn. Sår og svelling er registrert i frontar og benkeplata. Sokkel under kjøkkenskrig er fastmontert, og situasjonen bak sokkel er difor usikker.

**Merknader:**

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Då det elektriske anlegget er av eldre dato, vert dette ikkje vurdert som avvik. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010 (gjeldande frå 01.07.2011). DSB tilrår likevel ettermontering som eit effektivt brannførebyggjande tiltak.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om lekkasjestoppar vart innført i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande ved etablering av anlegget. Forholdet vert difor ikkje vurdert som avvik. Det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere risiko for vasskadar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuksikring. Deler av grunnmuren er innvendig tildekkja av andre overflater enn betong/murpuss. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Underetasjen er oppført som grovkjeller og vert vurdert ut frå det. Etasjen er hverken meint eller godkjent som oppholdsrom.

Overflatene framstår som forventa i forhold til alderen, men manglande direkte inspeksjon for deler av grunnmuren inneber visse usikkerheitsmoment.

- Eventuelle sprekkdanningar eller setningar i grunnmuren kan gå ubemerkta, noko som kan føre til strukturelle utfordringar over tid.
- Sidan deler av muren 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. Sjå punkt 9.1.3 for utgreiing om fuktmåling og ventilasjon."

Krakkelering og sprekker i grunnmur. Syner til pnkt. 1.1 for nærare informasjon. Saltutslag, fuktskjolder og misfargar i nedre del av grunnmur som er inntilfylt av massar på utsida.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggjande betongplata er tildekte av vinylbelegg, og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Det er registrert sprekkdanning i betonggolv. Forholdet vert vurdert som vanleg, og kan skuldast manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar. Vinylbelegg er lagt på golv i enkelte rom, og under belegget er det fuktig. Det vert vist til neste punkt for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjonsforhold i konstruksjonen.

**Merknader:****TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

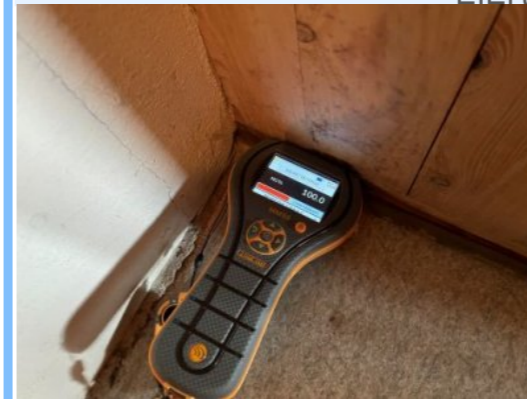
Dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Det er observert misfarging på innsida av grunnmur, noko som ifølgje eigar skuldast tidlegare fuktinntrenging. Det er ikkje registrert kjellarluft, noko som indikerer tilfredsstillande inneklimate på synfaringstidspunktet.

Utvendig del av grunnmur manglar isolasjon, noko som aukar risiko for kondens på varm side av grunnmur. Dette er særleg relevant for den innreia delen av underetasjen (kjellarstova), der kondens kan oppstå inne i innføringa. Det er målt fuktverdiar på 20 vektprosent i trepanel i innreia rom, og 100 vektprosent i trevirke som står i direkte kontakt med betonggolv (bod). Forholda kan ha samanheng med kondens eller oppsug av fukt frå grunn. Det er observert skrukkefall i underetasjen, noko som understøttar vurdering av fuktpåverknad. Ventileringa er svak og skjer via totalt tre ventilar.

**Merknader:**

Fullt utslag ved fuktmåling i trevirke som har direkte kontakt med betonggolv.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Vant kjem inn i bustaden via golv i underetasjen, og er i galvanisert stål. Biledokumentasjon syner av utvendig stoppekran og deler av vassinntaket utvendig er frå 2024. På eigedomen er det også plassert ein felles stoppekran for fleire bustadhus i nabolaget.

Inne i konstruksjonen vert vatn fordelt til forskjellige tappepunkt i ein kombinasjon av galvaniserte stålrør og koparnett. Avløp er av typen støypejern, og det er registrert to stakepunkt i underetasjen. Avløpslufting er ført ut til det fri via tak. Innvendig stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer slik den skal på befaringsdagen. Alder: Byggeår.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Anlegget har ei usikker gjennverande rest levetid jf. SINTEF Byggforsk. Stoppekran manglar merking. Enkelte vassstilførsjar er ikkje tilstrekkeleg forankra mot fast underlag. Utsifting må påreknast på mellomkort sikt.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Hekla bereder på 150 liter og 1,5 kW effekt står plassert i underetasjen. Prod år: Ukjent. Beredaren har truleg fast straumtilkopling. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Bereder er truleg over 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet saman med ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk. Beredaren manglar tilfredsstillande lekkaseisikring.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

## EIERSKIFTERAPPORT™

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkople bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har naturleg avtrekksventilasjon som er ført ut til det fri via tak. Avtrekket hentar luft frå bod i underetasjen, badet og andre etasje. Kjøkkenventilator fungerer som periodisk avtrekk. Underetasjen har to friskluftsventilator. 1. etasje har ventilator i stovevindauger. 2. etasje har to friskluftsventilator.

Det skal nemnast at bustader frå aktuell byggeperiode ofte har naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Desse lekkasjane bidreg i praksis til ein del av luftutskiftinga i bustaden. Dersom slike bygningsdelar vert oppgraderte med betre lufttetting, kan den naturlege ventilasjonen verte redusert ytterlegare. Ved eventuelle oppgraderingar bør det difor særleg vurderast tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon, til dømes etablering av mekanisk eller balansert ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilator og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal kunne vandra fritt mellom rom, bør det vere luftespalte under innvendige dørblad eller ventilator i innerveggjar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdørene er lukka. Dårlig inneklimate kan vere ein konsekvens av manglande ventilator og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. Luftespalter eller ventilator mellom rom bør etablerast for å sikre betre luft sirkulasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.

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

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultatane frå det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse.

På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i gang i andre etasje.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1962, men at det har vore større oppgraderingar på anlegget i 2009. Det er opplyst at innmat i sikringsskap er endra frå skrisikringar til automatsikringar, nytt overspenningsvern og jordfeilbryter, og at deler av ledningsnettet og stikkontaktar i 1. etasje er fornya i samband med oppgraderinga. Vidare vert det opplyst at det ikkje er feil på anlegget under normal dagleg bruk. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Samsvarserklæring for deler av anlegget er framlagt.

**Merknader:**

- Det er meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Sprekker i enkelte kontaktar.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:****TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

**BRANN:**

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr.

Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

**REKKVERK:**

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke/rekkverk manglar i trapper. Vidare har tropp til kjellar og rekkverk opningar på over 10 cm, som er minstekravet etter dagens standard.
- Rekkverk manglar på utvendige trepper og flater som har over 0,5 meter til underliggende terreng.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid 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.

Himling i vaskekjeller samt utvendig fasade er av eit material som kan innehalde asbest. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

**LOVLIGHEITSMANGEL:**

Dagslysflate:

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

Avvik er registrert på kjøkken, dei tre største soveromma i andre og innreia kjellarstova i underetasjen.

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

**GJENNOMGANG:**

Heimelshavar var til stades under befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Alder på konstruksjon og drenering. Manglande eller avgrensa fuktsikring etter dåtidas byggeskikk. Naturleg nedbryting over tid. Mogleg påverknad frå fukt, setning og jordtrykk. Manglande utvendig isolasjon.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinnslag i underetasjen. Auka nedbryting av betong og puss. Risiko for utvikling av mugg og dårleg inneklime. Sprekkar kan utvikle seg vidare ved endra last- eller fuktforhold. Manglande utvendig isolasjon kan føre til kondensdanning på innvendig side av grunnmur.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for konstruksjonen. Auka vedlikehaldsbehov. Potensielle skadar på innvendige overflater og konstruksjonar i underetasjen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd vidare undersøking av fuktforhold og drenering. Oppgradering av drenering og etablering av tilfredsstillande fuktsikring og utvendig isolasjon på grunnmur bør vurderast. Sprekk i grunnmur bør tettast og haldast under oppfølging.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Fall mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Opphoping av overflatevatn og grunnvatn mot konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning på grunnmur og underliggjande konstruksjonar, med risiko for fuktskadar og påverknad på inneklime.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere justering av terrengfall der det er praktisk gjennomførbart. I samband med eventuell oppgradering av drenering bør det etablerast drenerande massar, til dømes singel, i heile grunnmurens høgde og som ferdig terrengoverflate. Dette vil bidra til betre avrenning av overflatevatn for konstruksjonar som ligg plassert i skrått terreng med begrensa moglegheit for terrengjustering.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Alder og naturleg slitasje. Mangelfull ventilering bak kledning. Fuktpåverknad over tid. Tradisjonelle materialval av eternitt frå byggeår.</p> <p>Risiko: Vidare utvikling av råteskadar i trekledning og veggliiv. Auka fuktbelastning i veggkonstruksjonen. Risiko for skjulte skadar i bindingsverk. Ved inngrep i eternitt kan helsefarleg asbest støv frigjerast.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid for kledning og tilhøyrande bygningsdelar. Behov for utskifting av skadde komponentar. Potensiell helsefare ved feil handtering av eternitt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Skadd trekledning, eternitt og påverka detaljar bør skiftast ut. Overflater bør reingjerast og vedlikehaldast. Ved arbeid på eternittfasade bør det nyttast godkjent fagføretak for handtering og eventuell fjerning av asbesthaldige material.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Nedbøying over tid som følgje av alder, materialbruk og lastpåverknad.</p> <p>Risiko: Vidare deformasjon kan føre til auka belastning på konstruksjonen og påverke taktekinga.</p> <p>Konsekvens: Skeivheiter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking.</p> <p>Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderast nærare ved framtidige tiltak. Oppretting av takflata bør vurderast i samband med vedlikehald eller utskifting av tak.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på takteking. Naturleg nedbryting over tid. Manglande og utilstrekkeleg vedlikehald. Mogleg svikt i tetting rundt pipegjennomføring.</p> <p>Risiko: Auka risiko for lekkasjar i takkonstruksjonen. Fukt kan trenge inn ved gjennomføringar og føre til vidare skade. Mose kan halde på fukt og akselerere nedbryting og skjule eventuelle avvik. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i undertak og takkonstruksjon. Risiko for følgjeskadar på isolasjon og innvendige konstruksjonar. Fare for skade på personar og eigedom som følgje av snøras.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd kontroll og utbetring av tetting rundt pipegjennomføring. Takflater og takrenner bør reingjerast og vedlikehaldast jamleg. Skadde vindski bør skiftast. Det bør monterast snøfangarar der dette manglar. Taktekinga bør følgjast opp med tanke på framtidig utskifting.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Alder på konstruksjon. Mangelfull ventilering for deler av takkonstruksjon. lekkasje ved pipegjennomføring. Ufullstendig isolering og lufttetting.</p> <p>Risiko: Vidare oppsamling av fukt i takkonstruksjonen. Risiko for mugg- og råteskadar. Kondens som følgje av luftlekkasjar. Misfargar og svertesopp som følgje av manglande ventilering i isolerte skråhimlingar.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon og materialar. Auka energitap. Potensielt dårleg inneklime. Risiko for vidare skadeutvikling dersom forholda ikkje vert utbetra.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd kontroll og utbetring av pipegjennomføring. Luftespalte og ventilering bør vurderast og betrast ifbm. oppgradering av taket. Arbeidet må gjennomførast frå utsida. Luftlekkasjar mellom oppvarma rom og kaldtloft bør tettast. Vidare oppfølging av fuktforhold vert tilrådd.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Setningar i undergrunn. Naturleg slitasje og aldring. Sprekker i betong.</p> <p>Risiko: Vidare utgliding og aukande skeivheiter. Auka sprekkdanning i betong. Mogleg redusert stabilitet over tid.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk. Auka vedlikehaldsbehov og meirskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande mothald/kantavgrensing for å hindre vidare utgliding for belegningstein og skiferheller. Justering og oppretting bør vurderast. Sprekker i betong bør følgjast opp og eventuelt utbetrast og forsterkast ved behov. Vedlikehald av overflater bør gjennomførast.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	<p>Årsak: Tilslag av fukt som følgjer av manglande utvendig fuktsikring.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinnslag i konstruksjonen. Auka nedbryting av mur og puss. Mogleg utvikling av mugg og dårleg inneklime.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på konstruksjon. Avgrensa brukskvalitet i underetasjen. Fare for meirskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd oppfølging av fuktforhold. Tiltak på utvendig fuktsikring og drenering bør vurderast. Innvendige overflater bør haldast under observasjon. Vidare undersøking kan vere aktuelt ved endringar i tilstand.</p>
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Fuktransport frå grunnen. Sprekker i betong.</p> <p>Risiko: Vedvarande fukt i konstruksjonen. Risiko for utvikling av mugg og luktproblem. Nedbryting av overflater.</p> <p>Konsekvens: Redusert brukskvalitet. Auka vedlikehaldsbehov. Potensiell påverknad på inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere tiltak for å redusere fuktpåverknad, til dømes i samband med oppgradering av drenering og ventilasjon. Tildekte flater bør opnast.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Alder og naturleg slitasje. Mangelfull innfesting av røyrføringar og merking av stoppekran.</p> <p>Risiko: Auka risiko for lekkasjar og røyrbrot. Korrosjon i galvaniserte røyr. Skadar som følgje av lekkasje.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar på konstruksjon og innreiing. Driftsavbrot. Auka vedlikehalds- og utskiftingsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å planleggje utskifting av vass- og avløpsinstallasjonar på mellomlang sikt. Vasstiltørslar må festast tilfredsstillande. Stoppekran bør merkast. Vidare oppfølging av anlegget vert tilrådd.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Lekkasjesikring manglar.</p> <p>Risiko: Dårleg vasskvalitet. Lekkasjar kan oppstå utan kontrollert bortleiing av vatn.</p> <p>Konsekvens: Vatn kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar ved lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av lekkasjesikring, til dømes i form av sluk, lekkasjebrett med avløp eller automatisk lekkasjestoppar. Det vert tilrådd utskifting av beredar.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Enkel ventilasjonsløyising frå byggeår. Manglande ventilar. Mangelfull tilrettelegging for luftgjennomstrøyming mellom rom.</p> <p>Risiko: Dårleg luftutskifting. Opphoping av fukt og forureina luft. Redusert effekt ved vidare tetting av bustaden.</p> <p>Konsekvens: Dårleg inneklima. Auka risiko for fuktrelaterte problem. Redusert komfort.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast ventilar i rom som manglar dette. Luftespalter under dører eller ventilar i innerveggar bør etablerast for betre luftstraum mellom rom. Det bør vurderast oppgradering til mekanisk eller balansert ventilasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Høg alder og naturleg slitasje grunna manglande vedlikehald. Punkterte ruter og sprukke glass på soverom. Mangelfullt vedlikehald av overflater og tettingar.</p> <p>Risiko: Vidare nedbryting av karmar og rammer som følgje av fuktinntrenging. Auka varmetap og trekk. Risiko for ytterlegare funksjonssvikt. Sprekk i glas kan vere utett.</p> <p>Konsekvens: Redusert komfort og energieffektivitet. Skadar på treverk med redusert levetid. Svevka funksjon og sikkerheit.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting av vindauger og ytterdører med sviktande funksjon og tilstand. Punkterte og skadde glas må skiftast. Det bør etablerast moderne løysingar med tilfredsstillande isolasjonsevne og tetting. Midlertidig vedlikehald av overflater kan gjennomførast der utskifting ikkje skjer på kort sikt.</p>
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Utettheit i plateskøytar. Mangelfull ventilasjon.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinntrenging i konstruksjonen. Risiko for mugg og råteskadar. Auka skadeomfang over tid.</p> <p>Konsekvens: Redusert funksjon og levetid på våtrommet. Skadar på underliggende konstruksjon. Dårleg inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliterast. Skadde plater og underliggende konstruksjon må opnast og kontrollerast. Det må etablerast tett og godkjent våtromsløysing. Det bør etablerast mekanisk avtrekk og tilstrekkeleg tilluft, til dømes via luftespalte i eller under dørblad. Syner til pnkt. 7.1.3 for prisvurdering.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Skadar i belegg. Utføringsfeil ved etablering av fall og slukløyising.</p> <p>Risiko: Vatn vert ståande på golv. Auka fuktbelastning. Risiko for lekkasje gjennom skadd belegg og ved sluk.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i underliggende konstruksjon. Redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Badet bør rehabiliterast. Fall må etablerast i samsvar med gjeldande krav. Våtromsbelegg og sluktilslutning må utførast fagmessig. Midlertidig bruk bør skje med varsemnd for å unngå opphoping av vatn. Syner til punkt 7.1.3 for prisvurdering.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Tettesjiktet er om lag 40 år, og har difor passert forventa levetid jf. SINTEF Byggforsk. Totaloppgradering av våtrommet vert tillrådd.</p> <p>Risiko: Svikt i tettesjikt med påfølgjande lekkasje. Auka risiko for fuktskadar i konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Skadar på underliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, godkjent tettesjikt.</p>
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	
8.1	Kjøkken Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

<p>Årsak: Mangelfull festing av vasstøttestrenger. Slitasje og fuktpåverknad over tid.</p> <p>Risiko: Nye lekkasjer fra røyre og blandebatteri. Vidare fuktopptak i innreiing. Skjulte skadar kan vere til stades bak sokkel.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på kjøkkeninnreiing. Risiko for fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd full rehabilitering av kjøkkenet. Dette inkluderer utskifting av innreiing, røyrtilkoplingar og armatur. Skjulte konstruksjonar bør kontrollerast i samband med arbeidet.</p>
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
<b>9.1.3 Underetasje Fuktmåling og ventilasjon</b>
<p>Årsak: Fuktransport frå grunnen. Manglande utvendig isolasjon. Kondens i konstruksjon. Svak ventilering. Pågåande fuktinnslag.</p> <p>Risiko: Vidare utvikling av fukt. Risiko for mugg og råteskadar. Forverra innneklima over tid.</p> <p>Konsekvens: Skadar på treverk og innvendige konstruksjonar. Redusert levetid. Avgrensa bruk av underetasjen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd tiltak for å redusere fuktbelastning. Dette inkluderer oppgradering av drenering og etablering av utvendig isolasjon på grunnmur. Ventilasjonen bør betrast. Innvendige konstruksjonar bør vurderast opna for kontroll. Material som står i direkte kontakt med betonggolv bør fjernast eller skiljast frå fuktig underlag.</p>



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Per Arne Tufte

## Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seimshagen 27

5704 Voss

4621-42/16/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507250072 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024  
**Firmanavn:** Bodgan Rørleggerservice A/S  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta toalett

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje på garasjetak

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta ut råtne takbord og bjelkar. Også lagt nytt isola taktrekk.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012  
**Firmanavn:** Voss Bygg og Bemanning  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta takrenner

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

♦ **Ja**



Sprekk i eitt glas på soverom  
Mesteparten av vinduene er av eldre dato og bør skiftast ut

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Beskrivelse av arbeidet:** Sjå punkt 4

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Litt saltutslag på murvegger i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** A/S Søreide vvs  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta varmekolber i v.v beredar
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** A/S Søreide VVS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vannlås m/røyr under kjøkkenvask
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024  
**Firmanavn:** Voss Kommune  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta ny utvendig stoppekrane

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Firmanavn:** Vangen ElektriskeA/S  
**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering av sikringssskap til automatsikringer. Overspenningsvern Jordfeilbryter. Trekt nye ledninger (16A)



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg stove  
Bygd ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tidlegare veranda bygd inn i tilknytning til stova

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Bnr.33 vart kjøpt som tilleggsareal i 1972. Det vart seinare bygd dobbelgarasje på denne tomte. Den gamle garasjen som stod på bnr 16 måtte rivast i forbindelse med bygging av ny veg i Seimshagen. Egedomen har vært utleigd frå 2010 til 2025

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



## Seimshagen 27, 5704 VOSS

Adresse <b>Seimshagen 27, 5704 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>08.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278766</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174887195</b>
Gårdsnummer <b>42</b>	Bruksnummer <b>16</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseinsningsnummer <b>H0101</b>

### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1962</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>179,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>128,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>286,29 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>286,29 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>36 646 kWh</b>
---	---



## Seimshagen 27, 5704 VOSS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

##### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

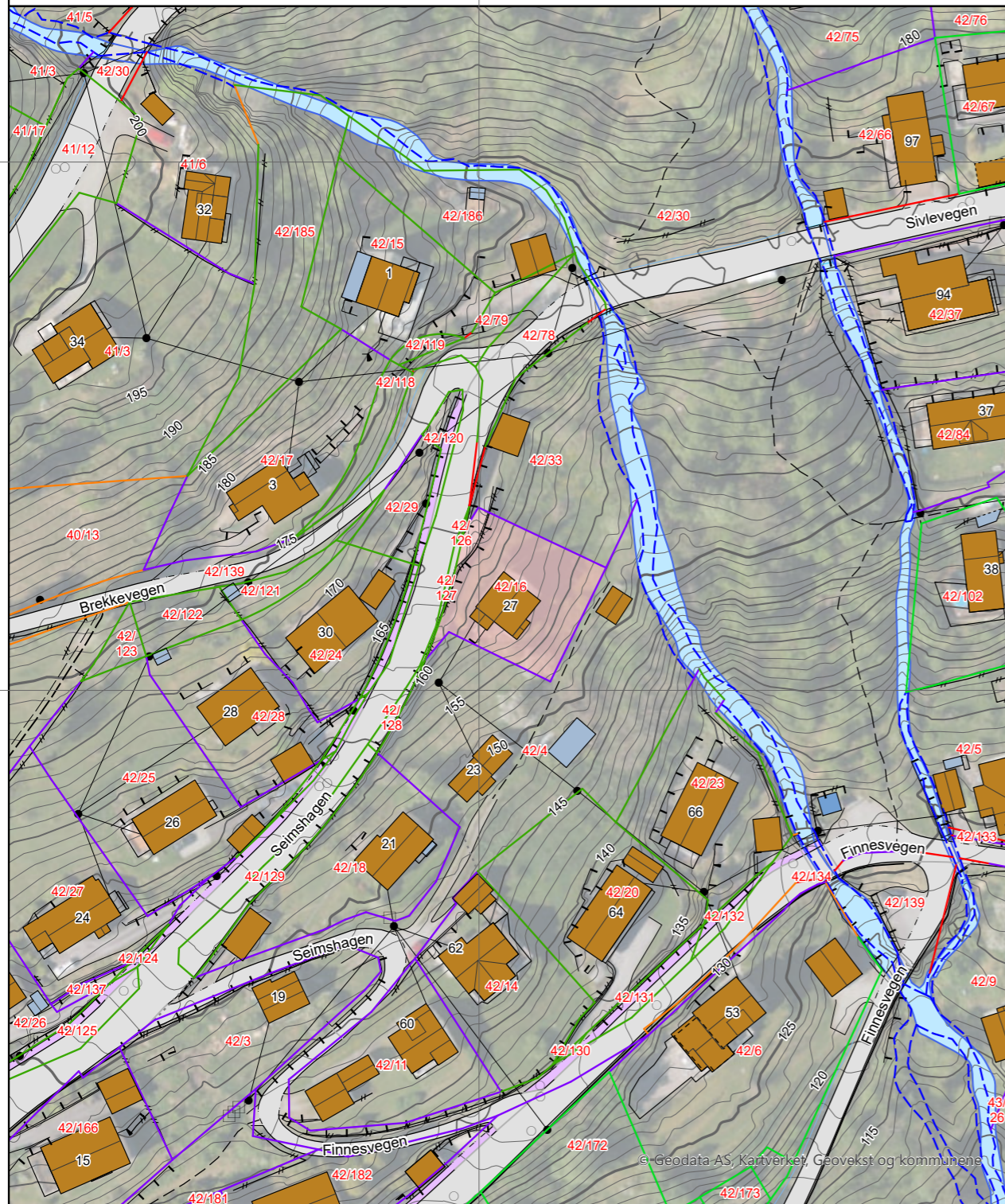
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste



0 25 50 m  
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# Nabolagsprofil

Seimshagen 27 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 Sivlevegen vest Linje 964	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	17 min 🚶 1.5 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 37 min 🚗

## Skoler

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 🚶 3.6 km
Voss vidaregåande skule	8 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

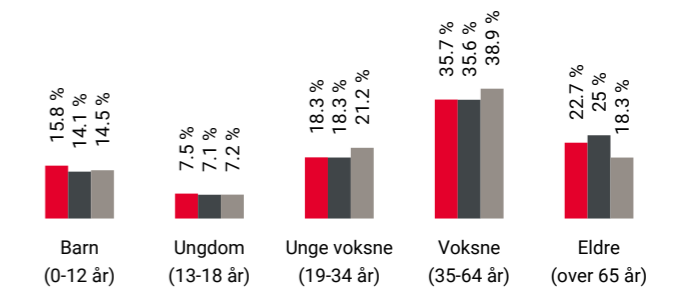


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finne/Gullfjordungen	1 206	612
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	5 min 🚶 2.4 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 🚶 2.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 🚶 3.9 km

## Dagligvare


Bunnpris Voss Søndagsåpent	20 min 🚶 1.8 km
Kiwi Vangen	5 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

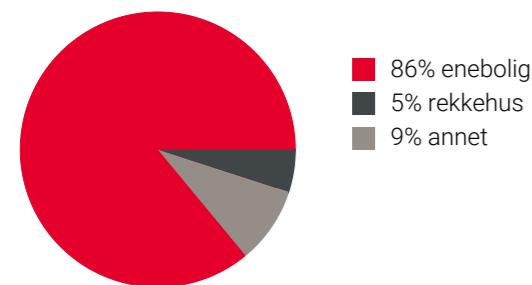
 **Trafikk**  
Lite trafikk 85/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100



## Sport

-  Gullfjordungen skule 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Gullfjordingen ballbinge 11 min   
Ballspill 0.9 km
-  MOVA Vangsgata 6 min 
-  SKY Fitness Voss 6 min 

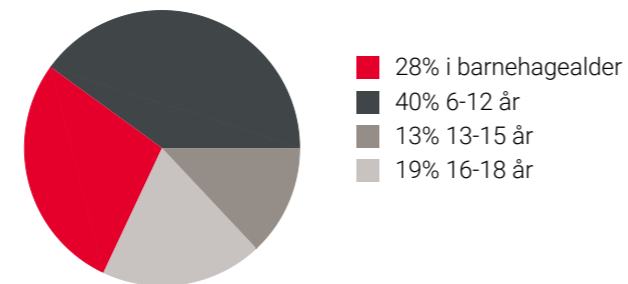
## Boligmasse



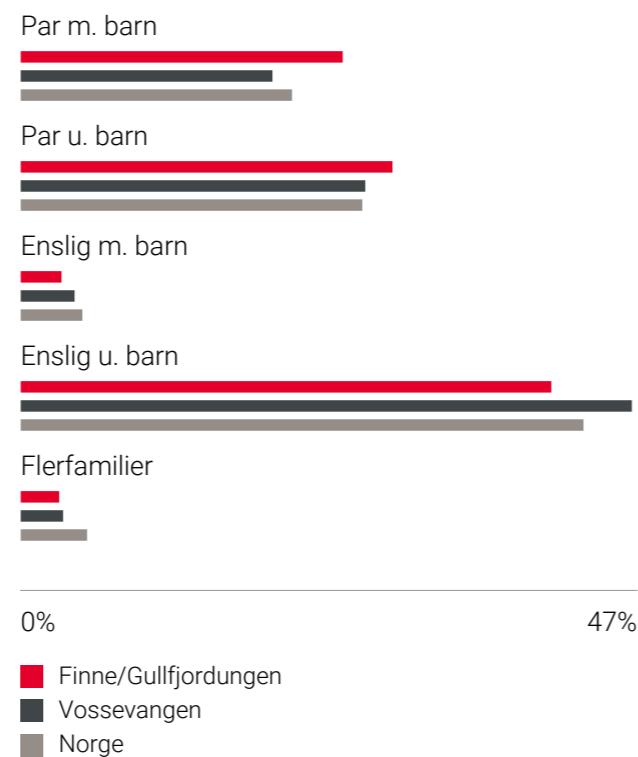
## Varer/Tjenester

-  Vangen 6 min 
-  Vitusapotek Vossevangen 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

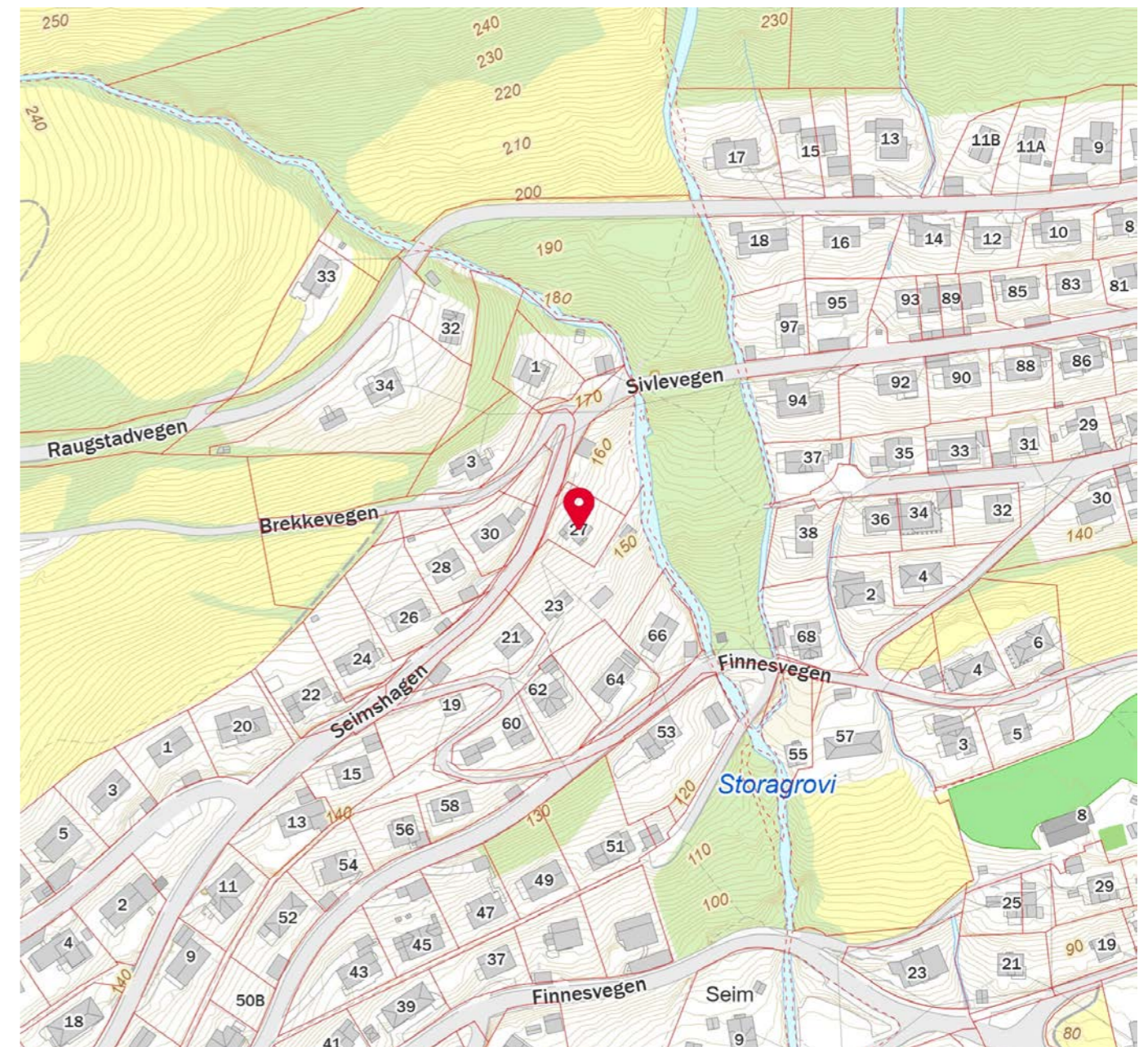
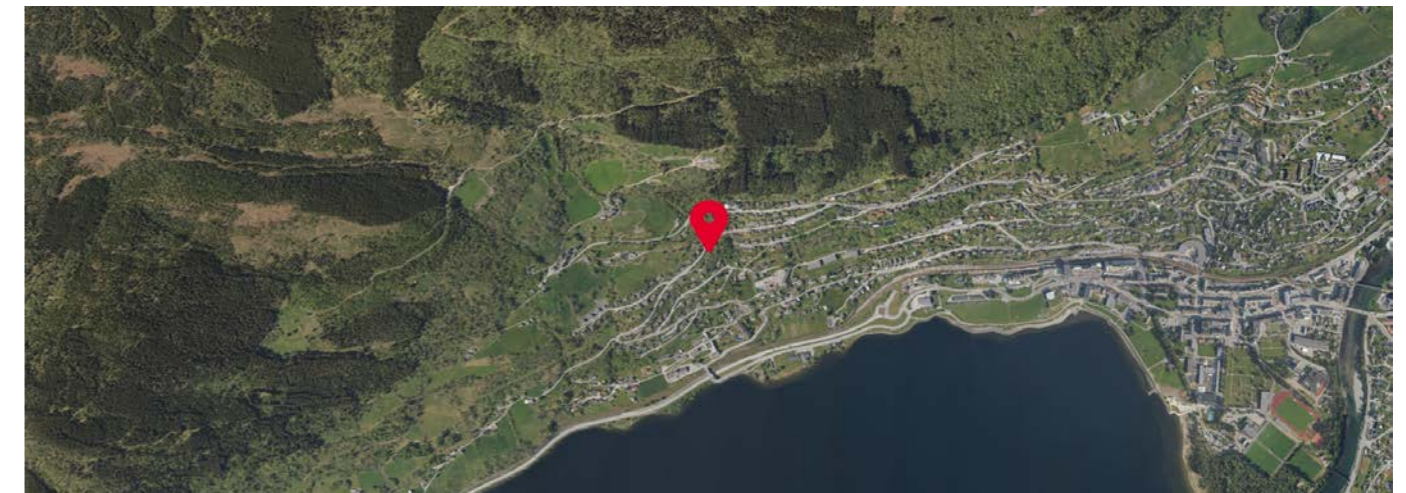


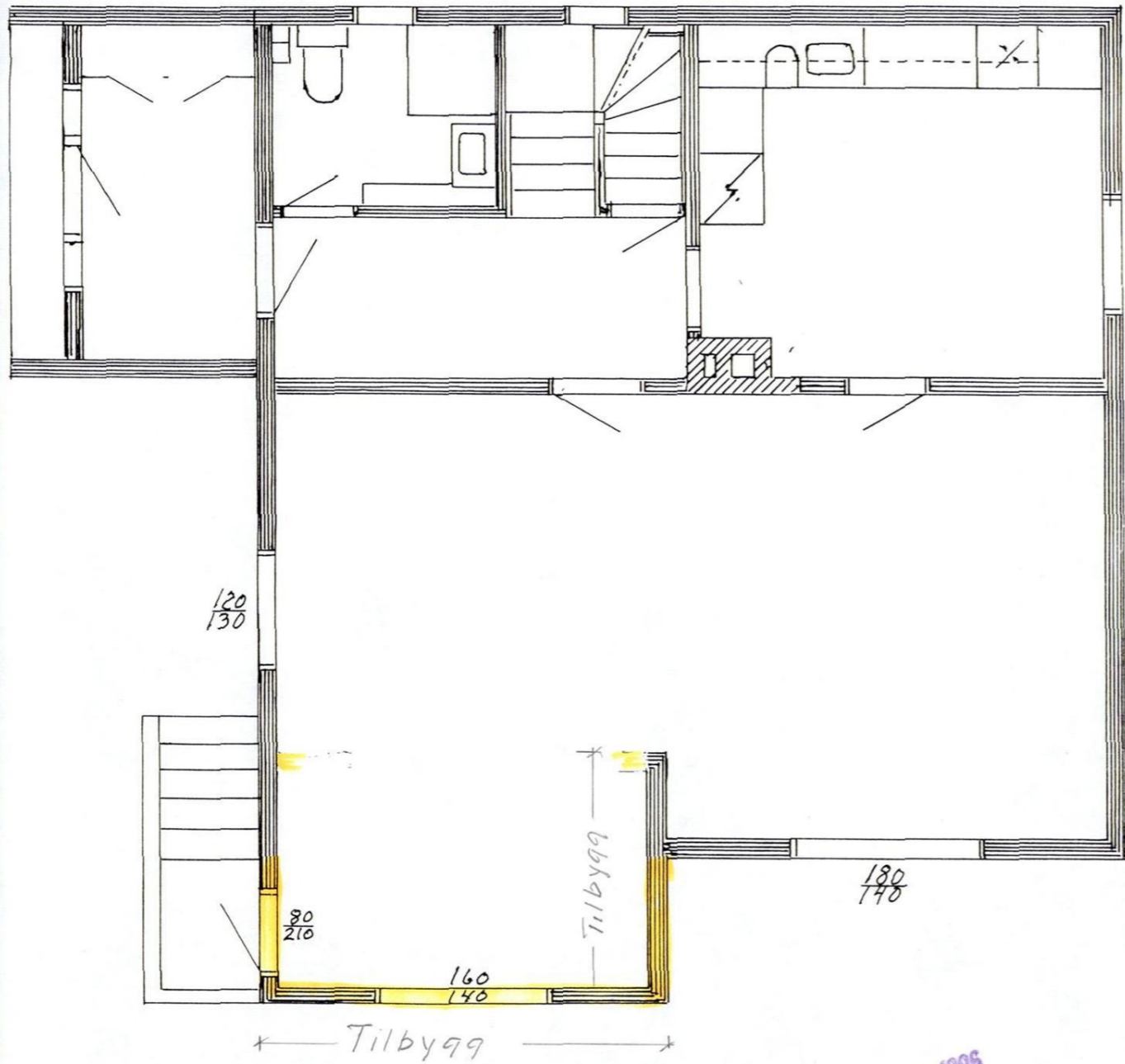
## Familiesammensetning



## Sivilstand

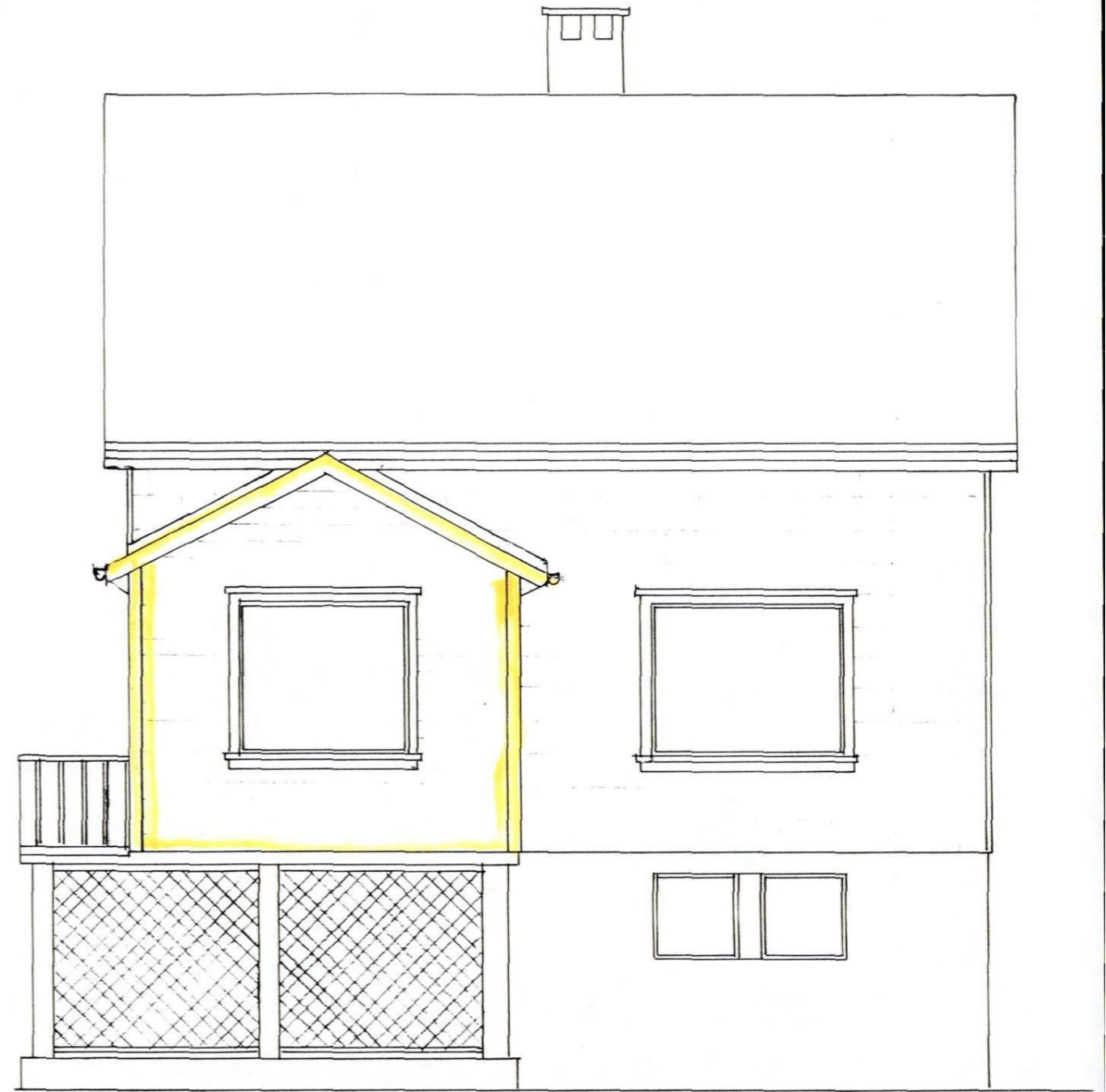
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Mottatt 18 APR. 1996

Harald Tufta Seimshagen 27 5700 Voss	Tilbygg stova/veranda	M.I.:50
	G.nr.42 B.nr.16	15/4-96



Syd

Mottatt 18 APR. 1996

Harald Tufta Seimshagen 27 5700 Voss	Tilbygg stova/veranda	M.I.:50
	G.nr.42 B.nr.16	15/4-96



Avskrift av dagbok nr. 1196 1960  
Vedlegg til  
Nr. 860 L  
PÅ LAGER, SEM & STENENSEN'S COOP-RENSKRIVEREMBEDE 13/10  
11-57

## Skyldskifte

Ons- dag den 7. sept. 19 60 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Seim  
g.nr. 42 b.nr. 4 med skyld mark 0.18 i Voss  
herad. Skyldskifte er kravt av Guri Sundve  
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.  
Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som<sup>2)</sup>

Ved tensta møtte<sup>3)</sup> Seljaren Guri Sundve og kjøparen Harald Tufte

Mennene valde til formann Einar Spildo

Om den ~~de~~ fråskilde luten ~~luten av garden~~ kan det gjevast desse opplysningane:

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrka jord \_\_\_\_\_ dekar, naturleg eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, anna areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.

2. Grenser:<sup>5)</sup>  
Merkeslina for den fråskilde parsellen byrjar i nedsett røyr i sydvestre hjørna i skråningsfoten under Reugstadvegen, og går langs skråningsfoten under Raugstadvegen 8.30 m til nedsett røyr, vidare langs skråningsfoten 15.80 m til nedsett røyr, vidare i meir austleg retning 8.40 m fram til nedsett røyr.

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)  
2) Har nokon av mennene ikke gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»  
3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)  
4) Oppgave over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.  
5) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eiga- ren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjolve markesketet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

derifra i sydaustleg retning 25.80 m til nedsett røyr, vidare i same retning 1.00 m til hjørnepunkt, vidare i omlag rett vinkel 24.00 m til nedsett røyr. Her går lina i omlag rett vinkel nordvest 21.60 m til nedsett røyr, vidare i sydvestleg retning 8.40 m fram til utgangspunktet.

Den fråskilde parsellen grensar i nord, aust og syd til hovedbruket, gr.nr. 42 br.nr. 4, og i vest til Råugstadvegen.

Alle mål er horisontale.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? \_\_\_\_\_

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? \_\_\_\_\_

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? \_\_\_\_\_

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at~~

~~med di vi har funni vidare deling-gagnlaus.<sup>1)</sup>~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0.03 mark

Attverande skyld på hovudbølet er 0.15 mark

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord \_\_\_\_\_ dekar, naturleg eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, anna areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet<sup>2)</sup> "Soltun"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: \_\_\_\_\_

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastsle-ge, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Einar Spildo skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Einar Spildo Martin Opheim Eirik K.Finne

<sup>1)</sup> Stryk det som ikkje høver.

<sup>2)</sup> Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Avskrift av dagbok nr. 2171 19 72  
Vedlegg til Voss sorenskriverembete 10/11  
Upl. per 20.-

Skøyte.

Underskrivne Guri Sundve fødd 25. mai 1902  
skøyter og let frå seg eidedomen gnr. 42 bnr. 33 Soltun 1  
med skyld mk 0.01 i Voss herad til:  
Harald Tufte fødd 7. juni 1929.  
Kjøpesum kr. 2000.00 kronertotusenoo/ooo-----  
Bnr. 4 føreheld seg rett til vassledning over bnr. 33 med  
naudsynleg vedlikehald.  
Kjøpesummen vert betalt kontant.

Me vitnar at Guri Sundve skreiv under medan  
me såg på, og at ho er <sup>over</sup> 20 år.

*Gunnar Midttun*      *Arvid Luddim*

Voss 30. oktober 1972.

*Guri Sundve*

Avskrift av dagbok nr. 1623 19 72  
Vedlegg til Voss sorenskriverembete 30/8

## MÅLEBREV

nr 1397 i Voss kommune

År 19 72 den 2. mai vart det i samsvar med bygningslova av 18. juni 1965, etter krav frå  
Guri Sundve / Harald Tufte som er heimelshavar, <sup>har fullmakt</sup>  
frå heimelshavaren til Øvre Seim gnr 42 bnr 4 av skm 0.05  
halde kart- og oppmålingsforretning over: Soltun 1, parsell som vart frådelt gnr 42/4  
og skal leggjast til gnr 42/16, Harald Tufte sin eidedom, og denne eidedomen.

Forretninga, som var lovleg varsla den 20. april vart styrd av underskrivne, og som kartvitne  
var tilstades: Leif Rygg og Peder Kronstad.

Ved forretninga møtte:  
Gunnar Midttun, for heimelshavaren Guri Sundve, gnr 42/4.  
Harald Tufte, nabo og kjøpar, heimelshavar til 42/16.  
Asle Bergestrom, for Voss kommune som nabo.

Grensene (sjå elles målebrevkartet neste side):  
Soltun med tillegget Soltun 1 har desse yttergrenser! I aust (L-R47-K) mot  
gnr 42/30, vidare i aust (K-J-E-D) og i sør (D-C-B) mot gnr 42/4, i vest  
(B-A-H) mot kommunal veg til Raugstad, og vidare i vest og nord mot eit areal  
av gnr 42/4 som vart oppmålt ved same forretning, og skal innleysast av kommunen  
for å skaffe vegsamband mellom gnr 42/30 og vegen til Raugstad. (H-O-N-M-L).

### Skylddeling.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 nr. 2, § 11, vart det ved same forretning halde  
skylddeling over parsellen som har fått bruksnamnet Soltun 1 og bnr  
og skal nyttast til tillegg til bustadtomt. Areal er 906,3 m<sup>2</sup>.  
Grensene er som nemnt ovanfor. Skylda for den fråskilde delen er sett til skm 0,01  
Restskyld på hovedbruket, Øvre Seim gnr 42 bnr 4 vert då skm 0.04

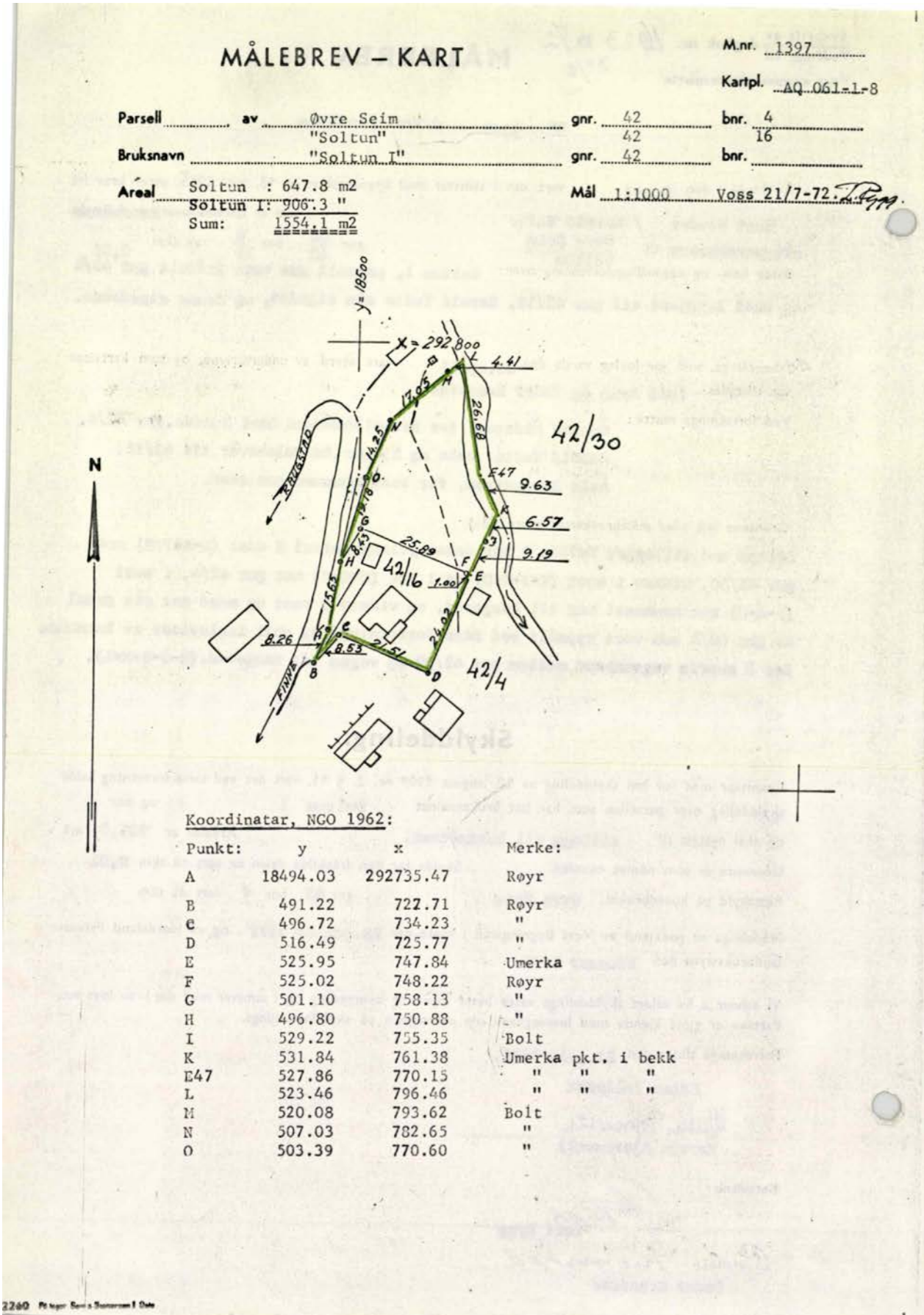
Frådelinga er godkjend av Voss Bygningsråd i møte den 28. januar 1972, og av Hordaland Fylkes-  
landbruksstyre den 28. mars 1972.

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

Forretninga slutta den 21. juli 1972.

Etter fullmakt  
*Martin Bjørnevoll*  
Martin Bjørnevoll

Kartvitne:  
*Leif Rygg*  
Leif Rygg  
*Peder Kronstad*  
Peder Kronstad



Avskrift av dagbok nr. 859 19 77  
Voss sorenskriverembete *20/4*

### M Å L E B R E V

nr 1850 i Voss kommune

År 1977 den 25.3 vart det i samsvar med bygningslova av 18.juni 1965 halde kart- og oppmålingsforretning over tolv -12- parsellar frå gnr 42 som vart oreigna ved skjønn 15.11.1976.

Arealet skal nyttast til utviding av den eksisterande veg gjennom området.  
Dei fråskilde parsellar har fått bruksnamnet "ESKELANDSVEGEN I".

Partane fekk påvist dei nye eigedomsgrensene ved skjønnet, slik dei er fastsette ved stadfest reguleringsplan.

Forretninga vart styrd av underskrivne og som kartvitne var tilstades Sigurd Langeland og Leif Rygg.

"ESKELANDSVEGEN I" har desse yttergrenser:  
Etter dei punktnr. som er vist på målebrevskart grensar parsellane mot fylgjande eigedommar: 1-2 gnr 42/15, 2-3-4-5 gnr 42/17, 5-6-7-8-9-10 mot den kommunale vegen til Raugstad, 10-11-1 gnr 42/79, 12-13-14-15-16-17-18-19 mot den kommunale vegen til Raugstad, 19-20 gnr 42/29, 20-21 gnr 42/24, 21-22 gnr 42/28, 22-23 gnr 42/25, 23-24 gnr 40/3. Punkt 25-26 gnr 42/29, 26-27 gnr 42/24, 27-28 gnr 42/28, 28-29-30 gnr 42/25, 31-32-33 gnr 42/27, 33-34-35-36 gnr 42/26, 36-37-38 mot "Seimsfeltet I", parsell som same dag vart frådelt gnr 42/3, 38-39-31 den kommunale vegen til Raugstad, 30-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-70 den kommunale vegen til Raugstad. Punkt 52-53-54-55-71-56-57-58-59-60-61-62 mot den kommunale vegen til Raugstad, 62-63-64-65-66 gnr 42/18, 66-67 gnr 42/4, 67-68-69 gnr 42/16 og 69-52 gnr 42/33.

Sjå elles målebrevskart neste side.

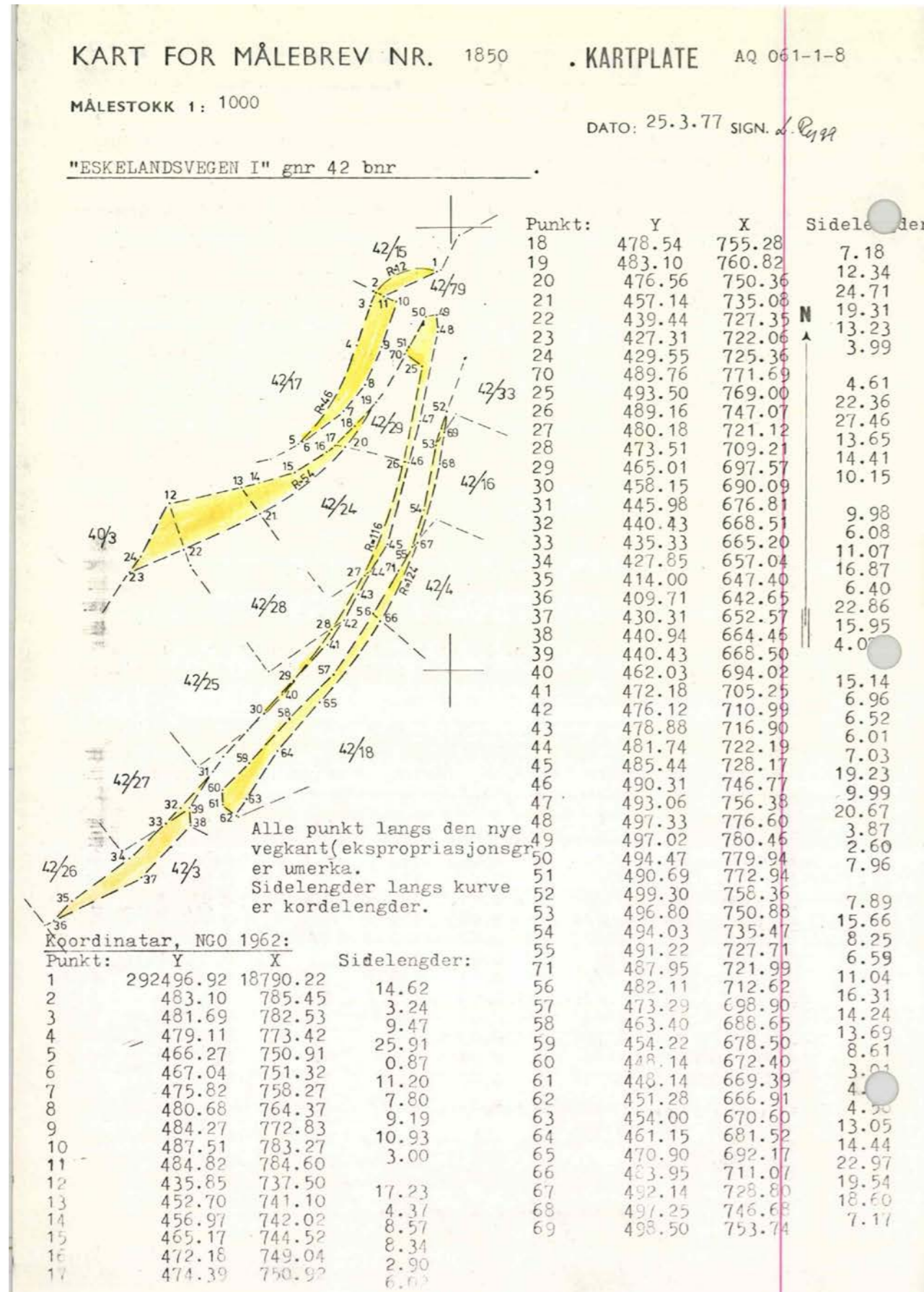
### S K Y L D D E L I N G

I samsvar med lov om skylddeling av 20.aug.1909 nr.2, §11, vart det ved same forretning halde skylddeling over dei tolv parsellar som har fått bruksnamnet "ESKELANDSVEGEN I".

Hovudbruka:	Bruksnamn:	Gnr/bnr:	Skyldm:	Frådelte parsellar:	Rest-skyld:
Bjørkelunden	42/17	0.04	118	140 m <sup>2</sup>	0.01 u.fr. 0.04
Fosslid	42/15	0.03	119	35 "	0.01 " 0.03
Storesvingen II	42/29	0.01	120	108 "	0.01 " 0.01
Storesvingen	42/24	0.02	121	141 "	0.01 " 0.02
Svingen	42/28	0.02	122	175 "	0.01 " 0.02
Solglimt	42/25	0.03	123	81 "	0.01 " 0.03
Signetun	42/27	0.03	124	12 "	0.01 " 0.03
Dalebø	42/26	0.03	125	146 "	0.01 " 0.03
Soltun I	42/33	0.01	126	3 "	0.01 " 0.01
Soltun	42/16	0.03	127	20 "	0.01 " 0.03
Øvre Seim	42/4	0.03	128	28 "	0.01 " 0.03
Gullbakken	42/18	0.03	129	182 "	0.01 " 0.03

Frådelinga er i samsvar med "Reguleringsplan for Fullfjordungen", stadfest 17.7.1974.  
Forretninga slutta den 25.3.1977.  
*Ola Folkestad*, bygn, og reg.sjef.

Kartvitne: *Sigurd Langeland* *Leif Rygg*  
Sigurd Langeland Leif Rygg



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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