

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Selger: Viacheslav Leontyev
Ksenia Perervus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 194/211 kvm
Tomtstr.: 1942.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1507240009

Flott enebolig med gjennomgående god standard | Stor terrasse med flott utsikt | Hybelleilighet i sokkeletasjen.

Velholdt og oppgradert familiebolig med barnevennlig beliggenhet nær barnehager, skoler og fritidstilbud. Boligen har gjennomgående god standard med etterisolering, nye 3-lags vinduer (2023), oppgradert el- og rørplegg samt ny terrasse. Innvendig fremstår boligen lys og innbydende med moderne overflater, vaskerom, flislagt bad med varmekabler og nyere servant/badekar (2024). Romslig stue på 44 kvm med store vinduer, peis og utgang til solrik terrasse. Kjøkkenet er moderne med integrerte hvitevarer. Tre gode soverom i hovedetasjen. I tillegg: hybelleilighet med to soverom og leieinntekt på kr 9.000/mnd. Rikelig bodplass. Perfekt hjem for familien!



Innhold

Velkommen2

Plantegning40

Om eiendommen44

Nabolagsprofil.....62

Tilstandsrapport65

Egenerklæring96

Energiattest 102

Forbrukerinformasjon 124

Budskjema 125

Velkommen inn!











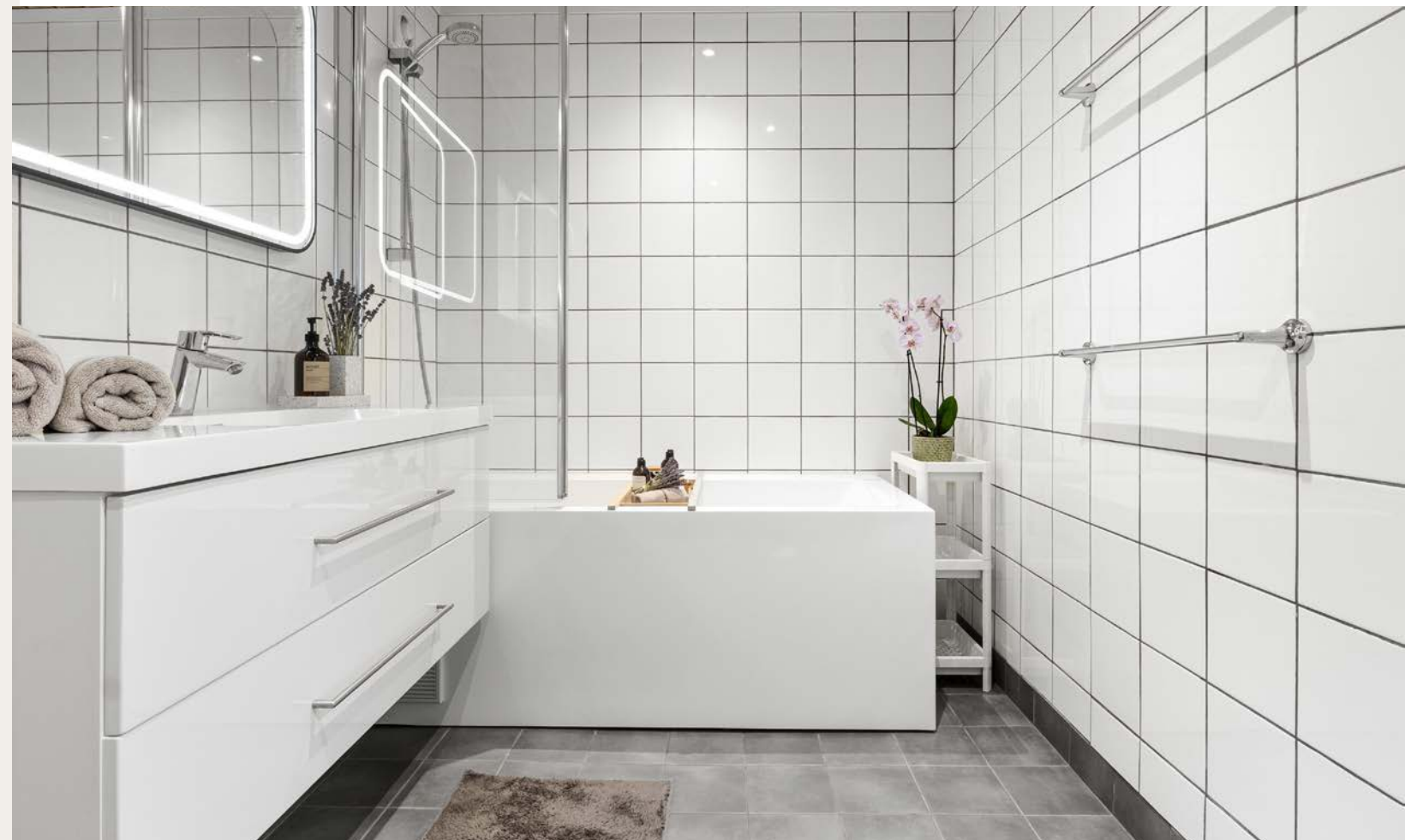
Moderne og flott IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer.



Lekkert vaskerom.



Moderne bad.



Hovedsoverom.



Koselig barnerom.





Det er tre soverom i hovedetasjen.

Entré hybelleilighet.



Stue hybelleilighet.





Kjøkken hybelighet.



Bad hybelleilighet.

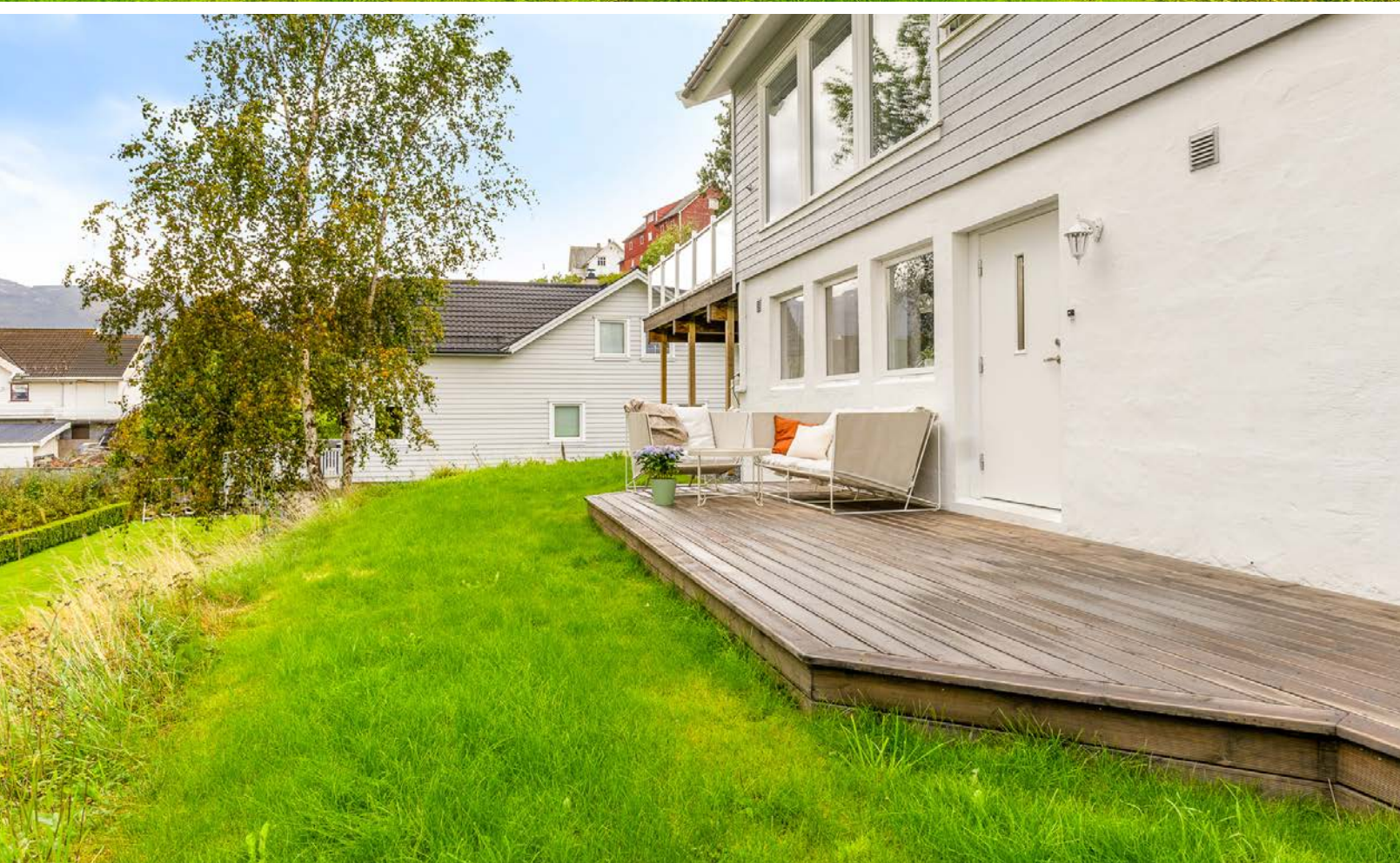


Soverom 1 hybelleilighet.



Soverom 2 hybelleilighet.







Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

U. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



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: 194 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 211 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Bod (18 kvm), bod 2 (7,2 kvm), bod (3 (4,1 kvm), bod 4 (2,5 kvm), trapperom (5,8 kvm), vindfang (3,6 kvm), soverom (11,6 kvm), soverom 2 (6,2 kvm), bad (3,8 kvm), bod 5 (1,7 kvm), stue/ kjøkken (19,3 kvm) gang (5 kvm).

1. etasje

BRA-i: 99 m² Vindfang (3,2 kvm), Soverom (12,3 kvm), soverom 2 (6,1 kvm), soverom 3 (9,4 kvm), bad (5,9 kvm), vaskerom (3,9 kvm), kjøkken (7,6 kvm), stue/gang (44,9 kvm), trapperom (2,8 kvm).

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1942.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt nabolag med gangavstand til sentrum og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Til Vangen bruker du ca. 15 minutter om du tar bena fatt. Vossevangen tilbyr et rikt utvalg. Utvalget av butikker er sportsforretninger, vinmonopol, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk, kaféer, restauranter og offentlige kontorer.

For en barnefamilie er dette en praktisk beliggenhet i forhold til barnehage og skoler. Det er gangavstand til både Klausabakken og Rogne barnehage. Når barna er blitt så store at alfabetet skal læres og gangetabellen pugges gjøres dette på Vangen skule. Nærområdet består av mange småbarnsfamilier som barna kan slå følge med til skolen. Når barna er blitt så store at fremmedspråk skal læres, så er det godt å vite at de også har gangavstand til Voss Ungdomsskule.

Året rundt arrangeres det flere arrangementer og begivenheter på Voss. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossJazz, Osafestivalen, Voss Cup med flere. Til alle arrangementene har du gangavstand fra boligen for å følge med på det som skjer. På Vangen har du også flere aktivitetstilbud med døgnåpent treningssenter, Vossabadet og Voss Bowling. På bowlingen er det i tillegg til bowling lekeland og mange forskjellige spill til glede for store og små.

Ønsker du å ta deg en trimtur har du fine muligheter for det i nærområdet. Du kan for eksempel gå opp til Mølstertunet. Her har du flott utsikt over Voss og kan samtidig ta en tur innom Voss Folkemuseum. Ønsker du å kjenne pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

Er du glad i å stå på ski kan du dra til Voss knutepunkt hvor du finner Voss Gondol. Gondolen frakter deg til Hangurstoppen på ca. 9 minutter. Sommerstid har du mange fine tilrettelagte turstier på Hanguren. Vinterstid har du gode muligheter for både langrenn og alpint i Voss Resort sitt herlige løypenett. I Voss Resort sitt løypenett har du over 40 km preparerte løyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser. I tillegg er det 18 km sporsatte langrennsløyper. Hangurstoppen Restaurant er åpen året rundt. Med sine 310 sitteplasser er Hangursrestauranten Voss sin største restaurant. Restauranten har fokus på lokal og kortreist mat.

Velkommen til Eggjabakken!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Vangen skule.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Taktekking er av tegltakstein og med undertak av sutaksbord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegg ved kjøkken/vaskerom/vindfang er etterisolert med 100mm isolasjon (Glava) - utvendig i 2023/2024 - utført av eier/ufaglært.

Innvendige vegger i stue/kjøkken/vaskerom/ vindfang er etterisolert med 50mm isolasjon - 2023 - utført av eier/ufaglært.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilkomst til kryploft er via loftsluke på eit soverom

Det er ikke lagt golv på kryploft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Alle vindu i hovedetasje, stue/kjøkken/bad/ vaskerom er skiftet i 2023 med 3-lags glass (et vindu i stue, det minste er fra 2007).

Vindu på soverom i 1. etasje er i fra 2004.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.
Ny ytterdør til 1. etasje og altandør i 2023.
Terrasse i gavl med utgang fra stue og trapp til terreng, er utført av Atec AS og egeninnsats.
Det plass til lagring under terrasse, det er ikke tett tak under terrasse.
Tretrapp

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat/vinylbelegg.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
I 1. etasje er det lagt Pergo laminat.
Alle overflater i 1. etasje er fornyet i tidsrommet 2024-2025.
Overflater i leilighet er malt i tidsrommet 2023-2024.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe som er pusset og malt over tak. Åpen peis i stue 1. etasje.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp med belegg i trinn.
Innvendig har boligen malte dører og finerdører.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: faglært - kobling av ny speil; ufaglært/egeninnsats - ny servant, servantskap, badekar og

glassvegg (2024); Opplysninger fra tidligere eier - baderom i underetasje er oppussa i 2013 grunna vannskade. (Voss og Varme AS). Bad i hovedetasje er oppusset i 2006 av fagfolk.
Arbeid utført av: Mølster Installasjon AS, Voss Varme og Bad AS (Voss VVS AS)

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt opplegg rør og avløp, montering vannutkaster og flytte sanipex mt røyr., montering forstillingskraner, avløp vaskemaskin, nytt røyr til vvb. Arbeidet er utført i 2023.
Arbeid utført av: Helge Nikolaisen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Spor av fukt på vegger mot terreng i kjelleren som var oppdaget i 2019-2020. Utbedret med drenering og utvendig etterisolering rund hele huset i 2022-2023.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lokale utbedringer av teglstein og tetting rundt ventilasjon etter mindre lekkasje. Kontroll og utbedring for å sikre jevn fordeling av isolasjon på kryploftet. Ytterkledning på fasede er utskiftet 2023-2024.

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

Beskrivelse: Fullstendig oppgradering EL anlegg i hovedetasjen med nye kurs, k-rør, ledninger som blitt lagt i både eksisterende vegger og innvendig etterisolering (entre, kjøkken, vaskerom, stue, terrasse, alle soverom og gangen) (2023-2025).
Arbeid utført av: Mølster installasjon AS

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: En rekke arbeid ble utført med egen innsats: - drenering og etterisolering av sokkelen - innvendig etterisolering utvendig etterisolering - utskiftning av kledningen - installasjon av dører og vinduer.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny terrasse ved hovedetasjen, platting ved underetasje og trapp fra parkering til platting. Arbeidet er utført i 2024. Prosjekt og arkitektur Mossige AS, utført av Atec AS. Kledningen ble skiftet på egen hånd og det ble samtidig utført etterisolering med 10cm Glava av vegger rund kjøkkenet, vaskerom og vindfanget. Det ble samtidig utført gjennomgang og reparasjon av vindsperre rund hele huset.
Arbeid utført av: Atec AS, Mossige AS arkitektur

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet,

hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Underetasje - hybel leies ut - leiekontrakt 01.01.2025-31.12.2025, 3 måneders oppsigelsesfrist.

17.1Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: I følge tidligere eier godkjent av kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja
Beskrivelse: Radonmåling er foretatt i vår 2025 både i underetasje og hovedetasje og rapporten er mottatt i juli 2025.

21.1 Radonmåling
År: 2025
Verdi: 63

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra ABBEDISSEN TAKSERING, befaring i juni 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Veirett over naboeiendommen bnr.48/ g.nr 24 er tinglyst i 2021. Det var inngått privat avtale med eier av nabotomtten (48/24) om tilkobling til minikum ved evt utbygging (arbeidet på vårt tomt er ferdigstilt) med plan om videre felles

tilkobling til kommunalt vannledning i Eggjabakken.

Tilleggskomentar

Totalt oppusset kjøkken og vaskerom fra Ikea, nye gips vegger i kjøkken, panel vegger i vaskerom installert i 2023, nytt golv kjøkken/vaskerom. Vinyl belegget entre og vaskerom, Pergo laminat alle andre rom - lagt i perioden 2023-2025. Alle dører i hovedetasjen er byttet ut i 2024-2025. Alle overflater er malt i hovedetasjen og underetasjen i 2024-2025. Ny varmepumpe - april 2024. Nye vinduer - stue, kjøkken, bad, trappegang, vaskerom 2023-2024. Ikea PAX garderobe i hovedsoverom i hovedetasjen. Huset er malt utvendig sommer 2024.

Innhold

Boligen går over to etasjer. Hoveddelens første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom. Underetasjen tilhørende hoveddelen inneholder flere boder med god lagringsplass.

Hybelleiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom. Utvendig er det carport og lagringsplass under terrasse.

Standard

Velholdt og fin familiebolig med gjennomgående god standard. Nåværende eier har gjort flere oppgradering i sin eiertid både utvendig og innvendig. Boligen er etterisolert ved kjøkken/vaskerom/vindfang/stue. Alle vinduer i hovedetasje stue/kjøkken, bad og vaskerom er skiftet i 2023 med 3-lags isolerglass. Det er gjort en fullstendig oppgradering av el-anlegg i hovedetasjen med nye kurser. Det er oppgradert rør og avløpsledninger i boligen. Eier har ved egeninnsats gjort arbeid på dreneringen og etterisolert sokkelen. Det er bygget

ny terrasse med lagringsplass under. Innvendig er alle overflater som gulv og vegger pusset opp.

Det første du blir møtt av er en entré med plass til yttertøy og sko. Fra entréen har du adkomst til et nyoppusset vaskerom med moderne innredning. Her er det opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

Fra entréen er det videre adkomst inn til stuen. Stuen har med sine 44 kvm gode muligheter for å innrede med sofagruppe, mediebenk og spisebord. Det er store vinduer i front som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp og flott utsikt. I stuen er det åpen peis og varmepumpe som sikrer god varme. Fra stuen er det utgang til den nye terrassen. Her har du god plass til å innrede med ønsket utemøbler, grill eller lignende. Her har du flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkkenet er et moderne IKEA kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det kitchenboards som gjør det enkelt å holde rent.

Badet er pusset opp i 2006 og har fliser og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med badekar, servant med tilhørende innredning og vegghengt toalett. Servant og badekar er skiftet i 2024.

Det er tre soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobe. De to andre soverommene har plass til seng og garderober innredning. De to øvrige rommene passer ypperlig som barnerom.

Underetasjen tilhørende hoveddelen har flere boder med rikelig lagringsplass til det meste du trenger. Fra den ene boden er det adkomst til hybelleiligheten.

Hybelleiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Leiligheten holder en fin standard og er pdd. leid ut for kr.9.000,- + strøm. En kjærkommen skattefri inntekt.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/loft. Taktekkingen er av tegltakstein og med undertak av sutaksbord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekking har mose og slitasje på grunn av alder. Stedvis mindre skader på vindskier.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium som er ført til drenering. Takhette i metall. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer i hovedetasje, stue/kjøkken/bad/vaskerom er skiftet i 2023 med 3-lags glass (et vindu i stue, det minste er fra 2007). Vindu på soverom i 1.etasje er fra 2004. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punkterte eller sprukne. Det er registrert punkterte vindu i underetasje. Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Etasjeslille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe som er pusset og malt over tak. Åpen peis i stue 1.etasje.
Vurdering av avvik:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom under terreng:
Punktet må sees i sammenheng med drenering. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak:
Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller - 2:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er montert elektrisk vifte for avtrekk.

Det er lagt plast over masser i blindkjeller for å begrense fukt/avdamping fra terreng.
Det er mugg/sopp på plater i blindkjeller. Dette er eldre merker fra før tiltak ble iverksatt, iflg eier. Blindkjeller er vurdert som risikokonstruksjon, viktig at denne blir kontrollert jevnlig for å vurdere evt endringer i situasjonen.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert symptom på sopp/råte.
Konsekvens/tiltak:
Bedre ventilering må etableres.

Innvendig trapper:
Boligen har tretrapp med belegg i trinn.
Vurdering av avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bad:
Overflate Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Årstall 2014.
Vurdering av avvik:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk

Bad:
Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Årstall: 2014.
Kilde: Eier.
Vurdering av avvik:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ingen dokumentasjon på arbeid, våtrom.
Konsekvens/tiltak:
Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer
Kostnadsestimat: Under 10.000kr

Bad:
Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Servant, servantskap, speil og badekar er nytt i 2023.
Årstall: 2014.
Kilde: Eier.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Underetasje - Bad:
Overflater vegger og himling:
Veggene har baderomsplater/malte overflater. Taket er malt.

Årstall: 2012.
Kilde: Tidligere salgsoppgave.
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak:
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Underetasje - bad
Overflate gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk.
Årstall: 2012
Kilde: Tidligere salgsoppgave
Vurdering av avvik:
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Underetasje - Bad:
Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Årstall: 2012.
Kilde: Tidligere salgsoppgave.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ingen dokumentasjon på arbeid, våtrom.
Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Underetasje - Stue/Kjøkken:
Overflater og innredning:
Åpen kjøkkenløsning med stue/kjøkken. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskkum i stålbeslag med 2 kummer, rillefelt og ett-greps blandebatteri.
Årstall: 2006.
Kilder: Tidligere salgsoppgave.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert fuktbestandig plate på vegg over vask og komfyr.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring:

Underetasje - Stue/Kjøkken:
Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2006.
Kilde: Tidligere salgsoppgave.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Deler av vannrør er fornyet i 2023 til rør i rør, utført av Helge Nikolaisen AS.
Vurdering av avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak:
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern/plast. Deler av avløpsrør er fornyet i 2023, utført av Helge Nikolaisen AS.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank - 2:
Varmtvannstank til hoveddel er på 194 liter.
Årstall: 2002.
Kilde: Produksjonsår på produkt.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vartvannstank.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur og lecablokker som

er pusset og malt. Isolert utvendig med isolasjonsplater (thermodren, singel og fiberduk).
Vurdering av avvik:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong.
Vurdering av avvik:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:
Tomten er skrånende.
Vurdering av avvik:
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til kryploft er via loftsluke på et soverom. Det er ikke lagt gulv på kryploft.
Vurdering av avvik:
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Mangler overdekning på isolasjon.
Konsekvens/tiltak:
Lufting/ventilering må forbedres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10.000-50.000kr.

Utvendige trapper:
Tretrapp.
Årstall: 2024.
Kilde: Eier.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk må monteres.
Kostnadsestimat: Under 10.000kr.

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

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

Parkering
Parkering i carport samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap
Fremtind forsikring

Polisenummer
7731240

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 63 Bg/ m3.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming

Åpen peis i stue 1.etasje
Varmekabler på bad

Varmepumpe (luft til luft) stue 1.etasje
Ellers elektrisk oppvarming som panelovner eller lignende.

Info strømforbruk

Eier har opplyst et årlig strømforbruk på 19.637 kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 804

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.16.855,-.

Eiendomsskatt

Kr 6 120

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.957,01,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 040 926

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 163 705

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.5.107,25,- og fordeles over to terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl mva pr.ening pr.år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 16 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:

4621/46/16:
04.10.2005 - Dokumentnr: 2115 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:46 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:46 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:46 Bnr:64
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 46 bnr. 55 og 64, begge i Voss, skal ha rett til tilkomstvei i samsvar med reguleringsplanen for Mølster øst, herunder og rett til å benytte

Eggjabakken som tilkomst. Dersom hele eller del av gnr 46 bnr 2 i Voss blir regulert til tomter, skal disse tomtene ha tilsvarende rett til bruk av vei.

02.07.2021 - Dokumentnr: 810664 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:24
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at bolighus kan bygges med minsteavstand på 2 meter fra felles grense mellom eiendommen gnr 48 bnr 24 og gnr 46 bnr 16.

13.06.1957 - Dokumentnr: 625 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:46 Bnr:2

12.10.1966 - Dokumentnr: 1511 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:46 Bnr:31

19.10.1966 - Dokumentnr: 1539 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:46 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1058601 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:46 Bnr:16

02.07.2021 - Dokumentnr: 810563 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:24
Og senere utskilte parseller
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 46 bnr 16 har veirett fra Eggjabakken over gnr 48 bnr 24

og frem til egen tomt. Veirett gjelder også matrikkelenheter som i fremtiden blir utskilt fra gnr 46 bnr 16.

02.07.2021 - Dokumentnr: 810610 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:24
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at bolighus kan bygges med minsteavstand på 2 meter fra felles grense mellom eiendommen gnr 48 bnr 24 og gnr 46 bnr 16.

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

Det er utstedt ferdigattest for - Oppføring av bod med terrasse - datert 06.03.2025.

Byggetegninger mottatt av kommunen viser at stue/ kjøkken og soverommene i hybelleiligheten er tegnet inn som hybel. Arealet hvor badet er plassert er tegnet inn som gang og hybel. Rominndeling stemmer dermed ikke overens med de godkjente byggetegningene fra 12.10.1965. 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.

Byggetegninger viser at der hvor det midte soverommet i hovedetasjen er plassert er det tegnet inn bad. Der hvor badet er plassert er det tegnet inn soverom. Endringen er ikke søknadspliktig, men det gjøres oppmerksom på endringen som er gjort.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.03.2025.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til område for boliger - nåværende.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i%20tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf)
Delarealer Delareal 1 942 m
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 942 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 10 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510

Reguleringsplaner
Id 12352008009
Navn Mølster aust, reguleringsendring
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.03.2012
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1506/F%c3%b8resegner 2012-01-23.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1506/F%c3%b8resegner%2012-01-23.pdf)
Delarealer Delareal 56 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV4

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

Hybelleiligheten i sokkeletasje er leid ut for kr.9000,- pr mnd. Internett er inkludert i leien. Leietaker må selv tegne eget abonnement for strøm og tv. Vann/ avløp er inkludert i leien. Leieforholdet startet 01.01.2025 med en minstetid på 1 år. Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 31.12.2025. Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utøpet av den kalendermåned fristen utløper i. Leiligheten leies ut med sofa, sofabord, spisebord m/3 stoler, tv-bord, kjøleskap, seng, klesskap og kommode på soverom 1. Vaskemaskin på bad. Det er 1stk parkeringsplass inkludert i leieforholdet. Ny eier overtar leieforholdet slik det er i dag med de vilkårene som nevnt over.

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
173 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)
191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 141 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 143 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 175 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Inntekt gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Inntekt kommunale opplysninger
21 500 Inntekt markedspakke
5 990 Inntekt oppgjørshonorar
1 500 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
2 000 Vederlag overtakelse
13 500 Vederlag tilretteleggingsgebyr
2 000 Vederlag visninger per stk.
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 158 240

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
16.09.2025

Eggjabakken 16

Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Voss sjukehus Linje 965	10 min 0.7 km
Voss stasjon Linje F4, R40	25 min 1.8 km
Bergen Flesland	1 t 45 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	23 min 1.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	20 min 1.5 km
Voss gymnas 370 elever	25 min 1.8 km
Voss vidaregåande skule	6 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	19 min
Voss Strandavegen	23 min

«Hyggelige sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

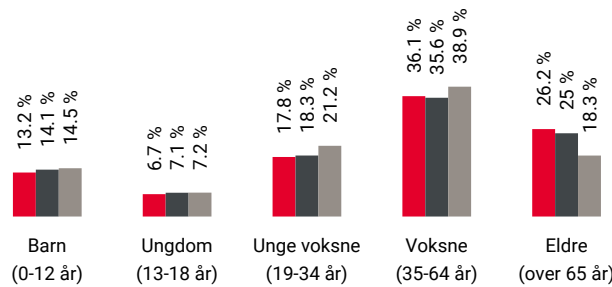
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hagahaugen barnehage (1-5 år) 16 barn	13 min 0.9 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	16 min 1.1 km
Rogne barnehage (1-5 år) 19 barn	16 min 1.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	18 min
Kiwi Vangen	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



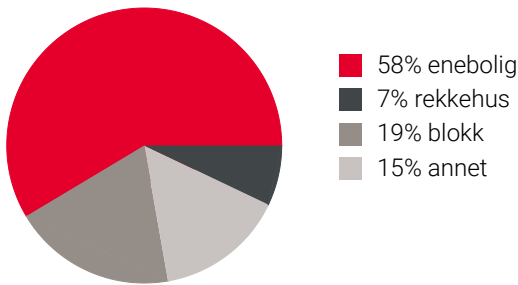
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Rogne vid.skule Aktivitetshall	12 min 0.9 km
Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	16 min 1.2 km
Nr1 Fitness Voss	18 min
SKY Fitness Voss	22 min

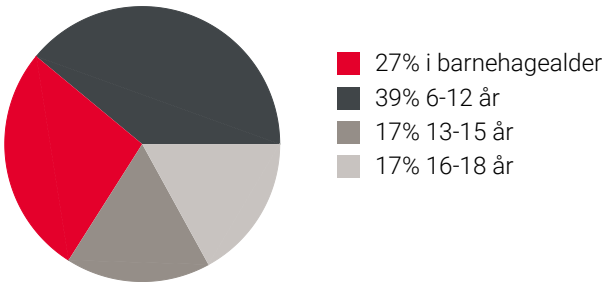
Boligmasse



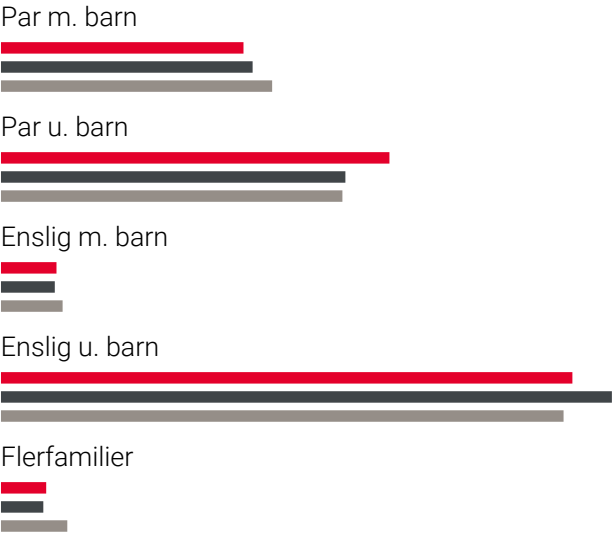
Varer/Tjenester

AMFI Voss	7 min
Vitusapotek Vossevangen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



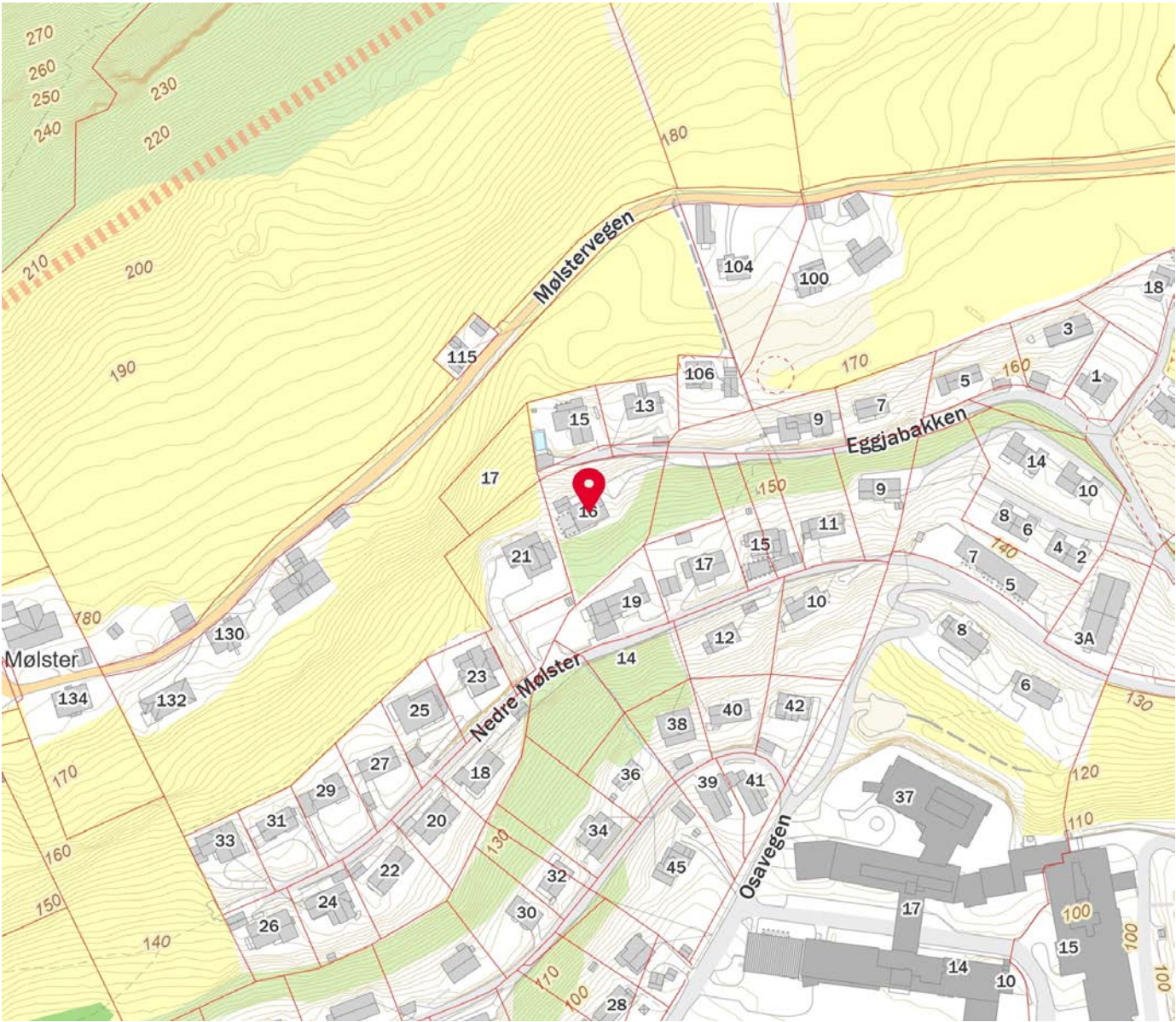
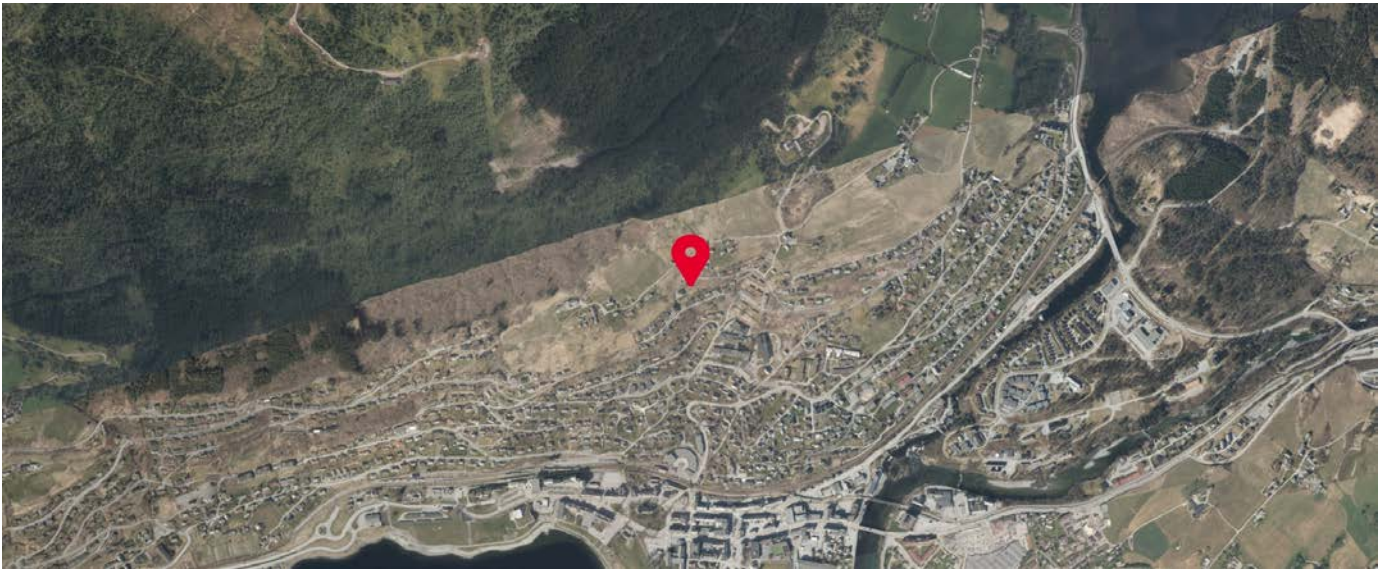
0%	47%
Rogne/Mølster/Ullestad	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Solbakken

Eggiabakken 16, 5705 VOSS

VOSS kommune

gnr. 46, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 18970-1914

Referansenummer: FS1077

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1966 som er fordelt over to plan og med blindkjeller og kryploft
Eigar har hatt boligen siden 2019

Det er ikkje framlagt godkjent bruksendring i forbindelse med ombygging (etablering av hybel/utleige i underetasje). Det er tilkomst frå hovedeel til hybel/leilighet.
Det et krav om at den er fullstendig fysisk adskilt og dermed ingen intern tilkomst til hoveddelen

Noverende eier har utført betydelig vedlikehold og fornying i perioden 2020-2025. En del er utført av eier/ufaglært og innleigd rørlegger/elektriker/golvlegger

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Solbakken - Byggeår: 1966

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av tegltakkstein og med undertak av sutaksbord
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i aluminium som er ført til drenering
Takhette i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Yttervegg ved kjøkken/vaskerom/vindfang er etterisolert med 100mm isolasjon (Glava) - utvendig i 2023/2024 - utført av eier/ufaglært

Innvendige vegger i stue/kjøkken/vaskerom/vindfang er etterisolert med 50mm isolasjon - 2023 - utført av eier/ufaglært
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tilkost til kryploft er via loftsluke på eit soverom
Det er ikke lagt golv på kryploft
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vindu i hovedetasje, stue/kjøkken/bad/vaskerom er skifta i 2023 med 3-lags glass
(et vindu i stue, det minste er fra 2007)
Vindu på soverom i 1. etasje er ifrå 2004
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.
Ny ytterdør til 1. etasje og altandør i 2023
Terrasse i gavle med utgang frå stue og trapp til terreng, er utført av Atec AS og egeninnsats
Det plass til lagring under terrasse, det er ikke tett tak under terrasse
Tretrapp

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innwendig er det golv av laminat/vinylbelegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
I 1. etasje er det lagt Pergo laminat

Alle overflater i 1. etasje er fornya i tidsrommet 2024-2025
Overflater i leilighet er malt i tidsrommet 2023-2024
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe som er pussa og malt over tak
Åpen peis i stue 1. etasje
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp med belegg i trinn
Innwendig har boligen malte dører og finerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (5,9 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser/panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Servant, servantskap, speil og badekar er nytt i 2023
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (3,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura på arbeid som er utført av rørlegger/elektriker/golvlegger
Tømrerarbeid er utfør av eier/ufaglært
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 42 mm/m ved sluk
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Bad (3,8 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater/malte overflater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning med stue/kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Oppvaskeskum i stålbeslag med 2 kummer, rillefelt og eit-greps blande batteri
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
IKEA-kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Oppvaskeskum med eit-greps blande batteri
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Deler av vannrør er fornya i 2023 til rør i rør, utført av Helge Nikolaisen AS
Det er avløpsrør av støpejern/plast
Deler av avløpsrør er fornya i 2023, utført av Helge Nikolaisen AS
Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventil i overkarm vindu på soverom
Varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje
Varmtvannstanken til hybel/leilighet er på 200 liter og er montert i hoveddel
El-skap med automatsikringer
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2023, det er etablert ny drenering langs grunnmur med avrenning til bekk på tomt
Bygningen har betonggrunnmur og lcablokker som er pussa og malt
Isolert utvendig med isolasjonplater (thermodren, singel og fiberduk)
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomta er skrånande
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Solbakken

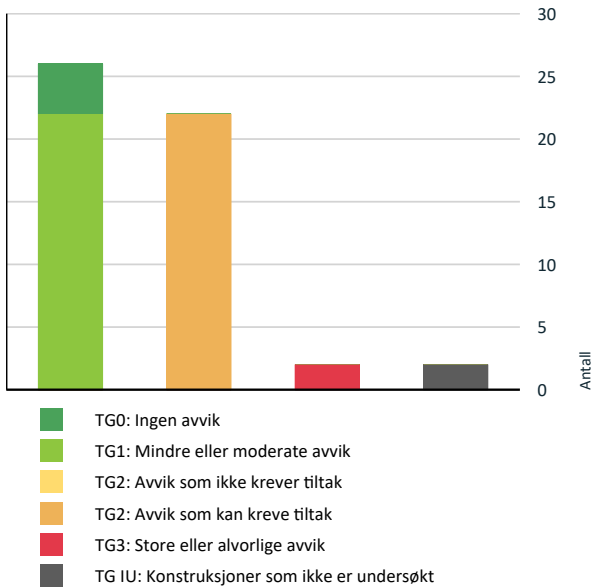
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Hybel/leilighet er fra 2003
Det er ikke framlagt godkjent bruksendring av ombygginga

1. etasje:
Bad er flytta utifrå slik orginatekninger er
Undertasje:
Hybel-leilighet er teikna som 2 hybler er omgjort i 2023

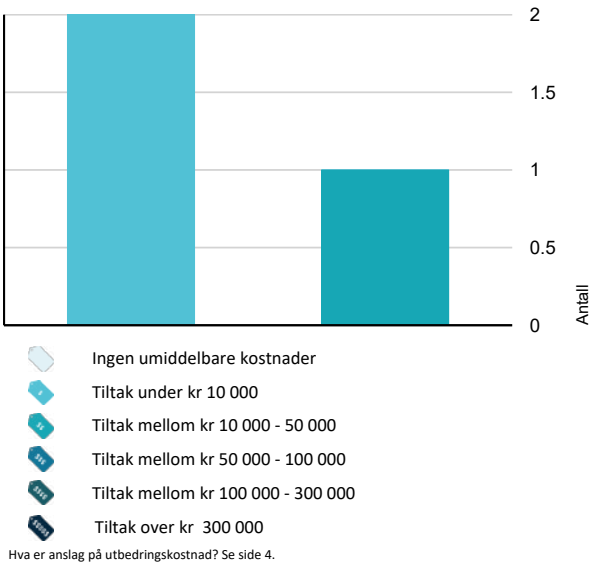


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Solbakken

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom (3,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad (5,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Våtrom > Etasje > Bad (5,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Etasje > Bad (5,9 kvm) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Underetasje > Bad (3,8 kvm) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Underetasje > Bad (3,8 kvm) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Underetasje > Bad (3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)
- !

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (19,3 kvm) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)
- !

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (19,3 kvm) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SOLBAKKEN



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Alle overflater er fornya i perioden 2020-2025, arbeid er utført av eigar/ufaglært
2003	Ombygging	Etablering av hybel/leilighet i underetasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Stedvis mindre skader på vindskeier

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Yttervegg ved kjøkken/vaskerom/vindfang er etterisolert med 100mm isolasjon (Glava) - utvendig i 2023/2024 - utført av eier/ufaglært

Innvendige vegger i stue/kjøkken/vaskerom/vindfang er etterisolert med 50mm isolasjon - 2023 - utført av eier/ufaglært

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tilkomst til kryploft er via loftsluke på eit soverom
Det er ikke lagt golv på kryploft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Mangler overdekning på isolasjon

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt nedre del av tak ved luftekanal

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vindu i hovedetasje, stue/kjøkken/bad/vaskerom er skifta i 2023 med 3-lags glass
(et vindu i stue, det minste er fra 2007)
Vindu på soverom i 1. etasje er ifrå 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert punktert vindu i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre.
Ny ytterdør til 1. etasje og altandør i 2023

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavle med utgang frå stue og trapp til terreng, er utført av Atec AS og egeninnsats
Det plass til lagring under terrasse, det er ikke tett tak under terrasse

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Utvendige trapper

Tretrapp

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det golv av laminat/vinylbelegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
I 1. etasje er det lagt Pergo laminat
Alle overflater i 1. etasje er fornya i tidsrommet 2024-2025
Overflater i leilighet er malt i tidsrommet 2023-2024

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er pussa og malt over tak
Åpen peis i stue 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i golv



TG 1U Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

TG 2 Krypjkjeller - 2

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er montert elektrisk vitfte for avtrekk Det er lagt plast over masser i blindkjeller for å begrense fukt/avdaming fra terreng

Det er mugg/sopp på plater i blindkjeller. dette er eldre merker fra før tiltak ble iverksatt, iflg eier Blindkjeller er vurdert som risikokonstruksjon, viktig at denne blir kontrollert gjenvnlig for å vurdere evt endringer i situasjonen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypjkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:



El-avtrekk i blindkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med belegg i trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører og finerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser/panel. Taket har panel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ingen dokumentasjon på arbeid, våtrom

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luke i badekar for tilkomst til sluk

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Servant, servantskap, speil og badekar er nytt i 2023

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

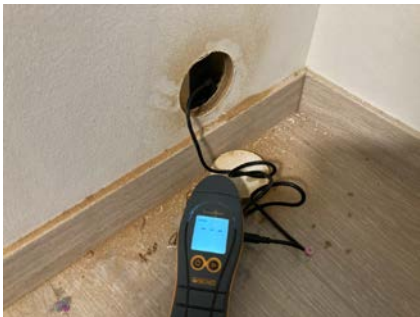
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura på arbeid som er utført av rørlegger/elektriker/golvlegger
Tømrerarbeid er utført av eier/ufaglært

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 42 mm/m ved sluk

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG IU Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater/malte overflater. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Flassing i tak

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen dokumentasjon på arbeid, våtrom

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD (3,8 KVM)

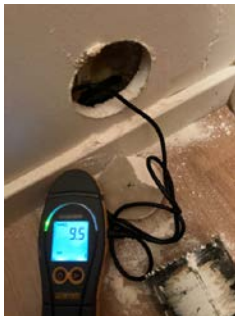
TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt

Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (7,6 KVM)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA-kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Oppvaskekum med eit-greps blandebatteri

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN (7,6 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (19,3 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med stue/kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskekum i stålbeslag med 2 kummer, rillefelt og eit-greps blandebatteri

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert fuktbestandig plate på vegg over vask og komfyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Merker ettr fukt ved rør i underskap

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (19,3 KVM)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Deler av vannrør er fornya i 2023 til rør i rør, utført av Helge Nikolaisen AS

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern/plast
Deler av avløpsrør er fornya i 2023, utført av Helge Nikolaisen AS

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i støpejern i underetasje, fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalteventil i overkarm vindu på soverom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til hybel/leilighet er på 200 liter og er montert i hoveddel

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken til hoveddel er på 194 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Oppgradering av el-anlegg i 1 etasje i tidsrommet 2023-2025 - utført av Mølster Installasjon AS
Oppgradering av el-anlegg i underetasje i 2025 - utført av Mølster Installasjon AS

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



El-skap i hybel/leilighet



El-skap i hoveddel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023, det er etablert ny drenering langs grunnmur med avrenning til bekk på tomt

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lcablokker som er pussa og malt isolert utvendig med isolasjonplater (thermodren, singel og fiberduk)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tomta er skrånande

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse	
Byggeår 1966	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

Beskrivelse
Enkel carport som er oppført på ringumr av betong og støpt betongdekke
Vegger i lett bindingsverk med staende kledning
Saltak som er tekka med eternittplater

Eternitt er definert som spesialavfall og krev særskilde tiltak ved sanering
Det er behov for vedlikehold/utskifting pga elde og slitasje

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

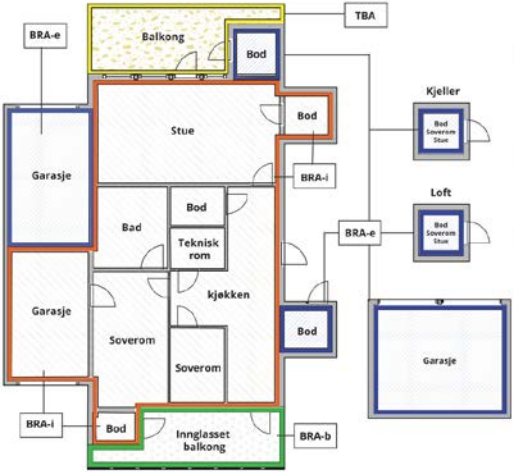
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Solbakken

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	99			99	
Underetasje	95			95	
SUM	194				
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (3,2 kvm), Soverom (12,3 kvm), Soverom 2 (6,1 kvm), Soverom 3 (9,4 kvm), Bad (5,9 kvm), Vaskerom (3,9 kvm), Kjøkken (7,6 kvm), Stue/gang (44,9 kvm), Trapperom (2,8 kvm)		
Underetasje	Bod (18 kvm), Bod 2 2(7,2 kvm), Bod 3 (4,1 kvm), Bod 4 (2,5 kvm), Trapperom (5,8 kvm), Vindfang (3,6 kvm), Soverom (11,6 kvm), Soverom 2 (6,2 kvm), Bad (3,8 kvm), Bod 5 (1,7 kvm), Stue/kjøkken (19,3 kvm), Gang (5 kvm)		

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hybel/leilighet er fra 2003
Det er ikkje framlagt godkjent bruksendring av ombygginga

1. etasje:
Bad er flytta utifrå slik orginatekninger er
Undertasje:
Hybel-leilighet er teikna som 2 hybler er omgjort i 2023

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtেকnisk forskrift?
Kommentar: Det er ikke brannselleinndeling etter dagens krav mellom utleiedel og hoveddel

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: 1. etasje:
Alle innvendige overflater er fornya i perioden 2020-2025
Nytt vaskerom, arbeid utført av eier/ufaglært og innleigd, Mølster Installasjon Helge Nikolaisen AS
Underetasje:
Malt overflater i leilighet, arbeid utført av eier/ufaglært og innleigd, Mølster Installasjon Helge Nikolaisen AS

Utvendig drenering, utført av Voss bygg og anlegg AS

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport	

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Solbakken	159	33
Carport	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Viacheslav Leontyev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	46	16		0	1942.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Eggjabakken 16							
Hjemmelshaver Perervus Ksenia, Leontyev Viacheslav							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang. Panoramautsikt mot Voss sentrum, Vangsvatnet og Gråsida.
Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i Voss sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg, blindvg

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold
Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter
Tinglyst rett til adkomst over naboeiendom
Inngått avtale om fremtidig tilkoblingsmulighet for avløp fra eventuell ny bolig til eksisterende minikum

Konsesjonsplikt
Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Bygningsmynde kan ikkje finne nokon søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest i våre arkiva. Det vert ikkje utsteda ferdigattest for tiltak søkt om før 1.januar 1998, jf plan - og bygningslova	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	08.07.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	12.10.1965		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	16.08.2019		Gjennomgått		Nei
Rapport, måling av radon	02.07.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS1077>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

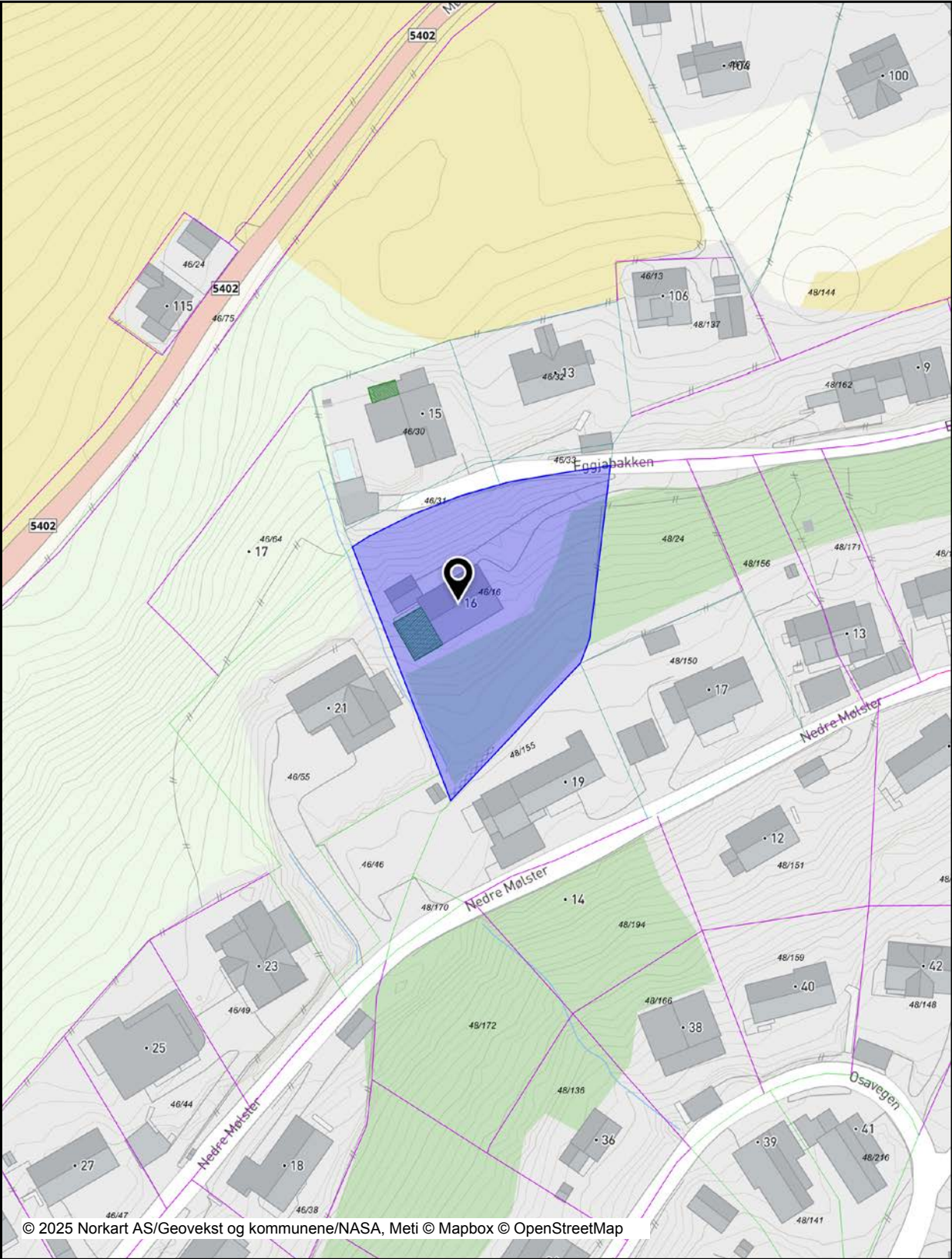


Eggjabakken 16

Dato: 08.07.2025

Målestokk: 1:1000

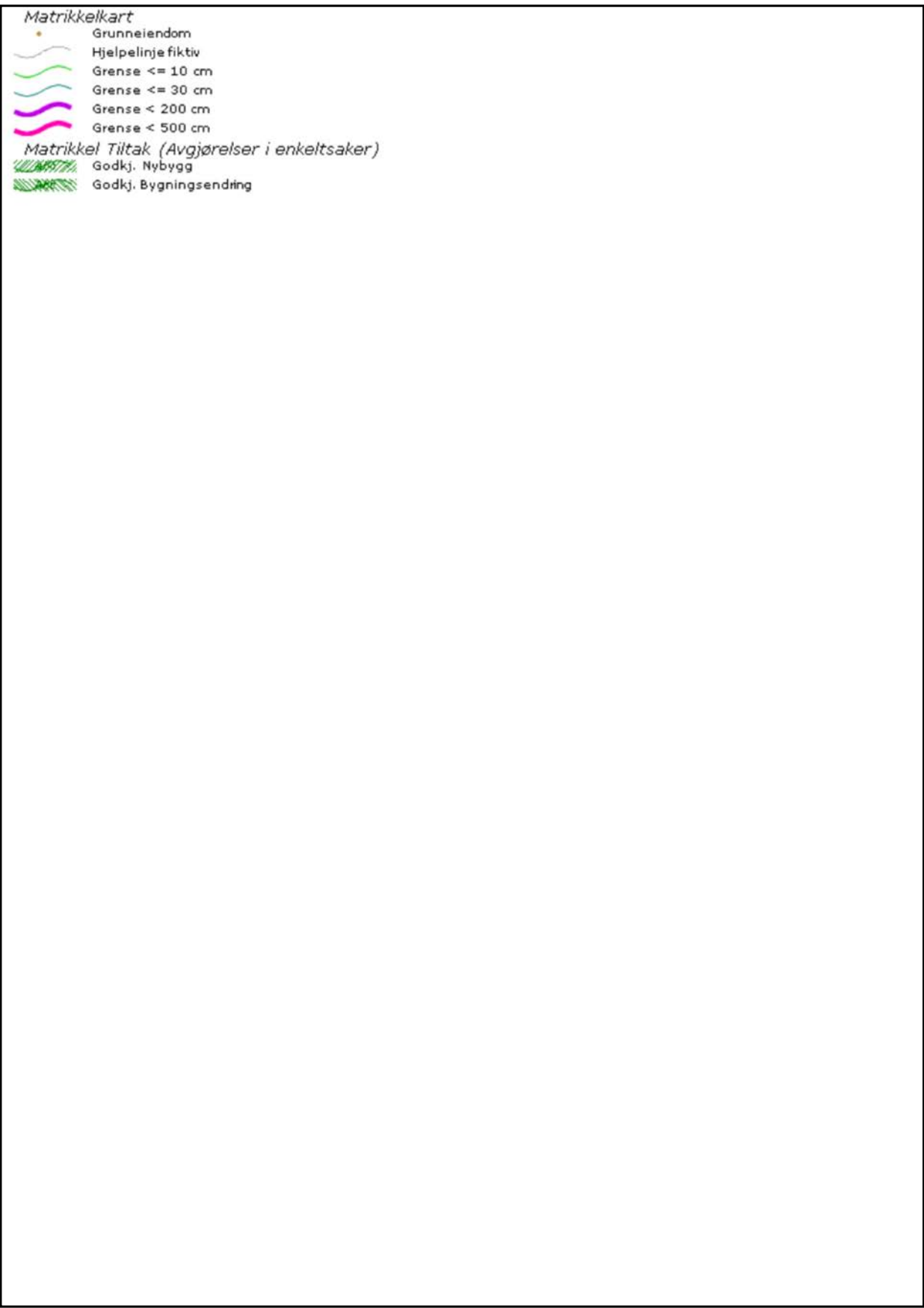
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



NO_NO_001_REPORT_v250612:1.ppcd



The global leader in radon measurement

OPPDAGSNUMMER

7998734:1

RAPPORTSIDE

1 av 2

ANTALL SPORFILMER

3

RAPPORTEN UTARBEIDET

2025-07-02

UTSKRIFTSDATO

2025-07-02

MERKING

11601

VIA

Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL

Ksenia Perervus

Ksenia Perervus

Nordbykroken 4

1474 Lørenskog

NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-06-23**.
De ble analysert **2025-06-30**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Viacheslav Leontyev** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Høyeste måleverdi

63 Bq/m³

63 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

ADRESSE FOR MÅLING

Viacheslav Leontyev, Eggjabakken 16
5705 Voss

IDENTIFIKASJON

GÅRDSNR:

BRUKSNR:

BYGNINGSTYPE:

BYGGEÅR:

KJELLERTYPE:

Enebolig

1965

Kryprom

BYGGEMATERIALE

DRIFTTID VENT (H/D):

GRUNNMUR:

Lettklinkerblokker

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
102 694 288 [Radtrak³®]	25-03-23 – 25-06-12	Hovedsoverom i hovedetasje	Soverom	1	Naturlig	57 ± 10 Bq/m³	
107 216 608 [Radtrak³®]	25-03-23 – 25-06-09	Hovedsoverom i kjellerleilighet	Stue	Sokkel	Naturlig	34 ± 6 Bq/m³	
105 929 269 [Radtrak³®]	25-03-23 – 25-06-09	Stue i kjellerleilighet	Stue	Sokkel	Naturlig	63 ± 8 Bq/m³	

Kommentar til målingen

Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april) og ikke når mer enn 20% av målingen ligger utenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE

Radonova Laboratories

Södra Depågatan 2

SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE

Radonova Laboratories

Box 6522

SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON

45 85 07 00

kundeservice@radonova.no

www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON

Org nr: 556690-0717

VAT nr: SE556690071701

Bank giro: 987-5030



The global leader in radon measurement

OPPDAGSNUMMER

7998734:1

RAPPORTSIDE

2 av 2

ANTALL SPORFILMER

3

RAPPORTEN UTARBEIDET

2025-07-02

UTSKRIFTSDATO

2025-07-02

MERKING

11601

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller ”spor” i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisiko.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

94

95

APPEND_NO_NO_001_REPORT_v250612:1.ppcd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507240009

Selger 1 navn

Ksenia Perervus

Selger 2 navn

Viacheslav Leontyev

Gateadresse

Eggjabakken 16

Poststed

VOSS

Postnr

5705

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polise/avtalendr.

7731240

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: KP, VL

Document reference: 1507240009

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

faglært - kobling av ny speil; ufaglært/egeninnsats - ny servant, servantskap, badekar og glassvegg (2024); Opplysninger fra tidligere eier - badrom i underetasje er oppussa i 2013 grunna vannskade. (Voss og Varme AS). Bad i hovedetasje er oppusset i 2006 av fagfolk.

Arbeid utført av

Mølster Installasjon AS, Voss Varme og Bad AS (Voss VVS AS)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt opplegg rør og avløp, montering vannutkaster og flytte sanipex mt rør., montering forstillingskraner, avløp vaskemaskin, nytt rør til vvb. Arbeidet er utført i 2023.

Arbeid utført av

Helge Nikolaisen AS

Filer

Faktura 43253.pdf

Faktura 43170.pdf

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Spor av fukt på vegger mot terreng i kjelleren som var oppdaget i 2019-2020. Utbedret med drenering og utvendig etterisolering rund hele huset i 2022-2023.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lokale utbedringer av teglstein og tetting rundt ventilasjon etter mindre lekkasje. Kontroll og utbedring for å sikre jevn fordeling av isolasjon på kryploftet. Ytterkledning på fasade er utskiftet 2023-2024.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fullstendig oppgradering EL anlegg i hovedetasjen med nye kurs, k-rør, ledninger som blitt lagt i både eksisterende vegger og innvendig etterisolering (entre, kjøkken, vaskerom, stue, terrasse, alle soverom og gangen) (2023-2025).

Arbeid utført av

Mølster Installasjon AS

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring.pdf

NELFO Samsvarserklæring.pdf

2NELFO_Samsvarserklæring.pdf

2NELFO_Samsvarserklæring.pdf

4NELFO_Samsvarserklæring.pdf

2NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser.pdf

Initialer selger: KP, VL

Document reference: 1507240009

96

97

3NELFO_Samsvarserklæring.pdf

Faktura_nr_530460_070525.pdf

Faktura_nr_521385_271124.pdf

Faktura_nr_520420_240424.pdf

Faktura_nr_510895_060923.pdf

Faktura_nr_510739_160823.pdf

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

☐ Nei

☒ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En rekke arbeid ble utført med egen innsats: - drenering og etterisolering av sokkelen - innvendig etterisolering - utvendig etterisolering - utskifting av kledningen - installasjon av dører og vinduer

15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse ved hovedetasjen, platting ved underetasje og trapp fra parkering til platting. Arbeidet er utført i 2024. Prosjekt og arkitektur Mossige AS, utført av Atec AS. Kledningen ble skiftet på egen hånd og det ble samtidig utført etterisolering med 10cm Glava av vegger rund kjøkkenet, vaskerom og vindfanget. Det ble samtidig utført gjennomgang og reparasjon av vindsperre rund hele huset.

Arbeid utført av

Atec AS, Mossige AS arkitektur

Filer

Faktura_6922.pdf

Faktura_7065.pdf

Faktura_7001.pdf

Løyve til oppføring av bod med terrasse.pdf

17Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Underetasje - hybel leies ut - leiekontrakt 01.01.2025-31.12.2025, 3 måneders oppsigelsesfrist.

17.1Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I følge tidligere eier godkjent av kommunen.

18Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling er foretatt i vår 2025 både i underetasje og hovedetasje og rapporten er mottatt i juli 2025.

21.1Radonmåling

År

2025

Verdi

63

Document reference: 1507240009

Filer

7998734_1.pdf

22Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra ABBEDISSEN TAKSERING, befaring i juni 2025

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Veirett over naboeiendommen bnr.48/g.nr 24 er tinglyst i 2021. Det var inngått privat avtale med eier av nabotomten (48/24) om tilkobling til minimum ved evt utbygging (arbeidet på vårt tomt er ferdigstilt) med plan om videre felles tilkobling til kommunalt vannledning i Eggjabakken.

Document reference: 1507240009

Initialer selger: KP, VL

3

Initialer selger: KP, VL

4

98

99

Tilleggskommentar

Totalt oppusset kjøkken og vaskerom fra Ikea, nye gips vegger i kjøkken, panel vegger i vaskerom installert i 2023, nytt golv kjøkken/vaskerom. Vinyl belegg entre og vaskerom, Pergo laminat alle andre rom - lagt i perioden 2023-2025. Alle dører i hovedetasjen er byttet ut i 2024-2025. Alle overflater er malt i hovedetasjen og underetasjen i 2024-2025. Ny varmepumpe - april 2024. Nye vinduer - stue, kjøkken, bad, trappegang, vaskerom 2023-2024. Ikea PAX garderobe i hovedsoverom i hovedetasjen. Huset er malt utvendig sommer 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ksenia Perervus	71b154b85805b34560dab0309ca551358d701fc8	11.09.2025 20:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

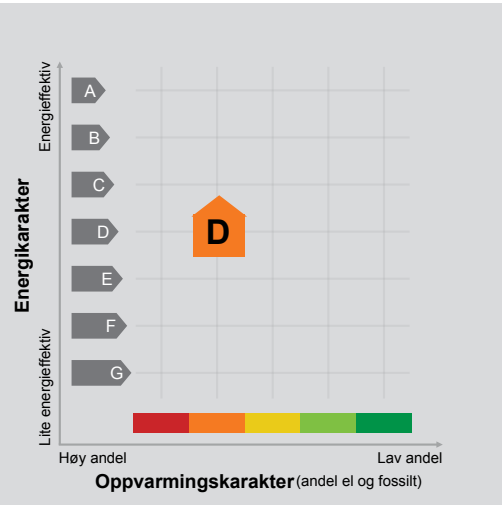
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Viacheslav Leontyev	cfd408300553db0b5ecad110db6e3ff6ee871f3b	11.09.2025 21:25:39 UTC	Signer authenticated by One time code

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

ENERGIATTEST



Adresse	Eggjabakken 16
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174919151
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153399
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 19 637 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 558 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolere varmtvannsrør

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 26: Montering tetningslister

Lufftekkasjer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 27: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 29: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

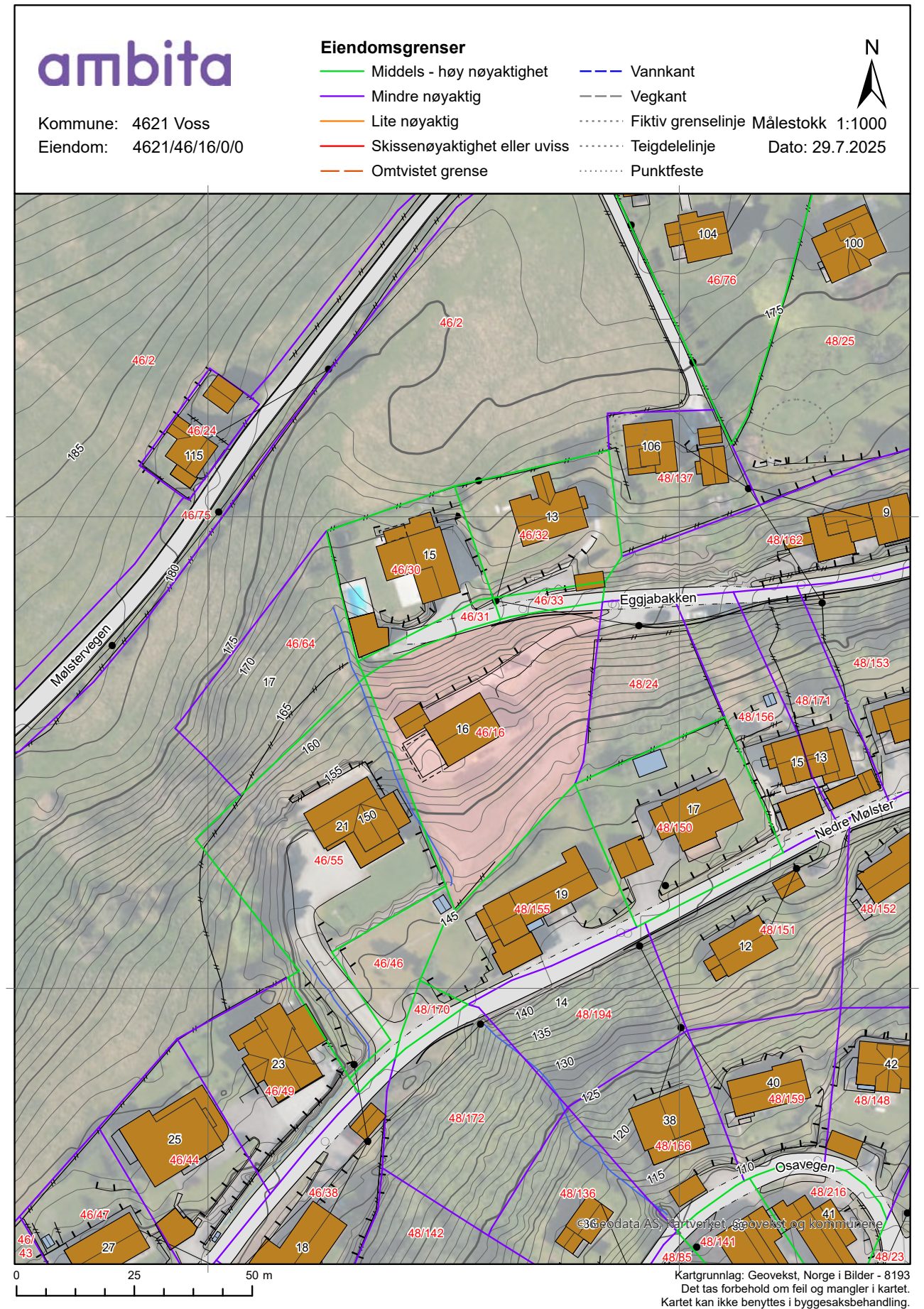
Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 varmeanlegg

Tiltak 31: Montering av peisinnsets i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grens
— Skissenøyaktighet eller uviss	- - - Teigdelelinj
— Omtvistet grense	- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

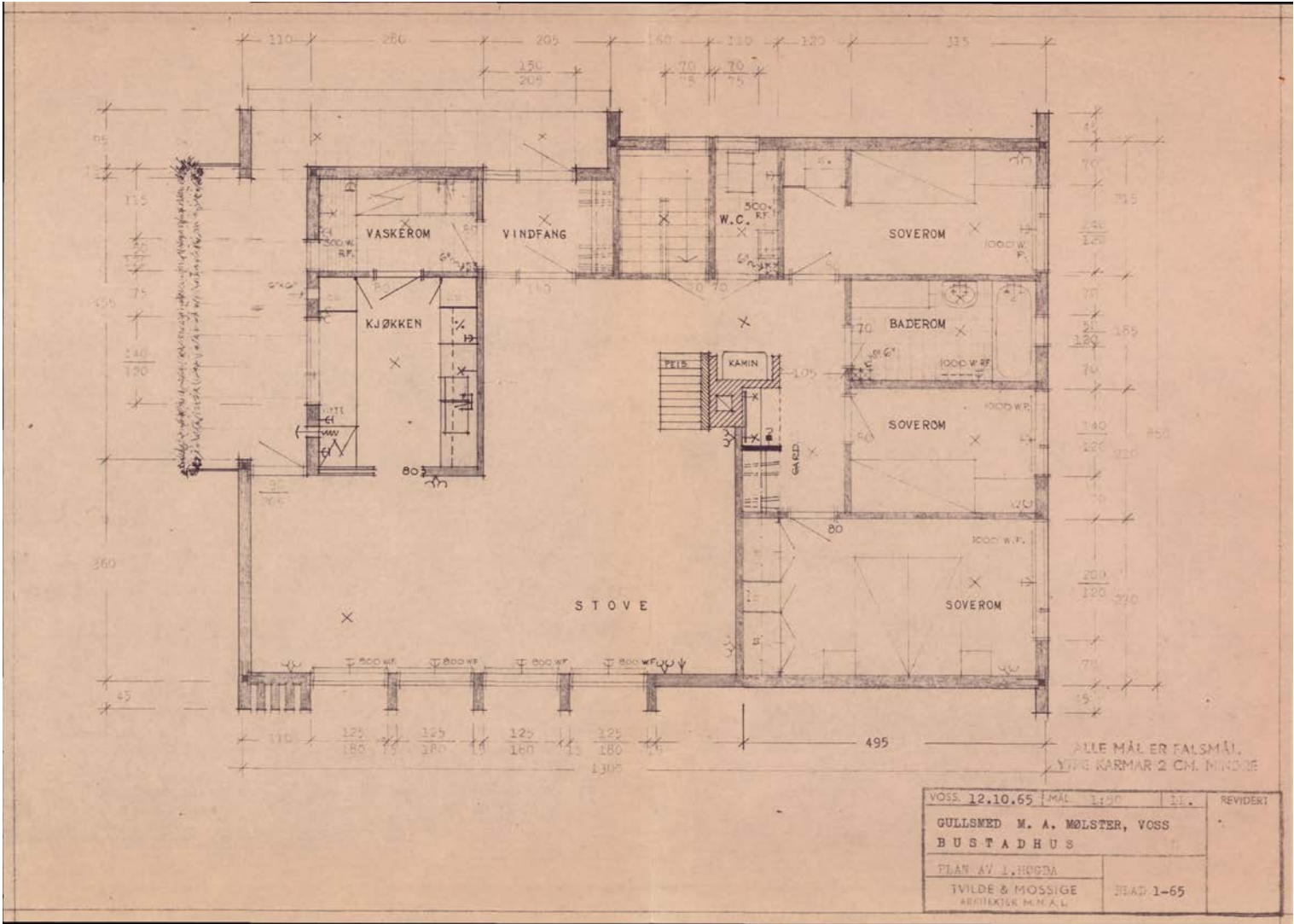
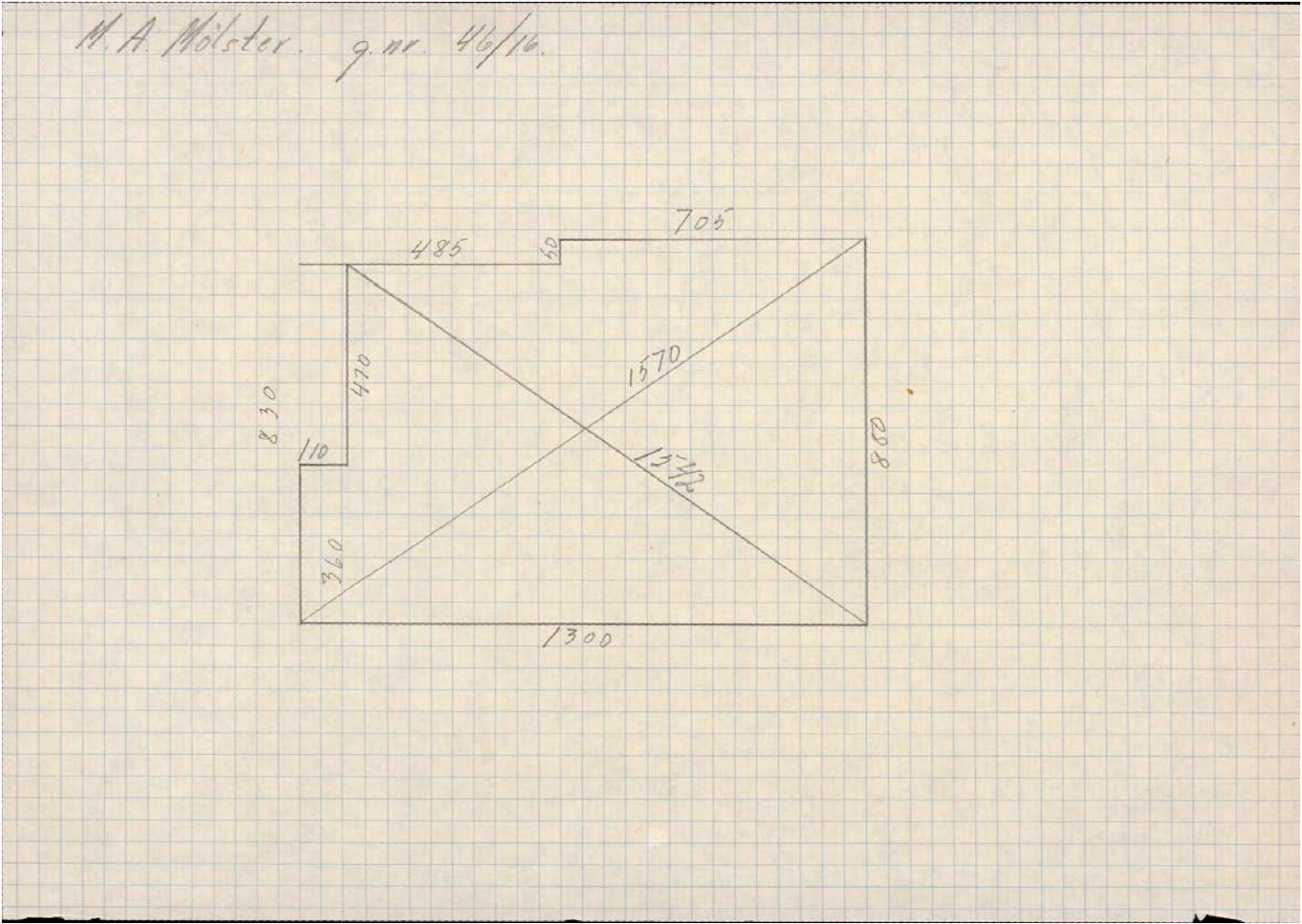
 Adressepunkt
 Kulturminne - punkt
 Naturvernområde - punkt
 Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Bygningslinjer
 Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
 Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 Lite nøyaktig, 200-499 cm
 Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm

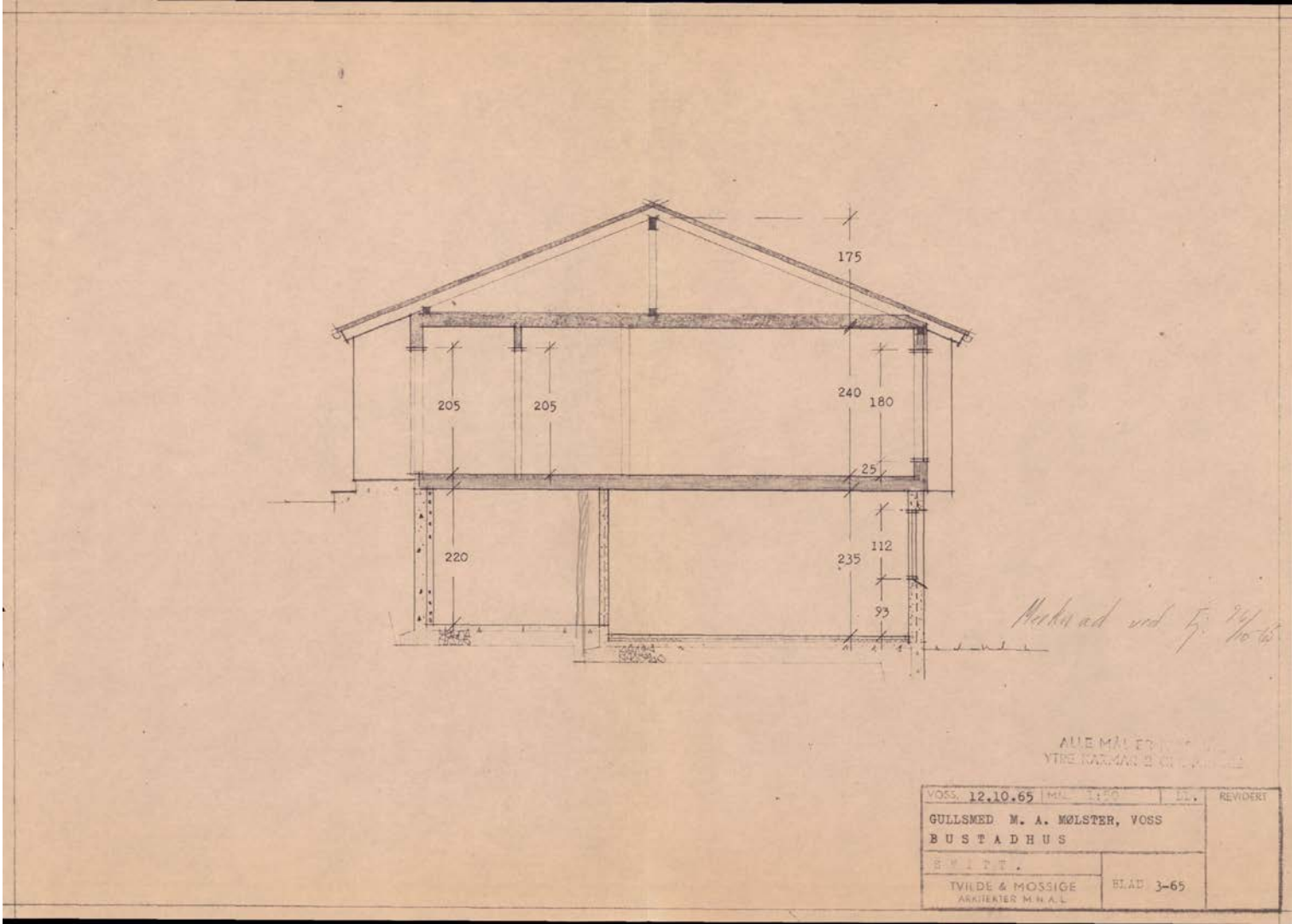
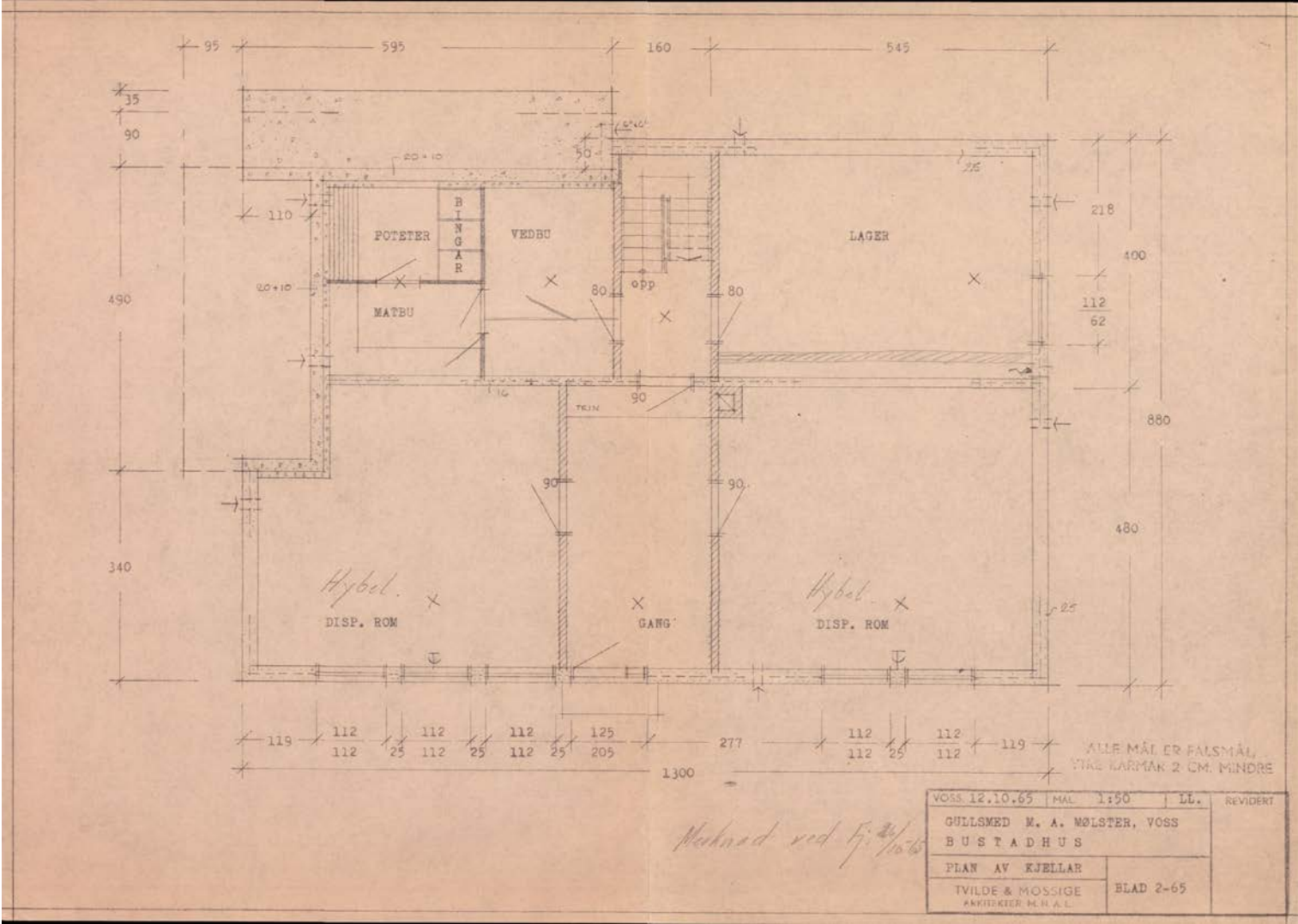
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

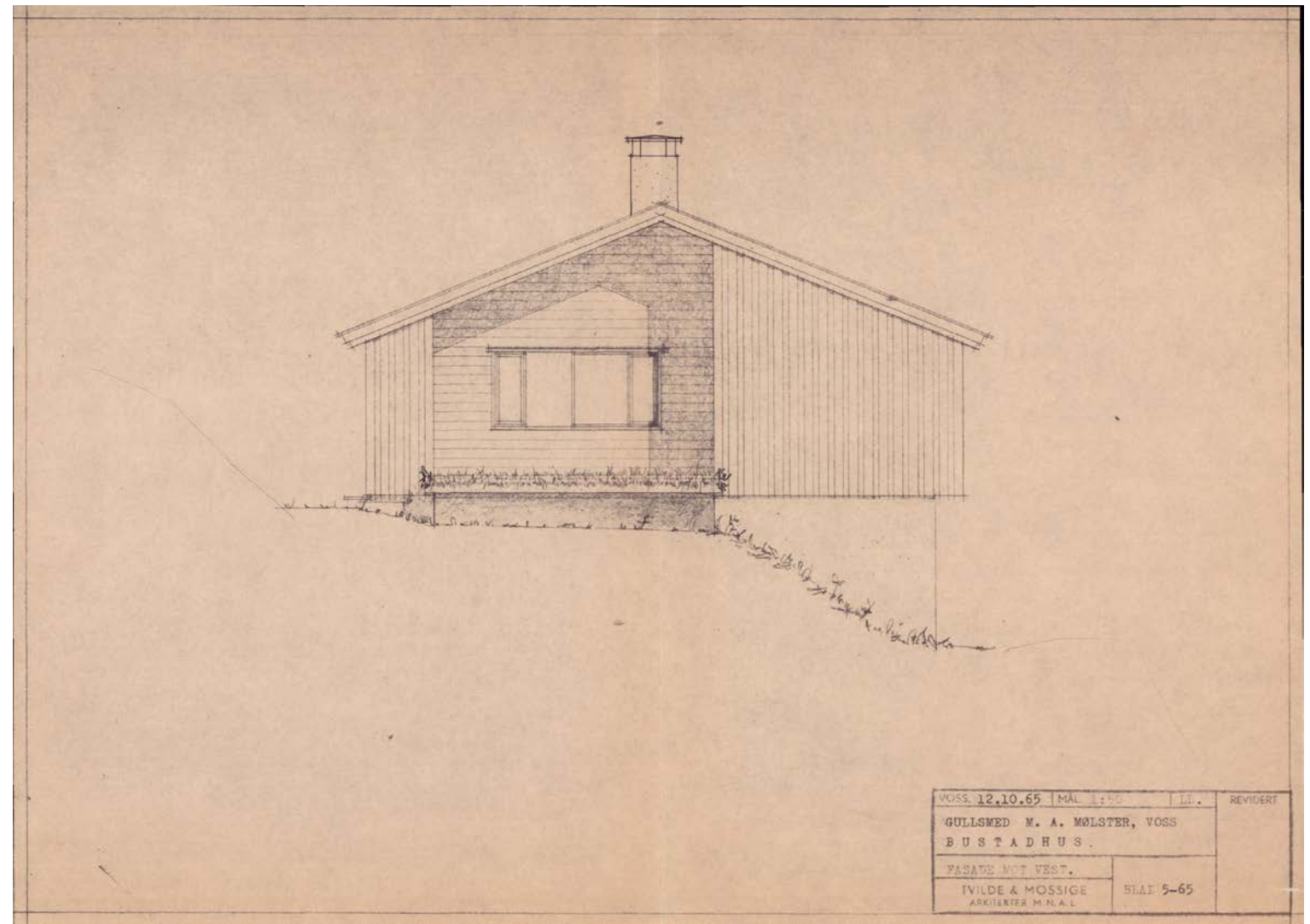
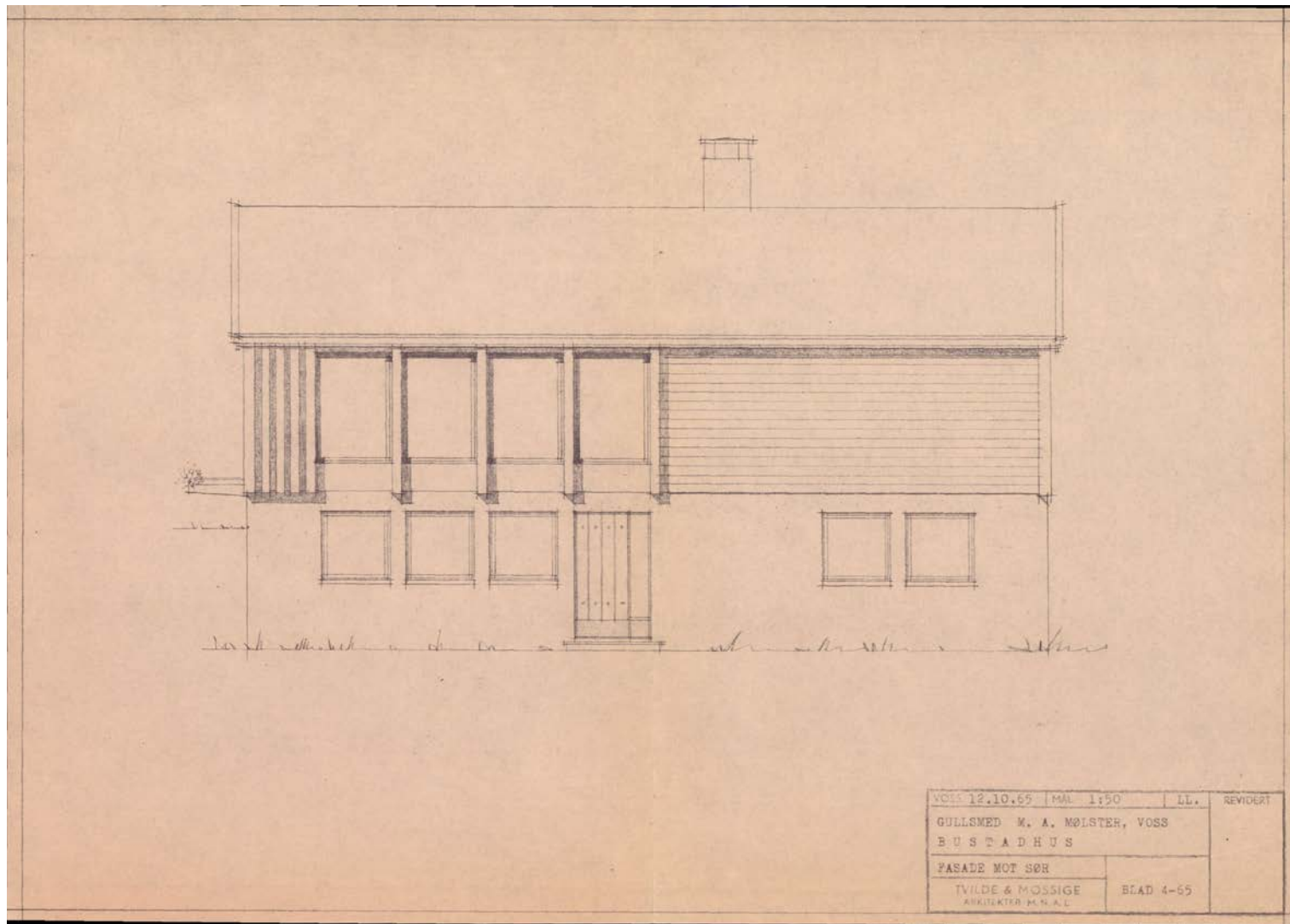
— Metersnivå
 — 5-metersnivå
 — 25-metersnivå
 — Forsenkning terreng
 — — Hjelpesurve
 — Dybdekurve

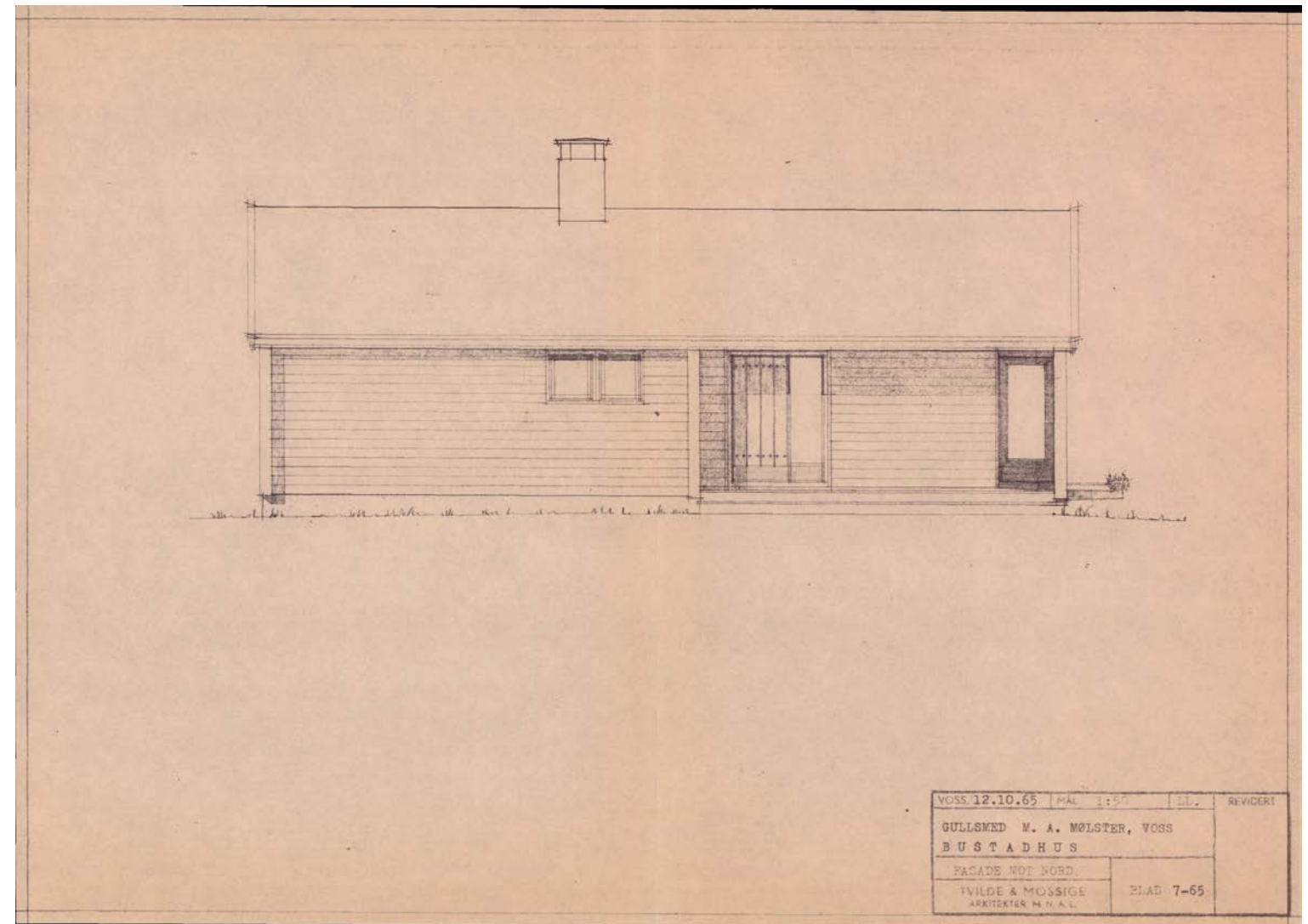
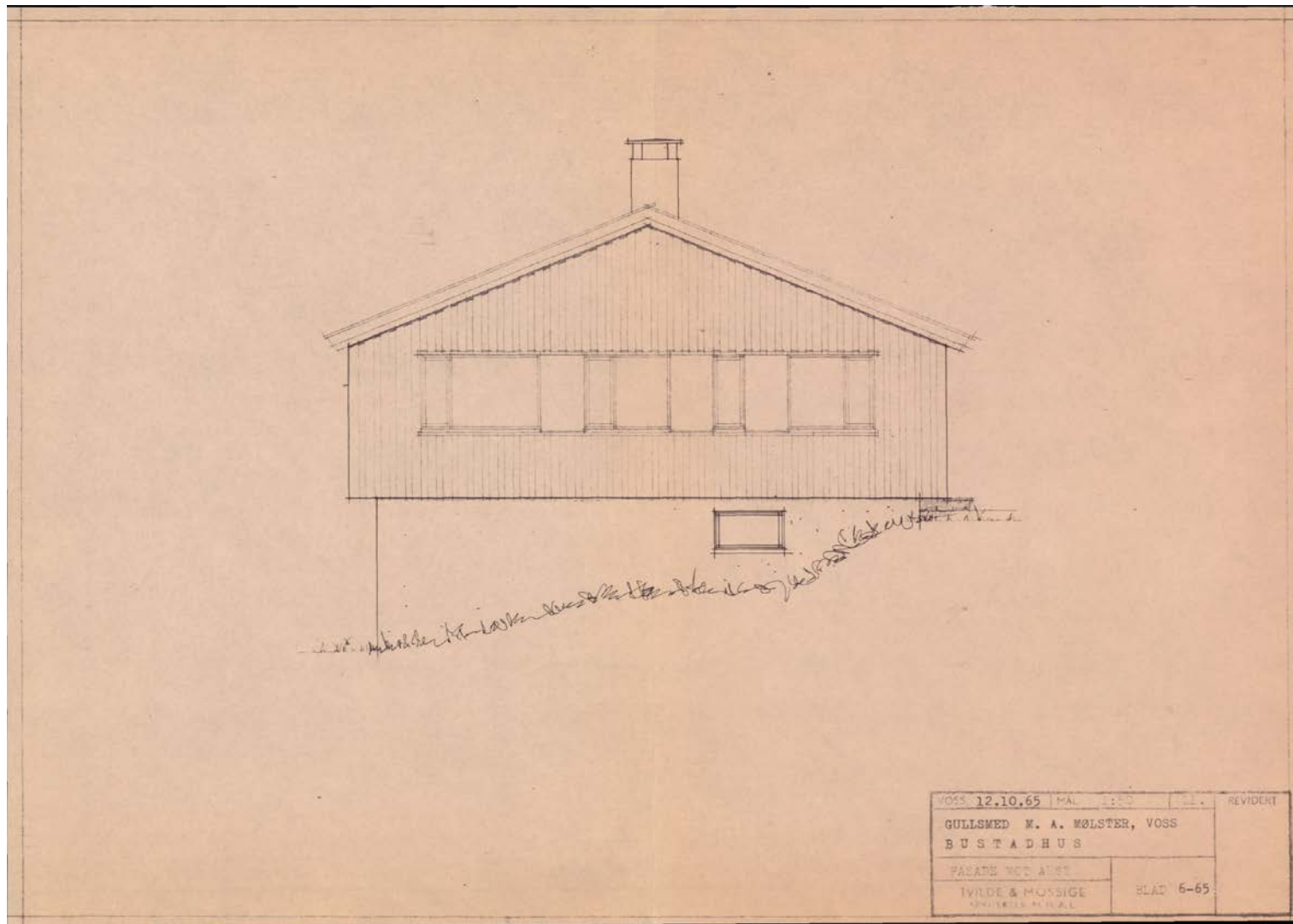
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer









 Voss herad		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/9181			
Ansvarleg søkjar: Mossige As Bergsliplassen 2 5700 Voss		Tiltakshavar: Viacheslav Leontyev Eggjabakken 16 5705 Voss			
Ferdigattest er gjeve for					
Adresse : Eggjabakken 16		Gardsnr. 46	Bruksnr. 16	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Oppføring av bod med terrasse					
Vedtaksdato 06.03.2025		Saksnr 22/9592			
Dato for søknad om ferdigattest:		27.02.2025			
Gjennomføringsplan datert:		27.02.2025			
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.					
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet. - Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket. - Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av pbl. - Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget. - Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. - Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningslova § 29.					
Stad Voss	Dato 06.03.2025	Underskrift Kristian Torsvik <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>			



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eggjabakken 16
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre