

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248
E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Andreas vaksdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 178/313 kvm
Tomtstr.: 620.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 383, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1507250067

Stor enebolig på Evanger med mye
potensiale | Baderom renoverert i 2010
| Eldre låve på tomen | Pent
opparbeidet uteareal.

Velkommen til Teigdalsvegen 47!

På eiendommen har du en innholdsrik enebolig, eldre låvebygg og en
frittstående terrasse.
Huset byr på 4 romslige soverom, nyere bad (Ca. 2010), god
lagringsplass og store oppholdsrom. I stuen kan du enkelt innrede
med en større hjørnesofa, mediebenk og du har vedovn for
oppvarming på kalde vinterdager. Kjøkkenet byr på godt med skap-
og benkeplass med hvitevarer i nisje. Her bor du landlig og rolig, med
god plass både inne og ute. Perfekt for deg som ønsker et hjem med
sjel og potensial. Det er noe behov for oppgradering på eiendommen
da på bl.a låven da denne ikke er gjort noe omfattende arbeid på i
senere tid, men til gjengjeld kan du her sette ditt eget preg på en
allerede sjarmerende eiendom. Biloppstillingsplass langs bilvei.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen36
Nabolagsprofil.....51
Tilstandsrapport53
Egenerklæring73
Energiattest78
Forbrukerinformasjon91
Budskjema93



Velkommen inn!

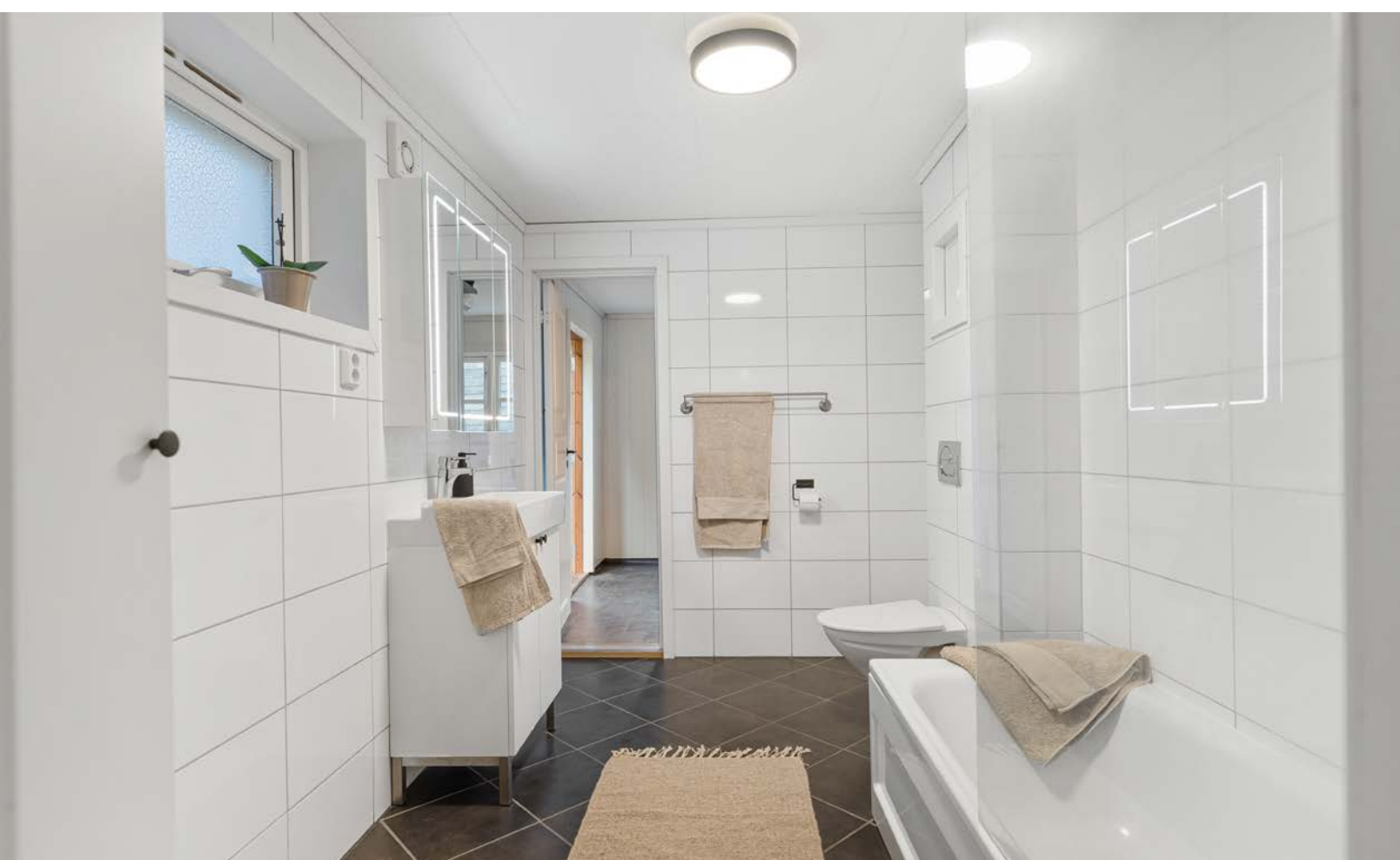








Helfliiset bad, renoverert i 2010.





Vaskerom.



2.Etasje

Hall.



Hovedsoverom målt til ca. 20kvm.





Sov 2.





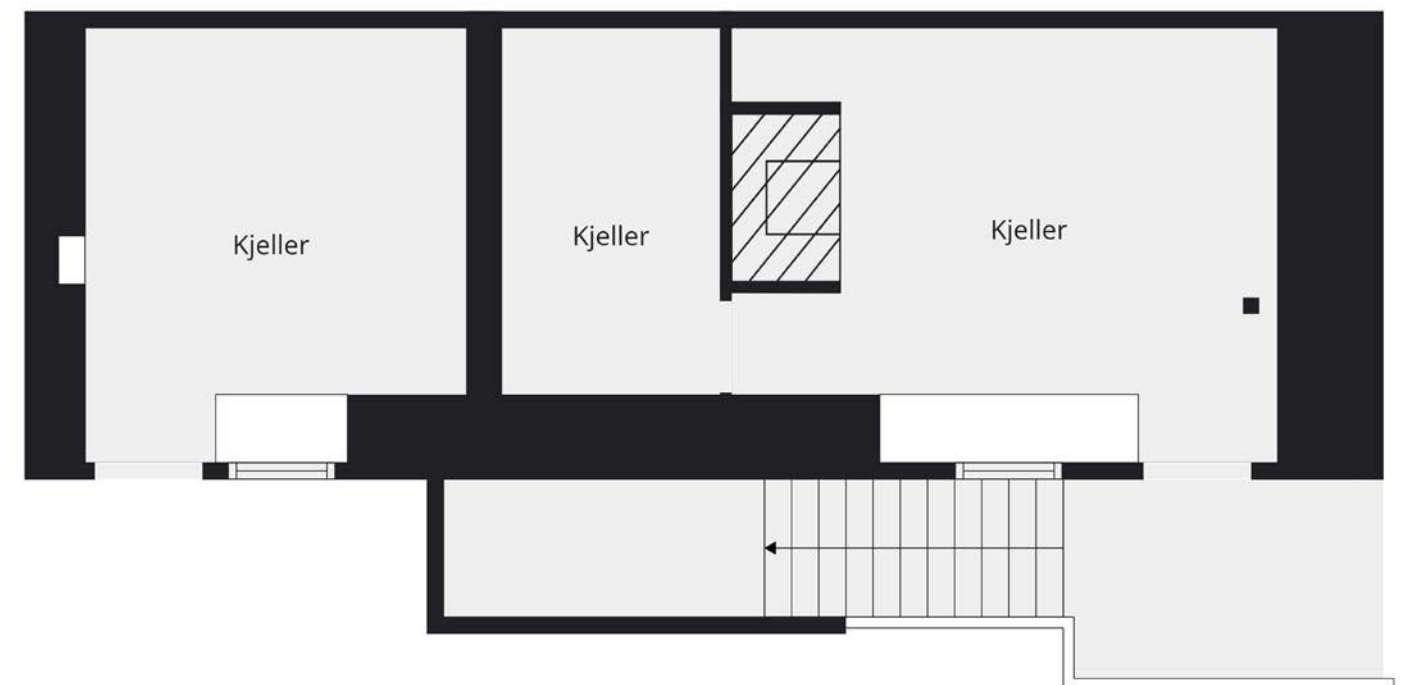


Sov 4.

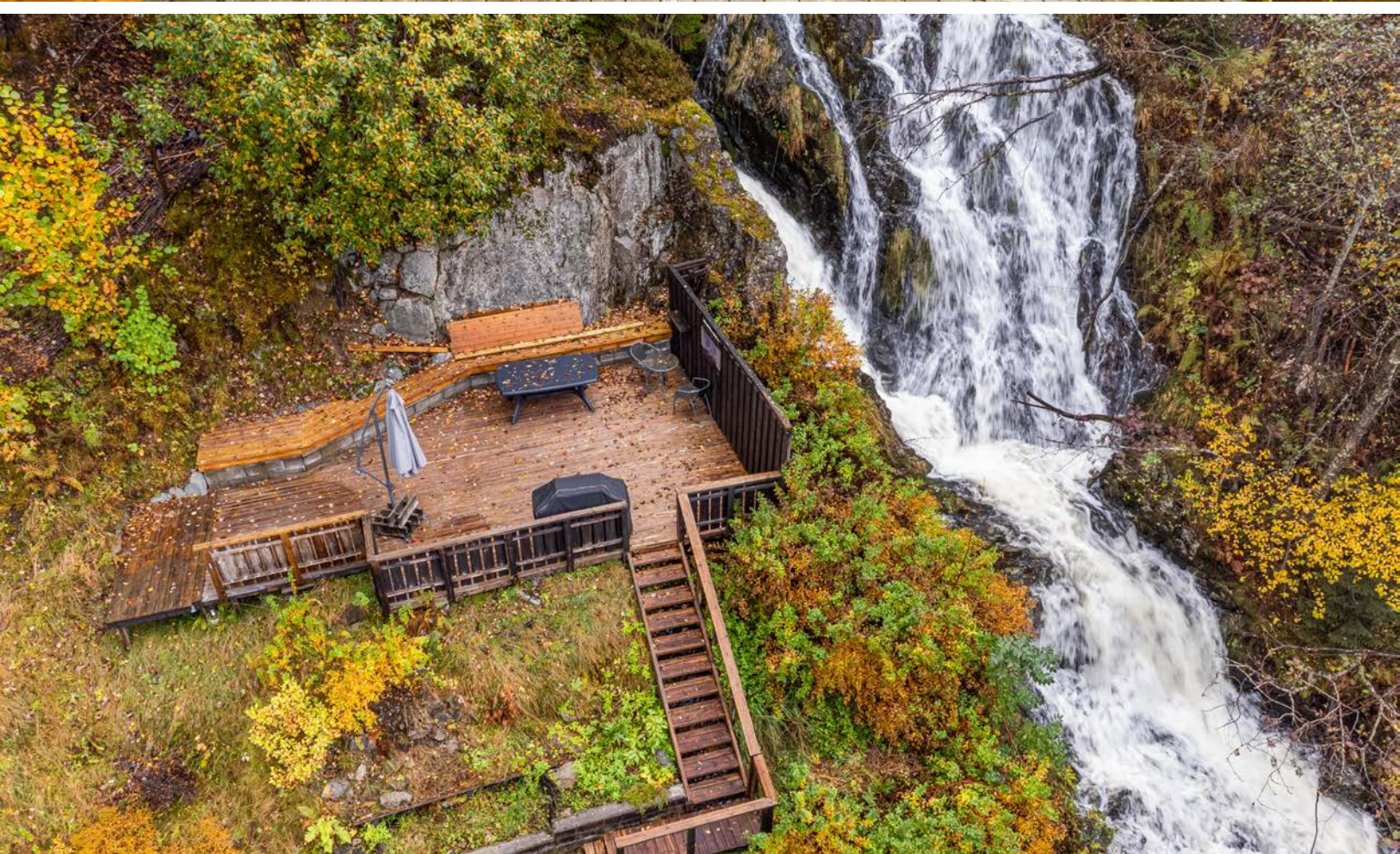




Plantegning kjeller.

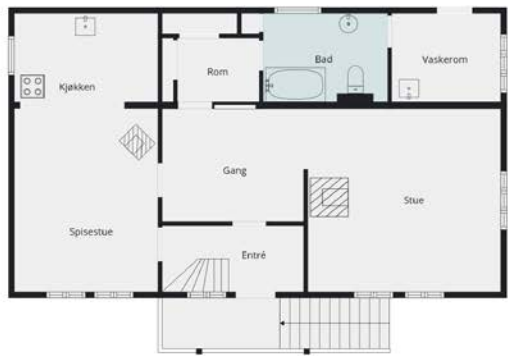




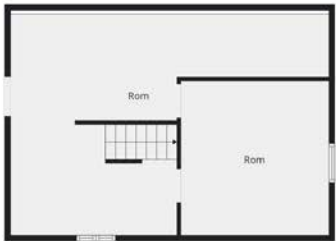


Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

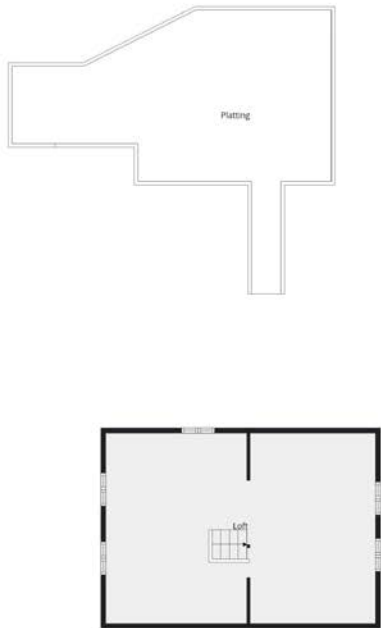


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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



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: 178 m²
BRA - e: 135 m²
BRA totalt: 313 m²
TBA: 41 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 38 m² Kjeller sør:
Bod - 6,3kvm.
Bod - 18,5kvm
Kjeller nord:
Bod - 13kvm
1. etasje
BRA-i: 90 m² Kjøkken (27,1kvm), entrè (6,5kvm), hall (10,1kvm), stue (22,3kvm), gang (5,3kvm), bad (6,9kvm), vaskerom (6,3kvm).
2. etasje
BRA-i: 88 m² Soverom sør (20,5kvm), bod (bad) (9,4kvm), soverom øst (11,8 kvm), gang (8,5kvm), soverom vest (8kvm), bod (7,3kvm), soverom nord (11,3kvm), kneloft (4,9kvm).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
41 m² Inngangsparti (4,3kvm), frittstående terrasse ca. 37kvm.

Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 49 m²
2. etasje
BRA-e: 48 m²

Ikke målbare arealer

Generelt:
i 2. etasje er det skråhimlinger som medfører at deler av arealet ikke har tilstrekkelig takhøyde etter gjeldende måleregler. Areal som ikke er målbart er derfor ikke medregnet i arealtabellen, men er beskrevet her og i punktene Bra-1/Bra-e.
Totalt gulvareal i 2. etasje: ca. 93kvm.
Boligen har kaldt loft. Kaldt loft har ikke tilstrekkelig takhøyde til å være målbart areal, men arealet kan potensielt bli nyttet til lagring. Areal på kaldt loft er målt til ca. 30 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning.
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Arealavvik på 2% kan forekomme.
Begrunnelse:
Plantegninger er ikke fremlagt før befaringsdagen. Retning- og høydeavvik på vegger og etasjeskille. Ulik høyde til skråhimling i andre etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

620.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Velkommen til Teigdalsvegen 47. Boligen har en flott beliggenhet i landlige omgivelser. Boligen har adkomst fra kommunal vei. Her nyter du fantastisk utsikt over den flotte naturen på Evanger. Fra huset er det kort veg til Evangervatnet hvor en kan både bade og fiske. Fra eiendommen bruker du ca. 2 min med bil til Evanger Landhandleri med et bredt utvalg av lokale matvarer. I området er det flere gåturer av forskjellig lengde og vanskelighetsgrad. Du finner også togstasjonen på Evanger ikke langt unna boligen. Toget tar deg enkelt og greit til Bergen eller Voss.

I sentrum av Evanger finner du også barnehage- og barneskole tilbud. Evanger barnehage har omtrent 45 barnehage plasser fordelt i ulike grupper. Det er her gode lekeområder samtidig som barnehagen fokuserer på å nytte nærområdene flittig. Evanger skule finner du i sentrum av Evanger. Med 10 ansatte og 45 elever får barna her god oppfølging i sin skolehverdag.

Fra boligen bruker du ca. 20 minutter med bil til sentrum av Voss. I sentrum av Voss har du et bredt utvalg av klesforretninger, restauranter, kafeer, sportsbutikker, apoteker, bokhandlere og servicetilbud. Liker du å holde deg i aktivitet har du i muligheten til å dra nytte av døgnåpne treningssenter og Vossabadet. Av andre tilbud har du Voss kulturhus med flere kinosaler, bibliotek og fremvisninger av musikalske forestillinger.

Ved hjelp av Voss Gondol er det lett å komme seg til Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter.

Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Hangurstoppen en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren eller IttepaoJobb hver fredag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

BOLIG:
Boligen er oppført i 1920. Grunnmuren er oppført i naturstein, med deler forsterket eller supplert betong på et senere tidspunkt. Det er opplyst at boligen er tilbygd flere ganger. Innvendige gulv og etasjeskille er hovedsakelig oppført i trekonstruksjon og har hovedberende konstruksjon i laftet tømmer. Ytterveggene består av tømmer som utvendig er kledd med trekledning. Bygningen har saltak tekt med Decra stålpanner fra 2010. I hovedsak vinduer av typen 2-lags isolerglass fra 2009, montert i trekarm. Dører er av ulike årstall og kvalitet, noe som er vanlig i eldre bygg. Boligen bærer preg av alder kombinert med senere

vedlikehold og oppgraderinger. Konstruksjonene har likevel en avgrenset isolasjonsstandard og teknisk løsning sammenlignet med dagens krav.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

LÅVE/UTHUS:

Låven er oppført i trekonstruksjon på delvis betong- og natursteinsmur, med saltak tekt med bølgeplater av eternitt (asbestholdige plater må kunne påregnes). Bygningen hadde tidligere omfattende tegn til slitasje og forfall, men hjemmelshaver opplyser at flere utbedringer er gjort etter befaringen. Mellom annet er råtne 4x4" stolper skiftet ut med nye, konstruksjonen er stivet av med 2x4", det er montert ny kledning og nye hjørnebord noen steder, samt at terrenget rundt låven er gravd noe ned for å lede vann bort fra kledningen og trekonstruksjoner. Selv med de utførte tiltakene fremstår bygningen fremdeles med redusert teknisk standard ihht. dagens standard. Et vindu er delvis provisoriske med pleksiglass, og flere karmen og omramminger har skade og forfall. Innvendig er det registrert noen fuktmerker, råte og deformasjoner i deler av konstruksjonen. Deler av gulvet har setninger og åpninger ned til grunn. Risiko for fukt- og råteskader, samt trekk og fuktinnsig. Låven er benyttet som lager. Tiltak som er gjort har bedret situasjonen, men bygget har fremdeles behov for ytterligere vedlikehold og utbedringer dersom det skal settes i en stand med lang holdbarhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Montert nytt dusjsett og speilskap

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe vann i råkjeller under flom, drenerer i grunn og avløp

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skorsteinen viste seg å ikke være i henhold til gjeldende lovverk, og måtte fores. Reklamerte på forrige husselger sin boligskifteforsikring, og Vinjo AS utførte arbeid med foring av pipe vinteren 2025. De monterte også ny vedovn i stuen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er gammelt og enkelte rom har skjeve gulv fra byggeår. Noen sprekker i grunnmuren.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus kommer seg inn på kjøkkenet under skapene i hjørnet, og jeg har en musefelle

som tar 5-10 mus hver høst.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Monterte nye lamper, soverom oppe og over spisestuebordet. Kontrollerte lamper montert av elektriker på dugnad: gang oppe, gang nede, speilskap, på kjøkken og soverom. Ny lysbryter på soverom oppe, ny ledning fra gang, gjennom soverom og ut mot låven. Arbeid utført av: Teltech AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elkontroll utført i 2010 av Horvei elektro.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Deler av konstruksjonen i låven er utbedret av ufaglært. Bærende konstruksjon på forside, og hjørnet på baksiden er byttet grunnet råte.

Innhold

Eiendommen er bebygd med bolighus og en låve. Låven har godt med oppbevaringsplass og går over to etasjer. Det er i tillegg fint opparbeidede uteområder på tomten. Boligen går over 2 etasjer og en kjeller. Boligen inneholder entrè, 4 soverom, stue, bad, vaskerom, kjøkken, gangareal, boder og loft.

Standard

Velkommen til Teigdalsvegen 47. Boligen ligger langs fylkesveien på Evanger. Det er biloppstillingsplass langs kommunal vei rett over veien fra boligen. På eiendommen er det bolighus, låve og en frittstående terrasse.

Boligen går over tre plan. På bakkeplan er det kjeller på 38 kvm. Kjelleren er ikke innredet, men det er her god plass til oppbevaring av diverse.

Huset har et overbygd inngangsparti som fører deg inn i entréen. Entreen har beleg i gulv og god plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn har du gangareal/hall. Stuen finner du til høyre. Stuen har et klassisk preg og har gode innredningsmuligheter. Det er her god plass til en stor hjørnesofa, mediebank og tv. I stuen har du en nyere vedovn perfekt for kalde vinterdager. Kjøkkenet er også av generøs størrelse. På kjøkkenet har du rikelig med skap- og benkeplass, og hvitevarer i nisje. Kjøkkenet er delt inn i to soner. Den ene sonen er innredet som spisestue og den andre til matlaging. Det er her nok av plass til å samle venner og familie ved spisebordet.

I etasjen har du også baderom i tilknytning til vaskerom. Badet er fra 2010 og har fliser i både vegger og gulv. Det er varme i gulvet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar med dusj og servant. Videre fra badet har du vaskerom. Enkelt vaskerom med utslagsvask og plass til vaskemaskin.

I 2. etasje av boligen er det hovedsakelig eldre tregulv. Det er her du finner boligens 4 soverom. Alle soverommene er av god størrelse og kan enkelt

innredes etter ønske. Det ene soverommet har adkomst på boder som en f.eks kan omgjøre til garderobe. Det er en bod i etasjen som er opplyst å være tiltenkt baderom. Det er ikke gjort noe arbeid på rommet og det er ikke mulig å bruke til noe slik det står i dag.

Utvendig på tomten har du en skjermet frittstående terrasse. Her kan en invitere over venner på grilling på varme sommerdager og nyte den fredfulle atmosfæren på Evanger. I tillegg har du et eldre låvebygg. Bygget er i dårlig forfatning og oppgradering må påregnes for at det skal tåle bruk etter dagens standard. Bygget er på ca. 100 kvm og har mye potensiale om en er villig til å brette opp ermene og ta i et tak.

Teigdalsvegen 47 er en eldre enebolig som jevnlig er oppgradert, men det gjenstår noe arbeid for å få bygget opp til dagens standard. Perfekt for deg som ønsker en rolig hverdag og trenger mye plass. Velkommen til Visning.

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:

1.3 Terrengforhold: uten tiltak kan overflatevann gi økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller. Dette øker risikoen for fuktskader, redusert inneklime og forkortet levetid på konstruksjonene. Tiltak bør vurderes for å hindre uønsket skadeutvikling over tid.

2.1 Yttervegger: Kledningen som ligger nært terreng og manglende dokumentert lufting øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og forkortet levetid. Overflateangrep som svertopp er primært estetisk, men kan være et tegn på fuktig klima som på sikt kan gi større belastning på treverket. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og jevnlig vedlikehold og oppfølging er viktig for å hindre skadeutvikling.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Alder på konstruksjonen innebærer at skjulte svakheter kan oppstå over tid, selv om det ikke er registrert konkrete avvik i dag. Manglende oppfølging kan føre til at mindre skader utvikler seg til mer omfattende forhold dersom de ikke blir oppdaget tidlig.

6.1 Balkonger, verandaer, takteking og skorstein over tak: Manglende fundamentering kan over tid føre til setninger i konstruksjonen og redusert bæreevne. Langspenn i bjelker øker risikoen for ytterligere nedbøyning, og konstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn. Et eventuelt brudd i bjelker vil kunne gi trykkrisikoen ved bruk. Vedlikeholdsarbeid og mulig forsterking av bærende konstruksjon bør vurderes for å sikre videre levetid.

7.1.2 Bad - Overflate gulv: Manglende fall mot sluk øker risikoen for vannansamling på gulvet og for lekkasje mot tilstøtende rom. Hul lyd/bom i fliser kan føre til oppsprekking eller løse fliser, og i verste fall skade membranen under. Samlet sett gir dette økt sannsynlighet for fuktskader dersom tiltak ikke blir vurdert.

7.1.3 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen nærmer seg normal teknisk levetid, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Alderen, kombinert med dør i våtsone, gir vesentlig øket risiko for fuktskader i konstruksjonen. Skader kan oppstå både på overflater og i underliggende konstruksjoner, og kan på sikt medføre kostbare utbedringer. Jevnlig tilsyn er nødvendig, og tiltak for å redusere vannbelastning mot døren bør vurderes.

7.2.1 Vaskerom - Overflate vegger og himling: Overflater som ikke er fuktbestandige har avgrenset levetid i rom med vanninstallasjoner. Dersom veggene blir utsatt for vannsøl, kan det oppstå oppfukting, misfargning og på sikt råteskader. Ventilasjonsløsningen sikrer normal luftutskifting, men må holdes i drift for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

7.2.2 Vaskerom - Overflate gulv: Manglende sveis i hjørne, luftlommer under belegget i overganger og utilstrekkelig fall mot sluk gir økt risiko for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader i underliggende materiale. Oppkant ved dør gir noe beskyttelse, men gulvet bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes ved tegn til oppfukting.

8.1 Kjøkken: Manglende lekkasjestopp innebærer økt risiko for vannskade dersom det skulle oppstå lekkasje fra oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller tilkoblinger. Normalt vedlikehold og jevnlig tilsyn er avgjørende for å redusere risikoen. Ellers fremstår kjøkkenet i normal stand, med forventet slitasje ut i fra alder.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Mangelfull innføring av ytterrør i fordelerskap gir risiko for skjulte fuktskader i vegg ved lekkasje i innerrør. Lekkasje i vannlås på vaskerom viser at deler av anlegget trenger vedlikehold. Eldre støpejernsrør kan medføre lekkasjerisiko. Siden anlegget i stor grad er skjult, kan det utvikles skader som ikke blir synlige før de har fått et visst omfang.

10.2 Varmtvannsbereder: Eldre beredere har økt risiko for driftsstans og lekkasje. Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader i kjeller og konstruksjoner rundt. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting innen rimelig tid for å redusere risiko for skade.

10.5 Ventilasjon: Manglende ventilasjon i rom under terreng øker risikoen for fuktansamling, som kan føre til råteskader, muggvekst og svekket inneklime. Boligen bør holdes under tilsyn, og det kan være aktuelt å etablere bedre ventilasjonsløsninger ved endret bruk eller dersom det oppstår fuktproblem

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Manglende eller sviktende drenering vil kunne føre til økt fuktinntrenging i mur og kjellerkonstruksjon. Over tid kan dette gi redusert bæreevne i murverk, mer omfattende skader på puss og overflater, samt dårligere inneklime. For å redusere risiko bør tiltak knyttet til drenering og fuktsikring vurderes. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn kr. 300.000.

1.2 Krypekjeller: Vedvarende høye fuktverdier gir stor risiko for råte-

og muggvekst i trekonstruksjoner, med mulig svekkelse av bæreevne og negativ påvirkning på inneklima. Manglende ventilasjon forsterker risikoen ved at fukten blir stående. Observasjoner som kan tyde på at boreilleaktivitet innebærer ytterligere risiko for nedbryting av treverk, særlig dersom fuktige forhold holder frem. For å redusere skadeutviklingen bør det vurderes tiltak som bedre drenering, etablering av ventilasjon og fuktsikring mot grunnen, samt nærmere undersøkelse for å avklare mulige insekts angrep. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 50.000 og 100.000.

3.1 Vinduer og ytterdører:
Eldre vinduer med fuktskjolder og sviktende tetting har redusert levetid og kan over tid utvikle råteskader. Manglende beslag på vannstokker øker risikoen for fuktinntrenging i karmer og rundtliggende konstruksjoner. Slitasje og dårlig tetting i pakninger kan gi varmetap og trekk. Dører som står eksponert uten overbygg er mer utsatt for nedbryting og forkortet levetid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 25.000 og 50.000.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Fuktinntrenging rundt skorstein innebærer vesentlig risiko for råte- og muggutvikling i trekonstruksjonene, og kan på sikt svekke bæreevnen. Manglende snøfangere medfører fare for nedfall av snø og is, noe som kan gi både personskade og materielle skader. Mosevekst øker risiko for fuktopphoping, frostsprengning og forkortet levetid på taktekkingen. Samlet sett vurderes taket til TG3 grunnet påviste fuktforhold og manglende sikkerhetsutstyr. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas

mellom kr. 50.000 og 100.000.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):
Fuktinnsig og høye fuktverdier kan medføre utvikling av råteskader i takkonstruksjonen. Gnagerskader svekker isolasjon og trekonstruksjoner, og kan gi hygieniske problem. Mangelfull eller feil tilpasset ventilasjon kan forverre kondensproblematikken dersom ikke dampsperre og isolasjon blir oppgradert samtidig. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 25.000 og 50.000.

7.2.3 Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk:
Manglende godkjent tettesjikt i våtsone medfører høy risiko for lekkasje inn i underliggende konstruksjoner, med mulig utvikling av råte, mugg og store følgeskader. Feil og mangler i gulvbelegg øker risikoen ytterligere. Siden deler av konstruksjonen ikke kan undersøkes, er skadeomfang usikkert, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør gjennomføres snares for å hindre eventuelle fuktskader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 25.000 og 50.000.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver ifbm takstrappreport om eventuelle endringer etter byggeår. Hjemmelshaver opplyser at han har lite kunnskap om endringer som er gjort og informasjon er basert på tidligere tilstandsrapport.
- Bad renovert i 2010.
- Nytt yttertak i 2010.
- Kjøkkeninnredning av nyere dato, men ukjent alder.
- Vaskerom renovert, men ukjent alder.
- Nye rør-i-rør vannledninger, men ukjent alder.

Parkering
Det er parkering langs kommunal vei rett over veien fra boligen. Det er ingen fast plass, men hjemmelshaver har aldri opplevd problemer med plass til parkering i sitt eie.

Forsikringsselskap
Jbf

Polisenummer
2197339

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

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
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)

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming skjer via:
- 2 stk vedovner i 1 etasje.
- Luft-til-luft varmpumpe på kjøkken.
- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Ellers elektrisk oppvarming som panelovner ol.

Info strømforbruk
Selger oppgir et årlig strømforbruk i 2024 på 20.721 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 8 494

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.509.

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.

Eiendomsskatt

Kr 3 843

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 3.747.

Formuesverdi primær

Kr 653 670

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 614 581

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra Bir fordelt på 2 terminer. Renovasjonsgebyret for 2025 på gjeldende eiendom er kr. 3.575.

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 383, bruksnummer 5 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:

4621/383/5:
05.06.1913 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:3

31.03.2005 - Dokumentnr: 538 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:383 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1717053 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:383 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle

godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. 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 skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har septiktank for avløp.

Det er kommunal vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til - LNFR-areal spredde boliger-nåværende.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 13 kvm
ArealbrukSamferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
Delareal 621 kvm
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 324 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 607 kvm
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnSB2 2011
Delareal 243 kvm
KPHensynsonenavnOM310_3
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 259 kvm
KPHensynsonenavnOM310_2
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Id 123590016
Navn Evanger Aldersheim
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.03.1999
Delarealer
Delareal 73 kvm
Formål Annen veigrunn

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar 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.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som

kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)
92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 76 100

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 770

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Tlf: 922 65 248

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

Salgsoppgavedato
09.10.2025

Nabolagsprofil

Teigdalsvegen 47

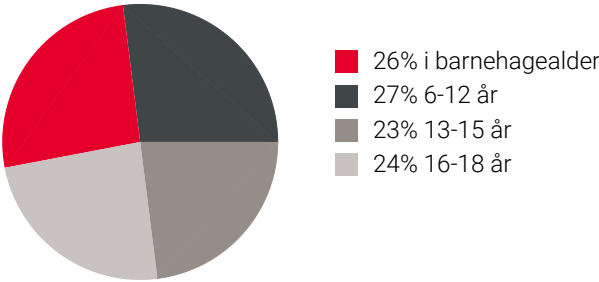
Offentlig transport

 Styvet Teigdalsvegen Linje 960	3 min  0.2 km
 Evanger stasjon Linje R40	8 min  0.7 km
 Bergen Flesland	1 t 19 min 

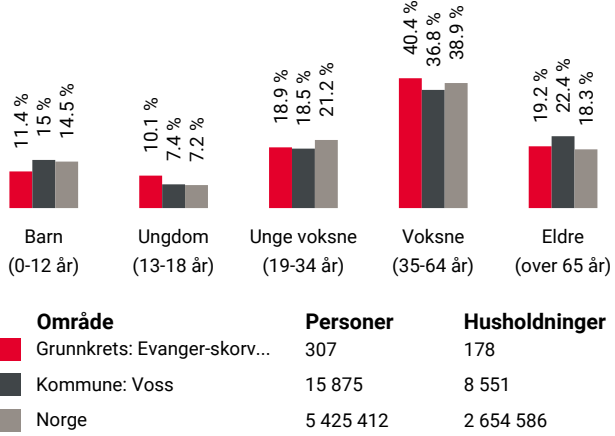
Skoler

Evanger skule (1-7 kl.) 54 elever, 4 klasser	6 min  0.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	18 min  20 km
Voss gymnas 370 elever	20 min  20.4 km
Voss vidaregåande skule	20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Evanger barnehage (1-5 år) 12 barn	6 min  0.5 km
---------------------------------------	---

Dagligvare

Snarkjøp Evanger Landhandleri As PostNord	4 min  0.4 km
--	---

Sport

 Evanger skule Aktivitetshall	7 min  0.6 km
 Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	6 min  7.1 km
 MOVA Vangsgata	18 min 
 SKY Fitness Voss	19 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Einebustad
Teigdalsvegen 47
5707 Evanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 08/10/2025

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GENERELT:

Heimelshavar opplyser at det kvart år på hausten vert registrert mus i bustaden. Utettheitar i eldre grunnmurar gjer at slik aktivitet er vanleg i eldre bygningar, sjølv om det er gjort tiltak på utvendig fasade.

GOLV/ETASJESKILJE:

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

BOD 2. ETASJE:

I bod i 2. etasje har det vore planlagt å etablere eit våtrom. Vanntilførsel og avløp er tilrettelagt, men elles er rommet uinnreia. Underteikna vurderar bruken av rommet i dag til bod.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at han har lite kunnskap om endringar som er gjort og informasjon er basert på tidlegare tilstandsrapport.

- Bad renovert i 2010.
- Nytt yttertak i 2010.
- Kjøkkeninnreing av nyare dato, men ukjent alder.
- Vaskerom renovert, men ukjent alder.
- Nye røyr i røyr vannledninger, men ukjent alder.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	88	0	0	0	64	24
1. etasje	90	0	0	41	90	0
Kjellar	0	38	0	0	0	38
SUM BYGNING	178	38	0	0	154	62
SUM BRA	216					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Løe 2. etasje	0	48	0	0	-	-
Løe 1. etasje	0	49	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	97	0	0	-	-
SUM BRA	97					

Soverom (sør) - 20,5kvm med 1,08m - 2,41m takhøgd. (22,2kvm golvareal)
 Bod (bad) - 9,4kvm med 1,19m - 2,38m takhøgd. (11,2kvm golvareal)
 Soverom (aust) - 11,8kvm med 2,08m - 2,38m takhøgd.
 Gang - 8,5kvm med 2,42m takhøgd.
 Soverom (vest) - 8kvm med 1,78m - 2,38m takhøgd.
 Bod - 7,3kvm med 1,19m - 2,42m takhøgd. (8,7kvm golvareal)
 Soverom (nord) - 11,3kvm med 2,40m takhøgd.
 Kneloft - 4,9kvm med 1,16m - 2,40m takhøgd. (6kvm golvareal)

Kjøkken - 27,1kvm med 2,44m takhøgd.
 Entre - 6,5kvm med 2,26m takhøgd.
 Hall - 10,1kvm med 2,38m takhøgd.
 Stova - 22,3kvm med 2,42m takhøgd.
 Gang - 5,3kvm med 2,20m takhøgd.
 Bad - 6,9kvm med 2,22m takhøgd.
 Vaskerom - 6,3kvm med 2,28m takhøgd.

1. etasje - 48kvm

Tilkomsten skjer frå terreng via trapper opp til terrassen. Derav er TBA beskrive til 1. etasje i arealtabellen.

Låven er oppført i trekonstruksjon på delvis betong- og natursteinsmur, med saltak tekt med bølgeplater av eternitt (asbesthalde plater må kunne påregnast).

Bygningen hadde tidligere omfattande teikn til slitasje og forfall, men heimelshavar opplyser at fleire utbatteringar er gjort etter syfaringa. Mellom anna er råtne 4x4" stolpar skifta ut med nye, konstruksjonen er stiva av med 2x4", det er montert ny kledning nokre og nye hjørnebord nokre stader, samt at terrenget rundt låven er grave noko ned for å leie vatn bort frå kledning og trekonstruksjonar. Sjølv med dei utførte tiltaka framstår bygningen framleis med redusert teknisk standard ihht. dagens standard. Eit vindauga er delvis provisoriske med pleksiglass, og fleire karmar og omrammingar har skade og forfall. Innvendig er det registrert nokre fuktmerke, råde og deformasjonar i delar av konstruksjonen. Deler av golvet har setningar og opningar ned til grunn. Risiko for fukt- og råteskadar, samt trekk og fuktinnslag er fortsatt til stades.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

08/10/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Grunnmurar og drenering er frå byggeår, med dei kvalitetar og avgrensingar dette inneber. Grunnmurar er i hovudsak oppført i naturstein, medan delar seinare er supplert med støypt ringmur. Det er registrert avskalling av puss samt riss og sprekker i murverket.

Det er opplyst i tidlegare tilstandsrapport at drenering er frå ca. 1950 og oppført etter datidas standard. På synfaringsdagen vart det registrert fuktinnslag i kjellar, noko som truleg har samband med sviktande drenering og manglande fuktsikring mot terreng. Sjå òg punkt 1.2 for nærare omtale av forholda i kjellar. Takrennenedløp er ført til terreng, som påfører nødvendig vanntrykk mot bygningskroppen.

Byggegrunn er ikkje kjent. Basert på byggeår er det sannsynleg at det er nytta stadlege massar utan moderne kapillærbrytande lag.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av drenering og grunnmurar. Meirkostnader mtp. skjulte feil og manglar må reknast med.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Kjellaren er oppdelt i to bodrom og framstår som uinnreidd. Bjelkelag mot 1. etasje er i hovudsak synleg. På nordvendt side er det montert asfaltplater i himling, men desse er ikkje tilstrekkeleg montert, og delar av isolasjonen ligg eksponert. Slik utføring aukar risiko for fuktopptak i treverket.

Ved fuktmåling i trevirke vart det jamt over registrert forhøgde verdier i heile kjellaren, fleire stader over 20 vektprosent. Dette viser at konstruksjonane står i eit vedvarande fuktig miljø og sopp-/muggdanning er i gang. Det er òg registrert aktivitet frå borebiller eller liknande i bjelkar. I tillegg er det observert spor som kan likne på aktivitet frå borebiller i fleire delar av treverket. Samstundes er det verken etablert ventilasjon eller dampsperre mot grunnen, noko som gjer at fuktinnhaldet i rommet er høgt og treverk trekker til seg fukt og kan utvikle skadar over tid.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av kjellar. Punktet må sjåast i samband med drenering. Meirkostnader må reknast med grunna skjulte feil og manglar.

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Bustaden er plassert i skrått terreng, noko som gjer at overflatevatn naturleg renn mot bygningskroppen. Dette vil auke belastninga på drenering og grunnmur.

For å redusere tilførselen av overflatevatn bør det etablerast tiltak i samband med drenering, til dømes avskjeringsgrøfter, oppfylling bak støttemurar eller andre løysingar som leiar vatnet vekk frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Konstruksjon i hovudsak av tømmerveggar med nyare kledning utvendig. Det er registrert asfaltplater bak kledning. Alder på kledning er ukjent. Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning, noko som gir avgrensa tilgang til kontroll av veggstrukturen. Veggane er visuelt inspisert både utvendig og innvendig utan registrerte skeivheiter eller svankar utover normalen. Skjulte feil kan likevel ikkje utelukkast, særleg i rammeverket nedst mot grunnmur, der vatn kan trenge inn via vindauge og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledninga er kontrollert visuelt og med stikktaking på særleg utsette stader, som nedkant på kledning og rundt vindauge. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved synfaring. Treverk som står eksponert for sol, regn og vind vil likevel få naturleg slitasje, og jamnleg vedlikehald er nødvendig for å oppretthalde kvaliteten.

Deler av kledninga ligg nært terreng, noko som vil redusere levetida og krev hyppigare vedlikehald. Det er registrert svertesopp på fleire fasadar, særleg på nordvendt fasade. Lufting bak kledning er vurdert ut frå lufttilførsel nedst på vegg, og det er registrert noko ventilasjon her. Vidare opp på vegg er det ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar. Museband er observert.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har vindauge av typen tolags isolerglas i trekarm. Ifølgje tidlegare tilstandsrapport er vindauga frå 2009, men dette kunne ikkje stadfestast ved kontroll då produksjonsår ikkje var synleg. I tillegg er det eitt eldre vindauge med eittlags glas på soverom i 2. etasje, samt eitt eldre tolags vindauge på kjøkken i 1. etasje, begge med ukjent årstal. På vindauget i 2. etasje er det registrert tydelege fuktskjolder og utslag på fuktmåling. Det vart ikkje observert punkterte ruter ved synfaring, men slike forhold kan ikkje utelukkast, då dei ofte først kjem til syne under andre årstider eller værforhold. Utvendig er vindauga belista med trevirke og har vannstokk over og under. Vannstokkane er montert utan blikkbeslag, noko som gir auka risiko for fuktinntrenging og forkorta levetid. Ved stikktaking vart det registrert noko mjukt trevirke i enkelte vannstokkar. Ytterdørene framstår i generelt grei stand, men med noko elde og slitasje. Ytterdør ved vaskerom står særleg utsett då den ikkje er overbygd, og tek i karm ved opning og lukking. Tilfeldig utvalde vindauge og dører vart funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik. Normalt vedlikehald som overflatebehandling, vask, smøring og justering er nødvendig for å oppretthalde funksjon og levetid. Pakningar i eldre vindauge og dører viser aldningsteikn og har redusert tetthet og isolasjonsevne.

Merknader: Takstmannens prisvurderig er tiltenkt utskifting av vindauga på soverom i 2. etasje. Ver obs på eventuelle råteskader i konstruksjonen rundt vindauga som fylgjer av utettheitar i vindauga.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Den høge avstanden frå terreng til tak utgjer ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Tilkomst for visuell kontroll er begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder, kontroll på kaldt loft og opplysningar frå heimelshavar.

Ved visuell kontroll vart det ikkje registrert feil eller manglar på konstruksjonen. Det gjerast merksam på at bustaden er oppført i ei tid då materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje var på nivå med dagens standard. Noko ujamnheiter i overflater må påreknast på takkonstruksjonar av denne alderen. Takkonstruksjonen blir vurdert til å vere i normal stand sett i samanheng med alder, men bør haldast under jamnleg tilsyn. Vidare vurderingar bør gjerast fortløpande, særleg med tanke på alder og naturleg slitasje.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Ifølgje tidlegare tilstandsrapport vart yttertaket utskifta i 2010, og det er i dag tekt med stålpanner. Det er ikkje dokumentert om undertaket vart skifta samtidig. Ved kontroll frå kaldt loft ser det ut til å vere nytta asfaltimpregnerte sutaksplater, noko som ikkje var vanleg i 1920. Dette tilseier at undertaket truleg vart fornya då yttertaket vart lagt om. Utvendig vart det registrert ein del mose på taket. Mose bind fukt og kan medføre frostskeidar, oppsprekking og redusert levetid på taktekkinga. Det er heller ikkje montert snøfangarar på taket. Dette var eit krav då taket vart skifta i 2010, og manglande sikring utgjer eit avvik frå gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet. Ved kontroll frå loft vart det registrert fukt i takkonstruksjonen i området rundt gjennomføring for skorstein mot sør. Nøyaktig lekkasjepunkt kunne ikkje fastslåast, men funna tyder på utettheiter i taktekkinga. Forholdet må undersøkast nærare, og tiltak bør gjennomførast snarast for å hindre utvikling av skade på takkonstruksjonen.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt vidare undersøking og utbetring av lekkasje rundt skorstein, samt etablering av snøfangar på takflata.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2. Basert på erfaring kan fuktigheit trenge inn under visse årstider og varierende værforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert difor generelt anbefalt å utføre regelmessig kontroll av innvendige overflater, samt kaldtloft og kryperom. Dette gjer det mogleg å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg stadium, slik at nødvendige tiltak kan iverksetjast før det oppstår skade. Kaldtloftet er oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutaksplater/asfaltimpregnerte plater. Loftet er delvis tilgjengeleg for inspeksjon. Det er lagt isolasjon i bjelkelag mot underliggande etasje, men isolasjonen er ujamn og har fleire opningar. Dette reduserer isolasjonseffekten og kan gje kuldebroar.

Fuktmåling i trevirke viste verdiar over 24 vektprosent, noko som indikerer fuktinnsig i takkonstruksjonen. Det er observert misfarging og teikn på råte i treverk, særleg i nærleiken av gjennomføringar. Det er registrert ekskrement på loft. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fanga mus på loft i sitt eiga, men det har vore flaggermus der. Luftinga på loftet framstår som utilstrekkeleg. Samstundes må det gjerast merksam på at auka lufting åleine ikkje nødvendigvis er rett tiltak. Dersom dampsperre og isolasjon mot 2. etasje ikkje er tette nok, kan auka lufttilførsel medføre kaldare loft og større potensiale for kondens i vinterhalvåret.

Merknader: Takstmannens prisvurdering må sjåast i samnheng med punkt 4.2. Tiltak bør planleggjast heilskapleg for å unngå nye skadar.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppført sør-aust på tomta. Alder på konstruksjonen er ukjent. Tilkomsten for kontroll er noko avgrensa. Konstruksjonen er enkel, med bjelkar som kviler direkte på søyler sett ned i terreng. Det er ikkje observert fundamentering av søyler. Slike løysingar er vanleg for enklare terrassar, men dei gjev redusert stabilitet og auka slitasje over tid. Bjelkane har relativt lange spenn, noko som kan medføre nedbøyingar og i ytterste konsekvens brudd dersom belastninga blir stor. Det er observert ujamnheiter i terrassedekket, noko som kan vere ein indikasjon på nedbøying eller mindre forskyvingar i underliggande konstruksjon. Overflate på terrassedekket framstår elles i grei stand, men med behov for normalt vedlikehald som vask, reingjering av sprekker og regelmessig behandling for å hindre fuktopptak og råte.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Himling består av malte plater, medan veggar er kledd med fliser. Overflatene framstår i normal stand, alder og bruk tatt i betraktning, utan registrerte skadar eller særlege avvik ved synfaring. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk frå rommet, samt spalte under dørblad for tilførsel av luft. Løysinga gir tilfredsstillande luftutskifting under normalt bruksmønster.	
Merknader:	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Baderomsgolv er belagt med fliser. Overflatene framstår generelt i grei stand, men det vart registrert hul lyd i fleire fliser jamt over golvet. Dette kan indikere bom i flisene, noko som gir auka risiko for sprekkdanning og mogleg skade på underliggande membran. Ved måling av fall på golvet vart det registrert tilnærma flatt golv over heile arealet. Det er ikkje tilfredsstillande fall mot sluk, og høgdeforskjellen frå membran ved dørterskel til sluk er ikkje i samsvar med krava. Dette inneber at vatn kan renne mot dør og vidare til tilstøytande rom. Plassering av dusj nært dør forsterkar risikoen for uønskt vannbelastning i området. Anbefalar vidare bruk av baderkar eller dusjakbinett for å hindre fukt som renn ut på golv.	
Merknader:	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra	
Baderommet er belagt med fliser, med antatt membran under som tettesjikt. Ved kontroll av sluk er det registrert membran under klemring, noko som tyder på at membran er etablert. Badet er opplyst å vere renovert i 2010, og er dermed ca. 15 år gammalt. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere membran, og vurdering skjer difor på bakgrunn av alder og visuell observasjon. Dør til badet er plassert i vtåsone for dusj, og vert kontinuerleg eksponert fukt. Døra er ikkje utført i vannbestandig materiale, noko som aukar risikoen for oppfukting, svelling og skade på både dørblad og karm. Med bakgrunn i alder på membranen, generell slitasje og utforming med bygningsdelar som ikkje er tilpassa våtsone, vert tilstanden vurdert til TG2. Det er gjennomført fuktsøk frå tilstøytande rom til bad. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.	
Merknader:	
7.2 Vaskerom	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Himling består av malte plater, medan veggar er kledd med malte panelplater. Éin vegg er oppført i tømmer. Overflatene framstår i generelt god stand sett i samanheng med alder, men noko slitasje og normal elde er registrert. Platene som er montert er ikkje fuktbestandige, og ved vannsøl eller høg fuktbelastning vil veggflatene kunne trekke til seg fukt og ta skade. Ventilasjonen er løyst med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilførsel av luft. Løysinga vurderast å vere enkel, men tilstrekkeleg under dagens bruksmønster.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Golv er belagt med belegg. Generell elde og slitasje er registrert. I hjørne er det observert manglande sveis/tetting av belegg, noko som kan medføre redusert funksjon som tettesjikt dersom lekkasje oppstår. I overgang golv til vegg er det registrert hulrom bak belegg, som aukar risiko for slitasje som hull i belegg. Ved måling av fall er det registrert noko helning mot sluk, men ikkje tilstrekkeleg ift. dagens krav. Det er oppkant ved dørterskel, noko som reduserer risikoen for at vatn renn vidare til tilstøytande rom.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 3	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Golv har belegg som fungerer som tettesjikt. På veggar er det ikkje montert materialar som er godkjent tettesjikt. Alder på tettesjikt er ukjent. Belegget har fleire feil og manglar, jf. føregåande punkt, noko som inneber risiko for at fukt kan trenge inn ved lekkasje eller vannsøl. Veggar i våtsone er utan godkjent tettesjikt, noko som gir vesentleg høgare risiko for fuktskadar. Belegg er ført ned i sluk, vidare er det ikkje mogleg å kontrollera om sluk er tilfredsstillande montert. På grunn av at veggar er oppført i tømmer og det er manglande tilkomst frå undersida, er det ikkje utført hullboring frå tilstøytande rom for fuktkontroll.	
Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt å monterra belegg ihht. monteringsveiledning og tettesjikt i våtsoner på vegg.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Kjøkkeninnreiinga er truleg frå IKEA, alder er ukjent. Det er profilerte frontar og laminat benkeplate, med skuffer og skap i både over- og underskap. Vanntilførsel og avløp er av nyare dato. Kvitevarer er frittstående og vart ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp har avtrekk direkte til friluft. Dobbel vask med eittgreps blandebatteri er montert. Trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande, og det vart ikkje registrert lekkasjar frå vannlås. Fuktmålingar på golvet i utsette område gav ikkje utslag på forhøga fuktverdiar. Jamnleg kontroll av rør og koplingar er likevel anbefalt som ein del av normalt vedlikehald. Det gjerast merksam på at det frå 2010 vart krav om automatisk lekkasjestopp i rom utan sluk med utstyr tilkopla vatn. Automatisk lekkasjestopp er ikkje registrert her. Monteringsår på kjøkkenet er ukjent, men det er truleg etablert etter 2010.	
Merknader: Heimeleshavar opplyser at det er kvar haust er fanga mus i musefelle på kjøkken.	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjellar	
Ingen	9.1.1 Veggene og himlingens overflater
Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Sjå punkt 1.2 for utgreiing om rom under terreng/kjellar.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vannrør: Vatn vert fordelt til installasjonane via røyr-i-røyr-system. Fordelarskap er plassert på bad og har drenering som skal leie eventuelt lekkasjevatt til golv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring. Ved kontroll er det registrert at yterrøyra ikkje er trekt heilt inn i fordelarskapet. Dersom det oppstår lekkasje i innerrøyrret, er det avgjerande at vatnet vert ført tilbake til skapet. Når yterrøyra ikkje er korrekt ført inn, kan lekkasjevatt i staden renne inn i veggkonstruksjonen. Vassinntak og stoppekran er observert i kjellar. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte tilfredsstillande på synfaringsdagen. Største delen av røyrrer ligg skjult og er ikkje mogleg å kontrollera. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Avløp: Avløpsrør er ei blanding av plast og støypejern. Vasslåser under vask på bad, vaskerom og kjøkken vart kontrollert. Det er registrert lekkasje i vasslås på vaskerom. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale utvidar seg og trekkjer seg saman ved temperatursvingingar, slik at det kan oppstå lekkasje i koplingar på vasslåser. Jamnleg kontroll og etterskruing er anbefalt som del av normalt vedlikehald. Det er lite informasjon om avløpsluftinga og det er ikkje tilgjengelig for kontroll. Avløpslufting skal vera ført over tak. Det er ikkje opplyst om problem med vakuum i avløpsanlegget. Eldre støypejernsrør har ein slik alder at lekkasjar ikkje kan utelukkast, medan nyare rør vurderast å vere i betre stand, alder tatt i betraktning. Største delen av røyrrer ligg skjult og er ikkje mogleg å kontrollera. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.	
Merknader:	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
CTC Ferro varmtvassberedar med produksjonsår 1997. Elles er det lite informasjon å hente då spesifikasjonane er slitt vekk. Med bakgrunn i alder er beredaren nær slutten av forventa levetid. Det er ikkje registrert konkrete feil eller lekkasjar på synfaringsdagen, men funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå i nær framtid. Beredaren er plassert i kjellar med fuktig miljø, noko som kan påverke levetida negativt.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom. Avtrekka er i periodisk bruk. Den eksisterande ventilasjonsløysinga kan fungere tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan likevel medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde sunt inneklima og hindre fuktproblematikk. Løysinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir krevjande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i våtrom og på kjøkken for å fjerne fuktig luft. I rom under terreng er det ikkje ventilasjon, noko som bidreg til fuktig klima og kan påverke konstruksjonar mot etasjen over.	
Merknader:	
©mstr.no	16/20

EIERSKIFTERAPPORT™	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Elektrisk anlegg med ukjent alder. El. Anlegg: Sikringskap i gang i 2. etasje. I hovudsak automatsikringar med nokre skrusikringar. Det er registrert hull i sikringskapet. Då sikringskap er ei eiga branncelle, er dette uheldig mtp. brannspredning. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.	
Merknad: - Eldre komponentar kombinert med nyare komponentar. - Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader. - Enkelte lause stikkontakter og brytarar. - Enkelte lause leidningar	
Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll). Det er lagt fram samsvarserklæring frå utført arbeid i 2010, som omhandlar bad, stova, arbeidsrom og stikk soverom. Elles er det ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt og på utført arbeid i etterkant. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	17/20

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."
TG2 – Merknad/moderat avvik
TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorison. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.
TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand
TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Håndrekke manglar i innvendig tropp.
- Rekkverket på terrasse tilfredsstiller ikkje dagens dagens krav til høgde på 100 cm.
- Deler av rekkverk manglar på terrasse.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

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

LOVLIGHEITSMANGEL:
- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).
Avvik er registrert på nokre soverom og stova i 1. etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Utan tiltak kan overflatevatn gi auka fuktbelastning på grunnmur og kjellar. Dette aukar risikoen for fuktskadar, redusert inneklima og forkorta levetid på konstruksjonane. Tiltak bør vurderast for å hindre uønska skadeutvikling over tid.
2.1	Yttervegger
	Kledning som ligg nært terreng og manglande dokumentert lufting aukar risikoen for fuktinntrenging, råteskadar og forkorta levetid. Overflateangrep som svertesopp er primært estetisk, men kan vere eit teikn på fuktig klima som på sikt kan gi større belastning på treverket. Skjulte skadar kan ikkje utelukkast, og jamnleg vedlikehald og oppfølging er viktig for å hindre skadeutvikling.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Alder på konstruksjonen inneber at skjulte svakheiter kan oppstå over tid, sjølv om det ikkje er registrert konkrete avvik i dag. Manglande oppfølging kan føre til at mindre skadar utviklar seg til meir omfattande forhold dersom dei ikkje blir oppdaga tidleg.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglande fundamentering kan over tid føre til setningar i konstruksjonen og redusert bereevne. Langspenn i bjelkar aukar risikoen for ytterlegare nedbøying, og konstruksjonen bør følgjast opp med jamnleg tilsyn. Eit eventuelt brot i bjelkar vil kunne gje tryggleiksrisiko ved bruk. Vedlikehaldsarbeid og mogleg forsterking av berande konstruksjon bør vurderast for å sikre vidare levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Manglande fall mot sluk aukar risikoen for vassansamling på golvet og for lekkasje mot tilstøytande rom. Hul lyd/bom i fliser kan føre til oppsprekking eller lause fliser, og i verste fall skade membranen under. Samla sett gir dette auka sannsyn for fuktskadar dersom tiltak ikkje vert vurdert.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen nærmar seg normal teknisk levetid, og skjulte skadar kan ikkje utelukkast. Alderen, kombinert med dør i våtsone, gjev vesentleg auka risiko for fuktskadar i konstruksjonen. Skadar kan oppstå både på overflater og i underliggende konstruksjonar, og kan på sikt medføre kostbare utbetringar. Jamnleg tilsyn er nødvendig, og tiltak for å redusere vassbelastning mot døra bør vurderast.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Overflater som ikkje er fuktbestandige har avgrensa levetid i rom med vassinstallasjonar. Dersom veggane vert utsett for vannsøl, kan det oppstå oppfukting, misfarging og på sikt råteskadar. Ventilasjonsløysinga sikrar normal luftutskifting, men må haldast i drift for å redusere risiko for fuktrelaterte skadar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglande sveis i hjørne, luftlommer under belegg i overgangar og utilstrekkeleg fall mot sluk gir auka risiko for at vannøl kan trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskadar i underliggende materiale. Oppkant ved dør gir noko beskyttelse, men golvet bør haldast under tilsyn og tiltak vurderast ved teikn til oppfukting.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglande lekkasjestopp inneber auka risiko for vasskader dersom det skulle oppstå lekkasje frå oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller tilkoplingar. Normalt vedlikehald og jamnleg tilsyn er avgjerande for å redusere risikoen. Elles framstår kjøkkenet i normal stand, med forventa slitasje ut frå alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mangelfull innføring av ytterrøyr i fordelarskap gjev risiko for skjulte fuktskadar i vegg ved lekkasje i innerrøyr. Lekkasje i vasslås på vaskerom viser at delar av anlegget treng vedlikehald. Eldre støypejernsrøyr kan medføre framtidig lekkasjerisiko. Sidan anlegget i stor grad er skjult, kan det utviklast skadar som ikkje blir synlege før dei har fått eit visst omfang.
10.2	Varmtvannsbereder
	Eldre beredar har auka risiko for driftsstans og lekkasje. Ved lekkasje kan det oppstå fuktskadar i kjellar og konstruksjonar rundt. Det anbefalast å følgje med på tilstanden og vurdere utskifting innan rimelig tid for å redusere risiko for skade.
10.5	Ventilasjon
	Manglande ventilasjon i rom under terreng aukar risikoen for fuktansamling, som kan føre til råteskadar, muggvekst og svekka inneklima. Bustaden bør haldast under tilsyn, og det kan vere aktuelt å etablere betre ventilasjonsløysingar ved endra bruk eller dersom det oppstår fuktproblem.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglande eller sviktande drenering vil kunne føre til auka fuktinntrenging i murar og kjellarkonstruksjon. Over tid kan dette gi redusert bereevne i murverk, meir omfattande skadar på puss og overflater, samt dårlegare inneklima. For å redusere risiko bør tiltak knytt til drenering og fuktsikring vurderast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Vedvarande høge fuktverdiar gir stor risiko for råte- og muggvekst i trekonstruksjonar, med mogleg svekking av bereevne og negativ påverknad på inneklima. Manglande ventilasjon forsterkar risikoen ved at fukta blir ståande. Observasjonar som kan tyde på borebilleaktivitet inneber ytterlegare risiko for nedbryting av treverk, særleg dersom fuktige forhold held fram. For å redusere skadeutvikling bør det vurderast tiltak som betre drenering, etablering av ventilasjon og fuktsikring mot grunnen, samt nærare undersøking for å avklare mogleg insektangrep.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindauge med fuktskjolder og sviktande tetting har redusert levetid og kan over tid utvikle råteskadar. Manglande beslag på vannstokkar aukar risikoen for fuktinntrenging i karmar og omkringliggande konstruksjonar. Slitasje og dårleg tetting i pakningar kan gi varmetap og trekk. Dører som står eksponert utan overbygg er meir utsette for nedbryting og forkorta levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Fuktinntrenging rundt skorstein inneber vesentleg risiko for råte- og muggutvikling i trekonstruksjonane, og kan på sikt svekke bereevna. Manglande snøfangarar medfører fare for nedfall av snø og is, noko som kan gi både personskade og materielle skadar. Mosevekst aukar risiko for fuktopphoping, frostsprenging og forkorta levetid på taktekkinga. Samla sett vurderast taket til TG3 grunna påviste fuktforhold og manglande sikkerheitsutstyr.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktinnsig og høge fuktverdiar kan medføre utvikling av råteskadar i takkonstruksjonen. Gnagarskadar svekkjer isolasjon og trekonstruksjonar, og kan gje hygieniske problem. Mangelfull eller feil tilpassa ventilasjon kan forverre kondensproblematikken dersom ikkje dampsperre og isolasjon blir oppgradert samtidig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande godkjent tettesjikt i våtsone medfører høg risiko for lekkasje inn i underliggande konstruksjonar, med mogleg utvikling av råte, mugg og store følgeskadar. Feil og manglar i golvbelegg aukar risikoen ytterlegare. Sidan delar av konstruksjonen ikkje kan undersøkast, er skadeomfang usikkert, og skjulte skadar kan ikkje utelukkast. Tiltak bør gjennomførast snarast for å hindre eventuelle fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250067

Selger 1 navn

Andreas vaksdal

Gateadresse

Teigdalsvegen 47

Poststed

EVANGER

Postnr

5707

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Document reference: 1507250067

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: Av

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert nytt dusjsett og speilskap.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe vann i råkjeller under flom, drenerer i grunn og avløp.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Skorsteinen viste seg å ikke være i henhold til gjeldende lovverk, og måtte fores. Reklamerte på forrige husselger sin boligskifteforsikring, og Vinjo AS utførte arbeid med foring av pipe vinteren 2025. De monterte også ny vedovn i stuen.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huset er gammelt og enkelte rom har skjeve gulv fra byggeår. Noen sprekker i grunnmuren.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus kommer seg inn på kjøkkenet under skapene i hjørnet, og jeg har en musefelle som tar 5-10 mus hver høst.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Monterte nye lamper, soverom oppe og over spisestuebordet. Kontrollerte lamper montert av elektriker på dugnad: gang oppe, gang nede, speilskap, på kjøkken og soverom. Ny lysbryter på soverom oppe, ny ledning fra gang, gjennom soverom og ut mot låven.

Arbeid utført av

Teltech AS

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll utført i 2010 av Horvei elektro.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250067

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Deler av konstruksjonen i låven er utbedret av ufaglært. Bærende konstruksjon på forside, og hjørnet på baksiden er byttet grunnet råde.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250067

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Vaksdal	3b755362ff0a711274b320686edd0361c59c4eb2	08.10.2025 18:37:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250067

- 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>

Adresse	Teigdalsvegen 47
Postnr	5707
Poststad	Evanger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	383
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2019-994688
Dato	16.04.2019

Innmeld av	Jan Ove Rogde Mjånes
------------	----------------------

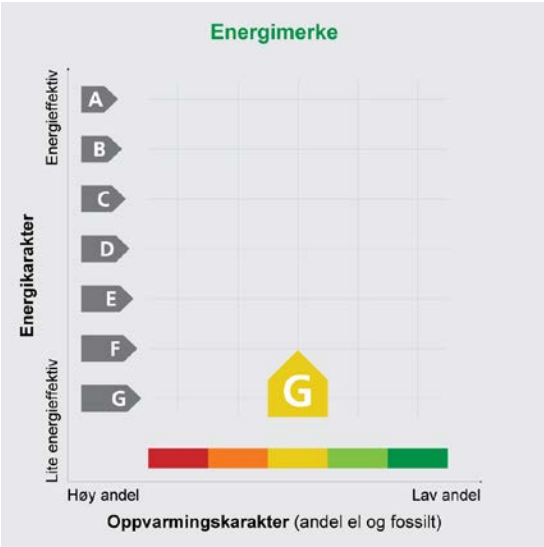
Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



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

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

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivonar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1:

Tips 2:

Tips 3:

Tips 4:
- Følg med på energibruken i bustaden

Luft kort og effektivt

Reduser innetemperaturen

Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Montering av tettingslister

- Etterisolering av yttertak/loft

- Randsoneisolering av etasjeskiljarar

- Isolering av loftsluke

- Termografering og tettleiksprøving

- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Tetting av luftlekkasjar

- Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

- Etterisolering av yttervegg

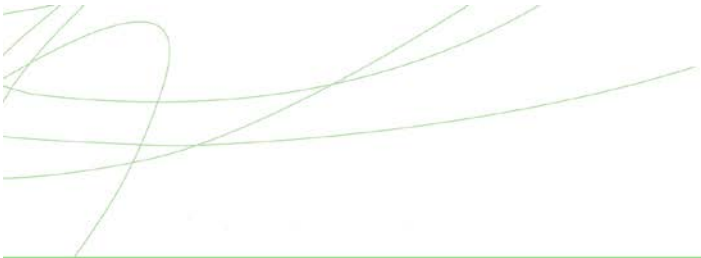
- Utskifting av vindauge

- Isolering av varmtvassrør

- Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

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

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



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

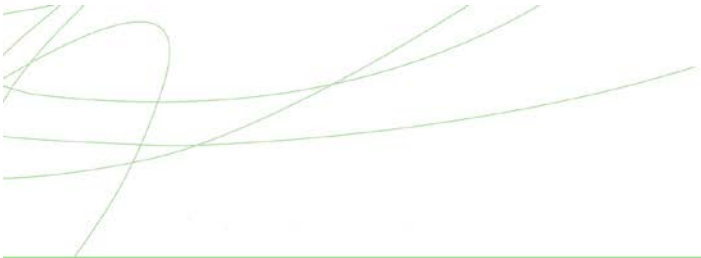
Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Registrering:	Attest utfërda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår:	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

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

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)	
Adresse: Teigdalsvegen 47	Gnr: 383
Postnr. og poststad: 5707 Evanger	Bnr: 5
Leilegheitsnr.:	Seksjonsnr:
Bustadnr.:	Festenr:
Dato: 16.04.2019 15:11:30	Bygn. nr.:
Energimerkenummer: A2019-994688	
Ansvarleg for energiattesten:	
Energimerkinga er utført av: Jan Ove Rogde Mjånes	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak/loft

Eit eventuelt kaldt loft kan etterisolrast med isolasjonsmatter eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampsperre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka. Når det gjeld etterisolering av yttertak, er utføringa/metoden avhengig av den tilstanden taket er i.

Tiltak 4: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av loftsluke

Ein isolerer loftsluka og tettar ho med tettingslister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjar.

Tiltak 8: Utsifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m2K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskinar

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

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

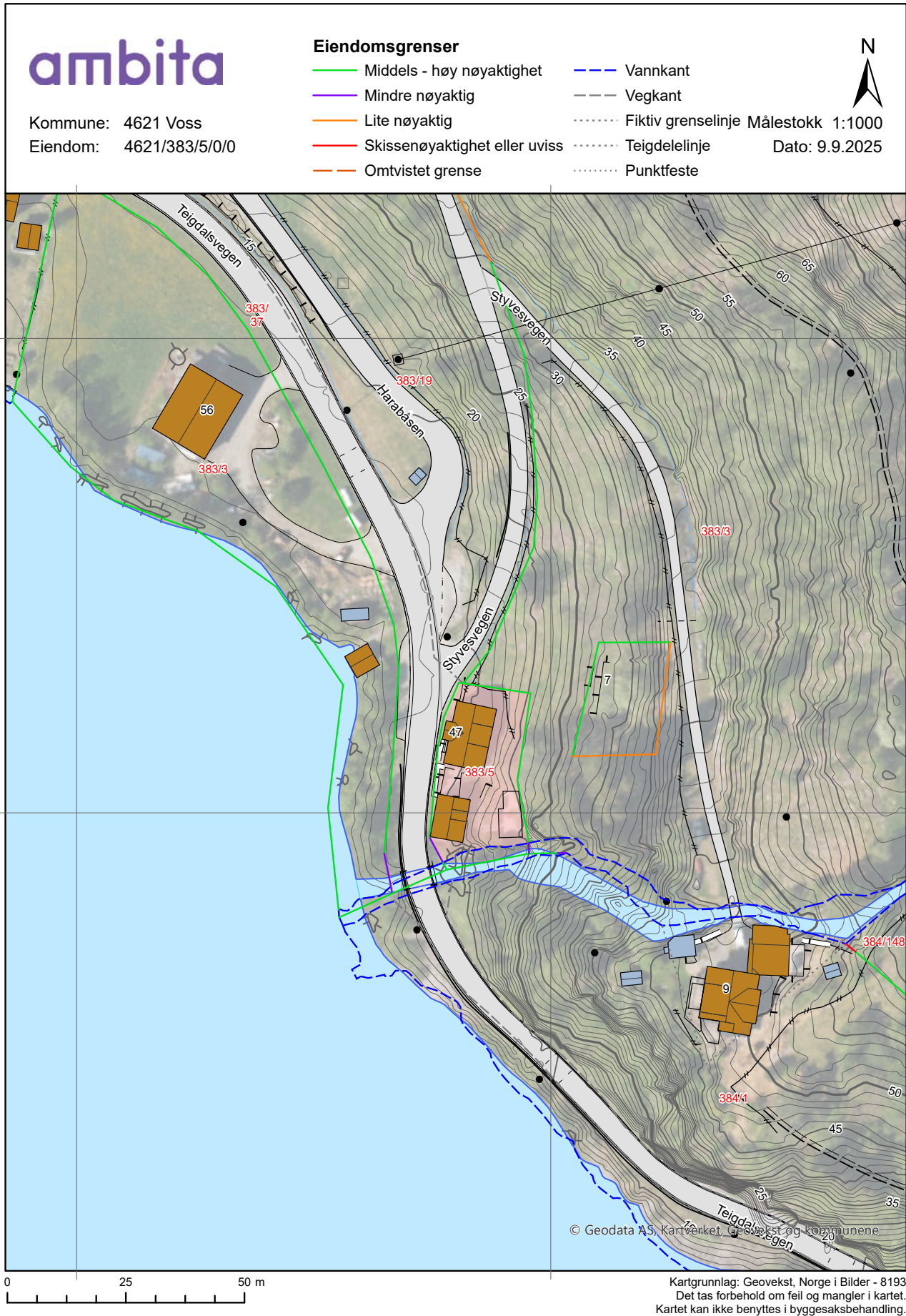
La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er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

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/383/5/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

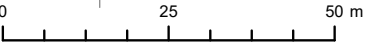
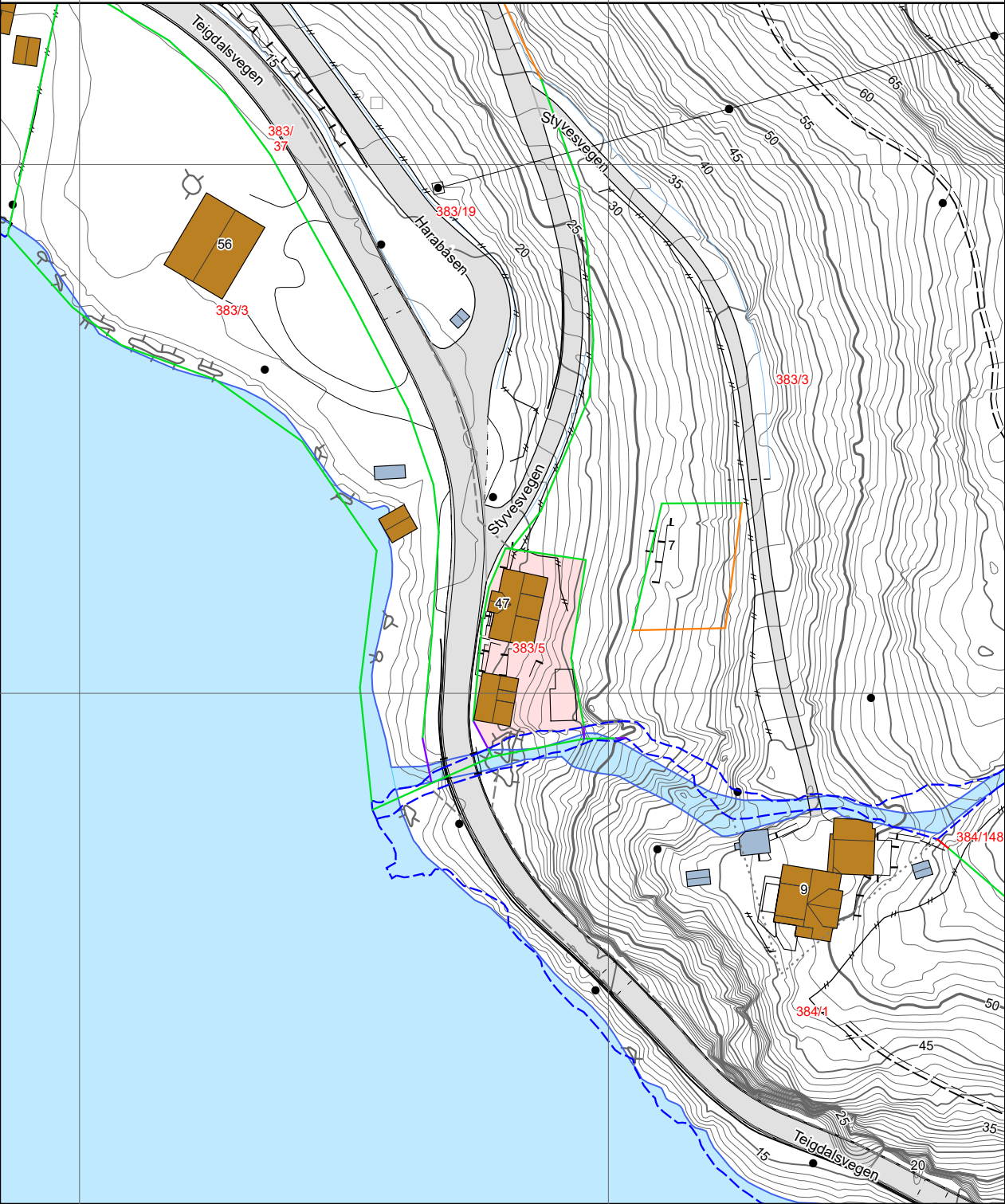
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 65 248
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre