

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 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Andreas vaksdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 178/313 kvm
Tomtstr.: 620.7 kvm
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 tomten | 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

Velkommen	2
Plantegning	32
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	51
Energiattest	78
Nabolagsprofil	85
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



Velkommen inn!









Helfliiset bad, renoverert i 2010.





Vaskerom.

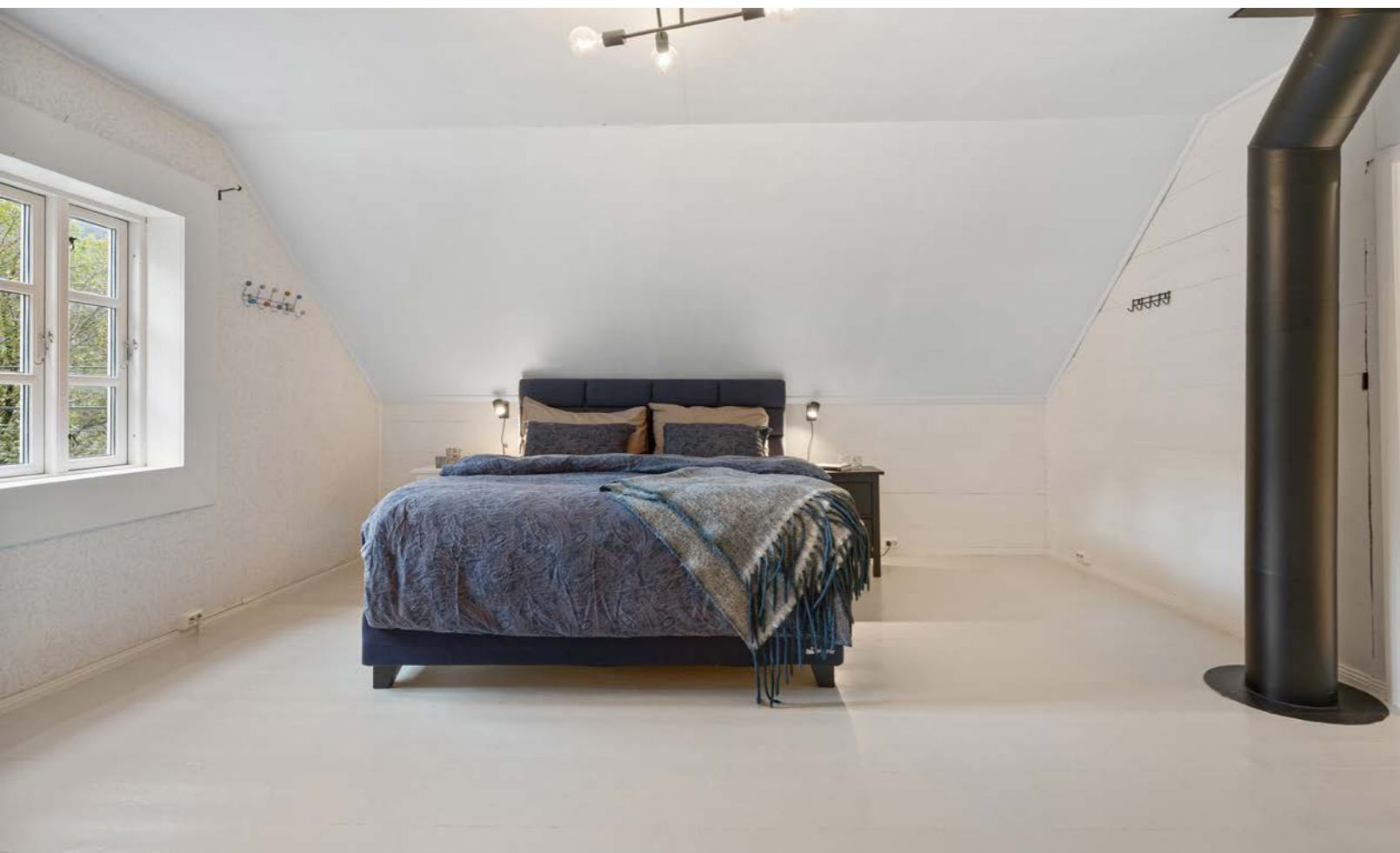


2.Etasje

Hall.



Hovedsoverom målt til ca. 20kvm.





Sov 2.

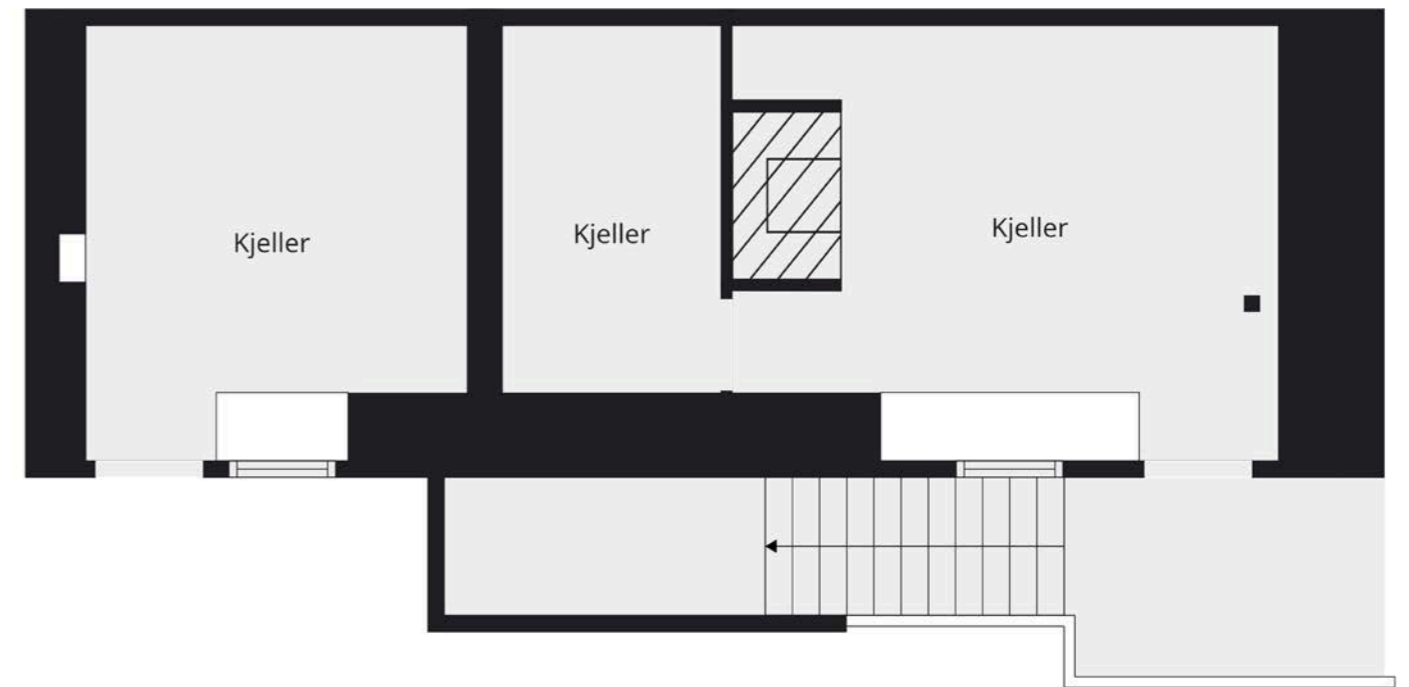




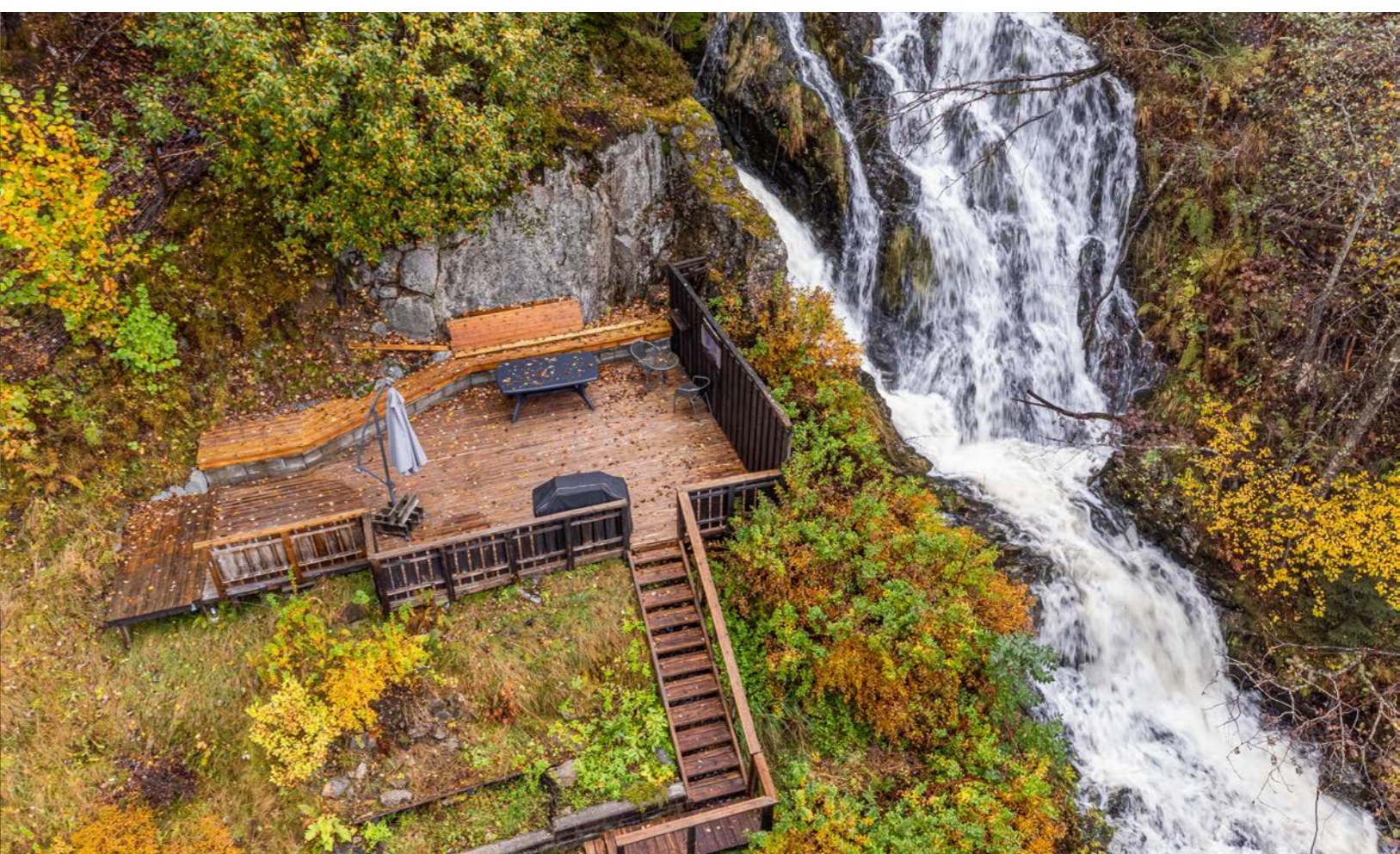




Plantegning kjeller.







Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

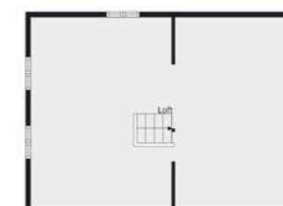


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


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 kvm

BRA - e: 135 kvm

BRA totalt: 313 kvm

TBA: 41 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 38 kvm Kjeller sør:

Bod - 6,3kvm.

Bod - 18,5kvm

Kjeller nord:

Bod - 13kvm

1. etasje

BRA-i: 90 kvm 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 kvm 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 kvm Inngangsparti (4,3kvm), frittstående terrasse ca. 37kvm.

Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm

2. etasje

BRA-e: 48 kvm

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 nytt 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 nytt 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 kvm

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 rapport

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Teltech

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp nytt speilskap på badet, Teltech AS koblet opp det elektriske.

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

Svar: Ja

Noe vann i råkjeller under flom, som drenerer i grunn og sluk. Inngangsdøren er noe mangelfull, se tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på år, men tidligere huseier har byttet alle vinduer bortsett fra et, som er nevnt i punkt 6.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Dårlig vindu på et soverom/bod i andre etasje. Dårlig

treverk, og dårlig isolasjonsevne.

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

Svar: Ja

Sprekk i grunnmur under kjøkkenet, står mer detaljert i tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Drenering fra byggår, noe vann renner i råkjeller under flom, og drenerer i sluk og grunn.

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

Svar: Ja

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport. Fukt rundt pipe i taket, se tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Tar noen mus i musefeller under kjøkkenet hver høst. Det var en flaggermus på loftet et år, som siden har funnet seg et nytt sted å bo.

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

Svar: Ja.

Feil på pipe i stuen, 2021 tror jeg. Feil på pipe på

kjøkkenet, 2024.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skutle Beting og Lindstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Feil på pipe i stue, ble tatt av forrige huseier, som monterte ny stålpipeline og rev den gamle i teglstein. Skutle Betong og Lindstad bygg utførte arbeidet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vinjo AS

Beskrivelse av arbeidet: Pipe var inntil vegg, som ikke er tillatt lengre. Dette ble tatt på hus selger sin boligskifteforsikring, og fikk montert ny stålpipeline inni gammel pipe i 2025. Vinjo AS utførte arbeidet, og monterte samtidig ny vedovn i stuen. Begge pipene er nå modernisert de siste årene, og begge ovnene er av nyere dato.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Feil og utbedring beskrevet i punkt 19. Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar på punkt 19.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Teltech AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye lamper i flere

ganger, soverom, og på kjøkkenet, samt nytt speilskap på baderommet. Ny kabel ble trukket fra gang oppe og ut mot låven.

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

Svar: Ja

Det har vært flom på Evanger de siste årene, og flere hus har blitt rammet.

Denne eiendommer ligger på oppsiden av veien og får bare litt vann inn i kjelleren som drenerer av seg selv i sluk og grunn. Vann på eiendommen drenerer enten i elven eller i grunn, og blir således ikke oversvømt.

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

Svar: Ja

Det er produsert en tilstandsrapport for huset i 2025.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 belegg 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, mediebenk 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 svertesopp 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 trykkrisiko 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 oppfukning, misfarging og på sikt råteskader. Ventilasjonsløsningen sikrer normal luftutskifting, men må holdes i drift for å redusere risiko for fuktrelaterede 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 oppfukning.

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 innneklima. 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 innneklima. 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 innneklima. 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 utskifting antas mellom kr. 50.000 og 100.000.

3.1 Vinduer og ytterdører:
Eldre vinduer med fukt skjolder og sviktende tetting har redusert levetid og kan over tid utvikle råteskader. Manglende beslag på vannstokker øker risikoen for fuktinntrenging i karmen 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 utskifting 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 fukt opphoping, frostsprengning og forkortet levetid på taktekkingen. Samlet sett vurderes taket til TG3 grunnet påviste fuktforhold og manglende sikkerhetsutstyr. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 50.000 og 100.000.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):
Fuktinnslag og høye fuktverdier kan medføre utvikling av råteskader i takkonstruksjonen. Gnagerskader svekker isolasjon og trekonstruksjoner, og kan gi hygieniske problemer. Mangelfull eller feil tilpasset ventilasjon kan forverre kondensproblematikken dersom ikke dampsperre og isolasjon blir oppgradert samtidig. Takstmannens prisvurdering ved utskifting 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 utskifting 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 takstrappert 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 renoverert i 2010.
- Nytt yttertakk i 2010.
- Kjøkkeninnredning av nyere dato, men ukjent alder.
- Vaskerom renoverert, 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 og Polisenummer

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 varmepumpe på kjøkken.
- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Ellers elektrisk oppvarming som panelovner ol.

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir et årlig strømforbruk i 2024 på 20.721 kWh.

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

- 71 250 (Dokumentavgift)
- 260 (Pantattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

72 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 494 for år 2025

Informasjon om 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 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 653 670 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 614 581 for år 2023

Informasjon om 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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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

02.03.2026

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

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:385, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Andreas Vaksdal
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	621 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1920. Opplyst

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.09.2025
Forutsetninger:	<p>GENERELT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige. <p>UTVENDIG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar. <p>VÊR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opphald på synfaringdagen. <p>INNVEDIG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringdagen.
Oppdragsgiver:	Andreas Vaksdal
Tilstede under befaringen:	Andreas Vaksdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 621kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Gul støvsone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Skredfarsone for 1000års skre og 5000års skred.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i 1920. Grunnmuren er oppført i naturstein, med delar forsterka eller supplert med betong på eit seinare tidspunkt. Det er opplyst at bustaden er tilbygd fleire gonger. Innvendige golv og etasjeskilje er hovudsakleg oppført i trekonstruksjon og har hovudberande konstruksjon i lafta tømmer. Ytterveggane består av tømmer som utvendig er kledd med trekledning. Bygningen har saltak tekt med Decra stålpanner frå 2010.

I hovudsak vindauger av type 2-lags isolerglass frå 2009, montert i trekarm. Dører er av ulike årstall og kvalitet, noko som er vanleg i eldre bygg.

Bustaden ber preg av alder kombinert med seinare vedlikehald og oppgraderingar. Konstruksjonane har likevel ei avgrensa isolasjonsstandard og teknisk løysing samanlikna med dagens krav.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

- 2 stk. vedomnar i 1. etasje
- Luft-luft varmepumpa på kjøkken.
- Varmekabel på bad og vaskerom.
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

PREMISS:

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

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

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

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført
- Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.
- Egenerklæringskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan være fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av

Himling: Malte takplater av huntonitt og/eller spon. Trepanel i nokre rom.

Vegg: Tømmerveggar og malte huntonittplater. Fliser på bad.

Golv: Tregolv og laminat. Belegg i entrre. Fliser på bad.

Diverse overflater er registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Skeivheit på etasjeskilje, utover dagens krav i standarden, er registrert.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GENERELT:**

Heimelshavar opplyser at det kvart år på hausten vert registrert mus i bustaden. Utetheitar 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 eigdommen. 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.
- Kjøkkeninnreining av nyare dato, men ukjent alder.
- Vaskerom renovert, men ukjent alder.
- Nye røyr i røyr vannledning, 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 målereglene, 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 m ²	S-Rom m ²
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 m ²	S-Rom m ²
Løe 2. etasje	0	48	0	0	-	-
Løe 1. etasje	0	49	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	97	0	0	-	-
SUM BRA	97					

BRA-i:**2. ETASJE:**

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)

1. ETASJE:

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.

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

BRA-e:**KJELLAR:**

Kjellar sør:

Bod - 6,3kvm med 1,91m takhøgd.

Bod - 18,5kvm med 1,91m takhøgd. (2,9kvm opptatt av gruve)

Kjellar nord:

Bod - 13kvm med 2,06m takhøgd.

LØE:

1. etasje - 49kvm

1. etasje - 48kvm

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

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

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringdagen.

- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.

- Ulik høgde til skråhimling i andre etasje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell

bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GENERELT:

- I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgd etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive her og i punkta BRA-i/BRA-e.

Totalt golvareal i 2. etasje: ca. 93kvm.

- Bustaden har kaldt loft. Kaldt loft har ikkje tilstrekkelig takhøgd til å vera målbart areal, men arealet kan potensielt verta nytta til lagring. Areal på kaldt loft er målt til ca. 30kvm.

- Bod mot sør-aust i 1. etasje er tiltenkt å nyttast som våtrom. Det er lagt fram vanntilførsel og avløp. Takstmann vurderar dagens bruk av rom til bod. Derav er rom vurdert som s-rom.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti - 4,3kvm.

- Frittstående terrasse - ca. 37 m². Konstruksjonen ligg i høgde tilsvarande 2. etasje, men har ikkje direkte tilkomst frå bustaden.

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

GARASJE / UTHUS:**LÅVE:**

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

Bygningen hadde tidlegare omfattande teikn til slitasje og forfall, men heimelshavar opplyser at fleire utbetringar er gjort etter synfaringa. Mellom anna er råte 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 fuktmerker, råte 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.

Låven vert nytta som lager. Tiltaka som er gjort har betra situasjonen, men bygget har framleis behov for ytterlegare vedlikehald og utbetringar dersom det skal setjast i ein stand med lang haldbarheit.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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**

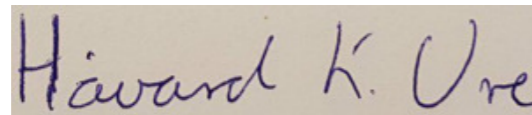
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

08/10/2025



Håvard 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 synfaringdagen 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.

Takrennedløp er ført til terreng, som påfører unødvendig 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 og 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

Terreng 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 støtemurar eller andre løysingar som leiar vatnet vekk frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Konstruksjon i hovudsak av tømmervegger 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 vindaug 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 vindaug. 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 vindaug av typen tolags isolerglass 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 vindaug med eittlags glas på soverom i 2. etasje, samt eitt eldre tolags vindaug på kjøkken i 1. etasje, begge med ukjent årstal. På vindaug i 2. etasje er det registrert tydelege fuktstjolder 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 blikkeslag, 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 vindaug 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 vindaug og dører viser aldringsteikn og har redusert tetthet og isolasjonsevne.

Merknader: Taksmannens prisvurdering 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: Taksmannens 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 auka 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 underliggende 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 fuktinnslag 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: Taksmannens prisvurdering må sjåast i samheng 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 underliggende konstruksjon.

Overflate på terrassedekket framstår elles i grei stand, men med behov for normalt vedlikehald som vask, reingjering av sprekkar og regelmessig behandling for å hindre fuktopptak og råte.

Merknader:

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Himling består av malte plater, medan veggjar 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 nær 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 våsone for dusj, og vert kontinuerleg eksponert fukt. Døra er ikkje utført i vannbestandig materiale, noko som aukar risikoen for oppfukning, svelling og skade på både dørblad og karm.

Med bakgrunn i alder på membranen, generell slitasje og utforming med bygningsdelar som ikkje er tilpassa våsone, 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 veggjar er kledd med malte panelplater. Éin vegg er oppført i tømmer. Overflatene framstår i generelt god stand sett i samheng 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

14/20

www.bmtf.no

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Golv har belegg som fungerer som tettesjikt. På veggjar 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. Veggjar i våsone er utan godkjent tettesjikt, noko som gir vesentleg høgare risiko for fuktskadar. Belegg er ført ned i sluk, vidare er det ikkje mogleg å kontrollere om sluk er tilfredsstillande montert.

På grunn av at veggjar 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 monterre belegg ihht. monteringsveiledning og tettesjikt i våsone 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 tilkople vatn. Automatisk lekkasjestopp er ikkje registrert her. Monteringsår på kjøkkenet er ukjent, men det er truleg etablert etter 2010.

Merknader: Heimelshavar opplyser at det er kvar haust er fanga mus i musefelle på kjøkken.

9. Rom under terreng**9.1 Kjellar****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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

15/20

www.bmtf.no

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 lekkasjevatn til golv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring.

Ved kontroll er det registrert at ytterrøyr ikkje er trekt heilt inn i fordelarskapet. Dersom det oppstår lekkasje i innerrøyrret, er det avgjerande at vatnet vert ført tilbake til skapet. Når ytterrøyra ikkje er korrekt ført inn, kan lekkasjevatn i staden renne inn i veggkonstruksjonen.

Vassinntak og stoppekran er observert i kjellar. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte tilfredsstillande på synfaringsdagen. Største delen av røyrer 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 røyr vurderast å vere i betre stand, alder tatt i betraktning.

Største delen av røyrer 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

www.bmtf.no

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 røyrer 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

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses 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 er 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 tilfredsstillar 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 inneklime 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, takteking 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 nedbøyning, og konstruksjonen bør følgjast opp med jamnleg tilsyn. Eit eventuelt brot i bjelkar vil kunne gi 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 utilstreккеleg 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 ytterrør i fordelarskap gjev risiko for skjulte fuktskadar i vegg ved lekkasje i innerrør. Lekkasje i vasslås på vaskerom viser at delar av anlegget treng vedlikehald. Eldre støypejernsrør 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	Varmtvannsbereider
	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 inneklime. 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 sviktende 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 sviktende tetting har redusert levetid og kan over tid utvikle råteskadar. Manglande beslag på vannstokkar aukar risikoen for fuktinntrenging i karmar og omkringliggende 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 fuktoppbygging, 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 dampspærre 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 underliggende 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.-



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas vaksdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Teigdalsvegen 47

5707 Evanger

4621-383/5/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Teltech

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp nytt speilskap på badet, Teltech AS koblet opp det elektriske

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe vann i råkjeller under flom, som drenerer i grunn og sluk. Inngangsdøren er noe mangelfull, se tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på år, men tidligere huseier har byttet alle vinduer bortsett fra et, som er nevnt i punkt 6.

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

♦ **Ja**

Dårlig vindu på et soverom/bod i andre etasje. Dårlig treverk, og dårlig isolasjonsevne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sprek i grunnmur under kjøkkenet, står mer detaljert i tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Drenering fra byggår, noe vann renner i råkjeller under flom, og drenerer i sluk og grunn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe fukt i kjeller, se tilstandsrapport. Fukt rundt pipe i taket, se tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tar noen mus i musefeller under kjøkkenet hver høst. Det var en flaggermus på loftet et år, som siden har funnet seg et nytt sted å bo.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

3



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil på pipe i stuen, 2021 tror jeg.
Feil på pipe på kjøkkenet, 2024.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skutle Beting og Lindstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Feil på pipe i stue, ble tatt av forrige huseier, som monterte ny stålpipeline og rev den gamle i teglstein. Skutle Betong og Lindstad bygg utførte arbeidet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vinjo AS

Beskrivelse av arbeidet: Pipe var inntil vegg, som ikke er tillatt lengre. Dette ble tatt på hus selger sin boligsjeforsikring, og fikk montert ny stålpipeline inni gammel pipe i 2025. Vinjo AS utførte arbeidet, og monterte samtidig ny vedovn i stuen. Begge pipene er nå modernisert de siste årene, og begge ovnene er av nyere dato.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Feil og utbedring beskrevet i punkt 19.

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar på punkt 19.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Teltech AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye lamper i flere ganger, soverom, og på kjøkkenet, samt nytt speilskap på baderommet. Ny kabel ble trukket fra gang oppe og ut mot låven.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært flom på Evanger de siste årene, og flere hus har blitt rammet. Denne eiendommen ligger på oppsiden av veien og får bare litt vann inn i kjelleren som drenerer av seg selv i sluk og grunn. Vann på eiendommen drener enten i elven eller i grunn, og blir således ikke oversvømt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er produsert en tilstandsrapport for huset i 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

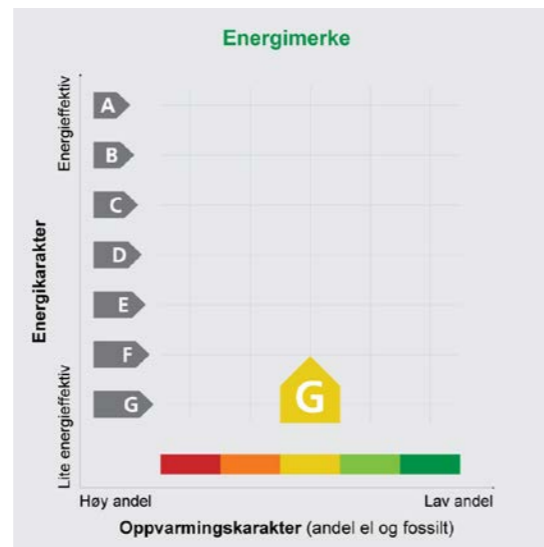
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Fremtind

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 bustadstypen. Berekingane 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.

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 berekingane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

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 energivanar 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 energivanar

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:** Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Reduser innetemperaturen
Tips 4: 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 utferda 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Teigdalsvegen 47

Postnr. og poststad: 5707 Evanger

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.:

Dato: 16.04.2019 15:11:30

Energimerkenummer: A2019-994688

Ansvarleg for energiattesten:

Energimerkinga er utført av: Jan Ove Rogde Mjånes

Gnr: 383

Bnr: 5

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet 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 etterisoleras med isolasjonsmattar 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 avhengig 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/peisnnsats, 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 peisnnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisnnsatsar 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.

Nabolagsprofil

Teigdalsvegen 47

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 mikrobølgeovn 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 innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

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.

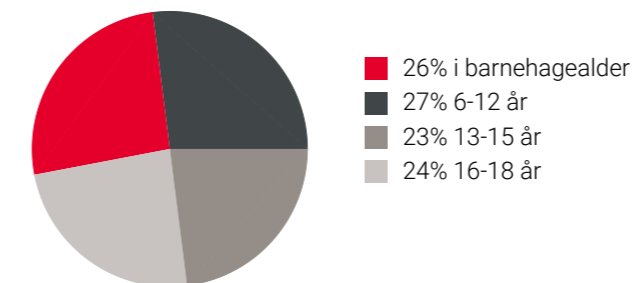
Offentlig transport

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

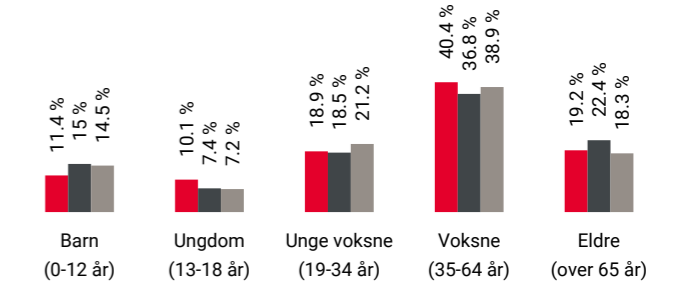
Skoler

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



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Evanger-skorv...	307	178
🟤 Kommune: Voss	15 875	8 551
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

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	🚶



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Teigdalsvegen 47
5707 EVANGER

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre