

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

## Vegard Fjose

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 890,-  
**Selger:** Espen Vatlø Berntzen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 187/210 kvm  
**Tomtstr.:** 964.2 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 61, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1507260014

# Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet | Stor hage og uteområder | Garasje | Nydelig utsikt!

Velkommen til Nedre Flatekvål 34, en flott enebolig beliggende i Skulestadmo. Eiendommen ligger i et etablert område med kort avstand til skole, barnehage, idrettsplass og butikker. Området byr på en rolig atmosfære med spredt bebyggelse og gårder, samt enkel tilgang til naturskjønne omgivelser.

Boligen er oppført i 1969 og modernisert i 2014-2016. Her har du et bruksareal på 187 kvm fordelt på to etasjer. Boligen inneholder blant annet stue/kjøkken, fem soverom, to bad, vaskerom og flere boder. Uteområdene består av terrasse og platting, samt en garasje med bod. Boligen har gjennomgående oppgraderinger, inkludert nye bad, kjøkken og elektrisk anlegg.

Dette er en godt utnyttet, oppgradert enebolig som byr på fine kvaliteter, god standard og nydelige uteområder.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	46
Om eiendommen .....	50
Nabolagsprofil .....	67
Tilstandsrapport .....	70
Egenerklæring .....	91
Energiattest .....	100
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123





Spisestue





Kjøkken





Bad pusset opp i 2016.





Hovedsoverom



# Soverom 2



# Soverom 3 /hjemmekontor





Gang



Entrè





Kjellerstue



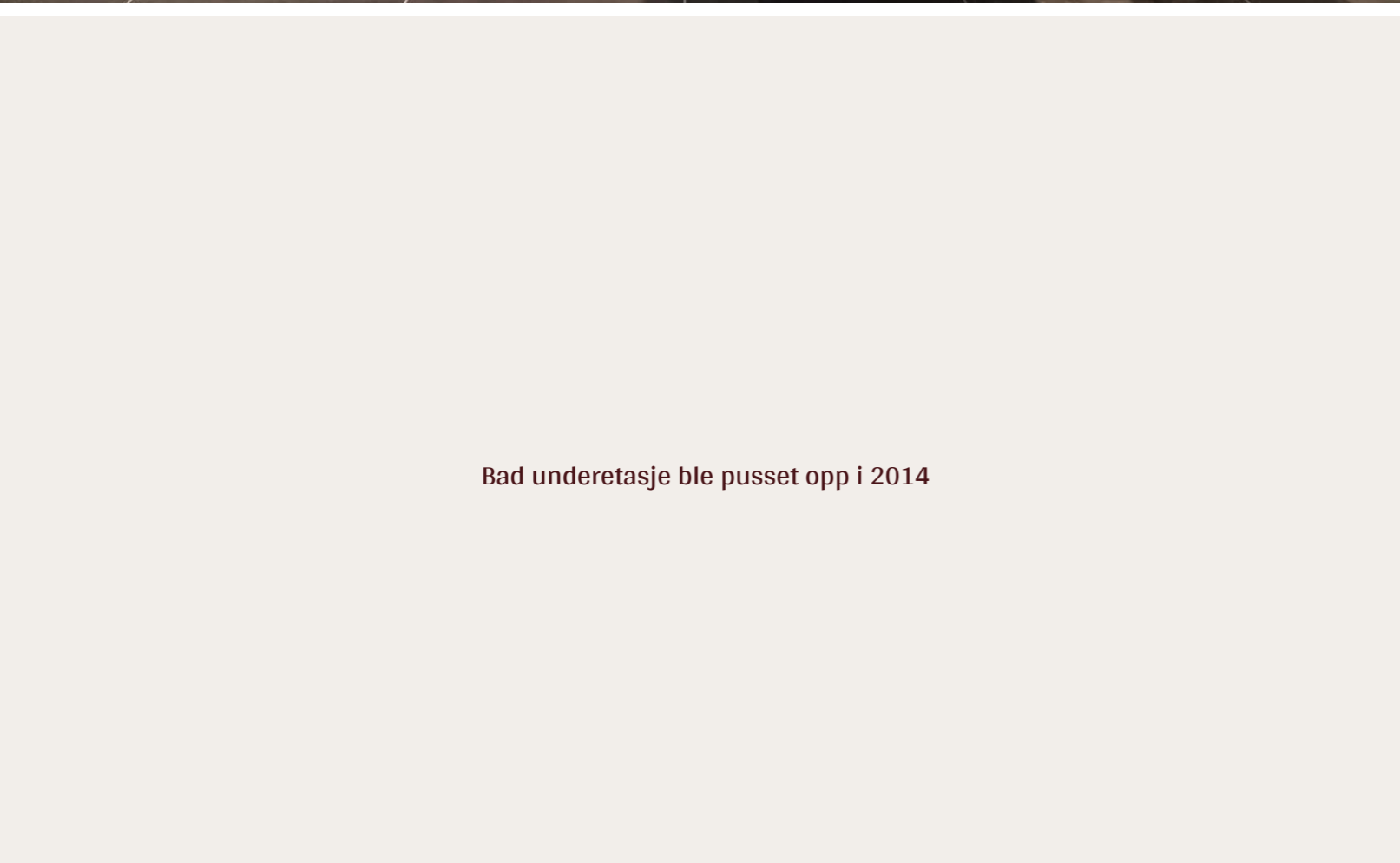
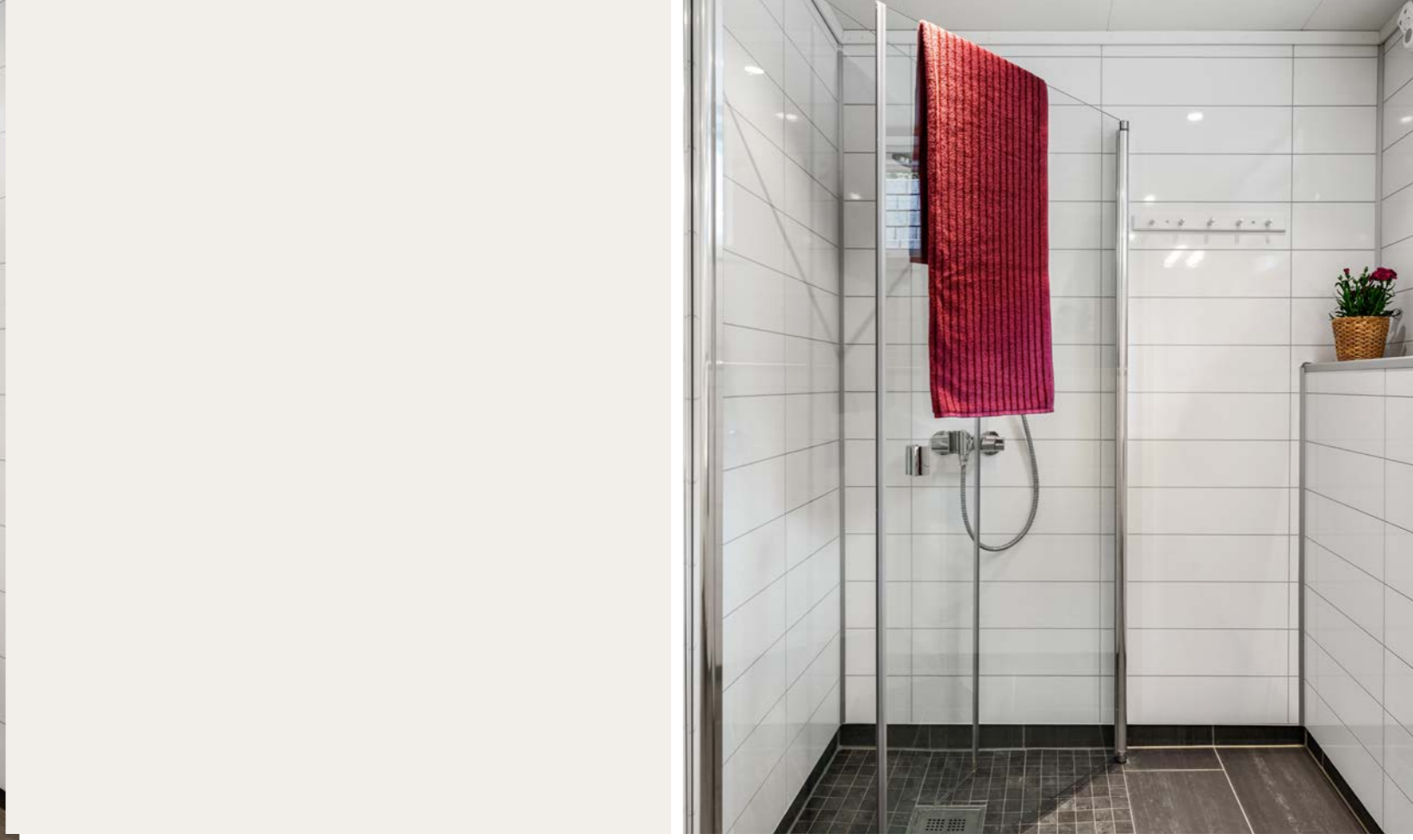
Bod innenfor kjellerstue

# Soverom 4



# Soverom 5





Bad underetasje ble pusset opp i 2014





Vaskerom



Stor bod med rikelig lagringsplass til det meste av sportsutstyr!



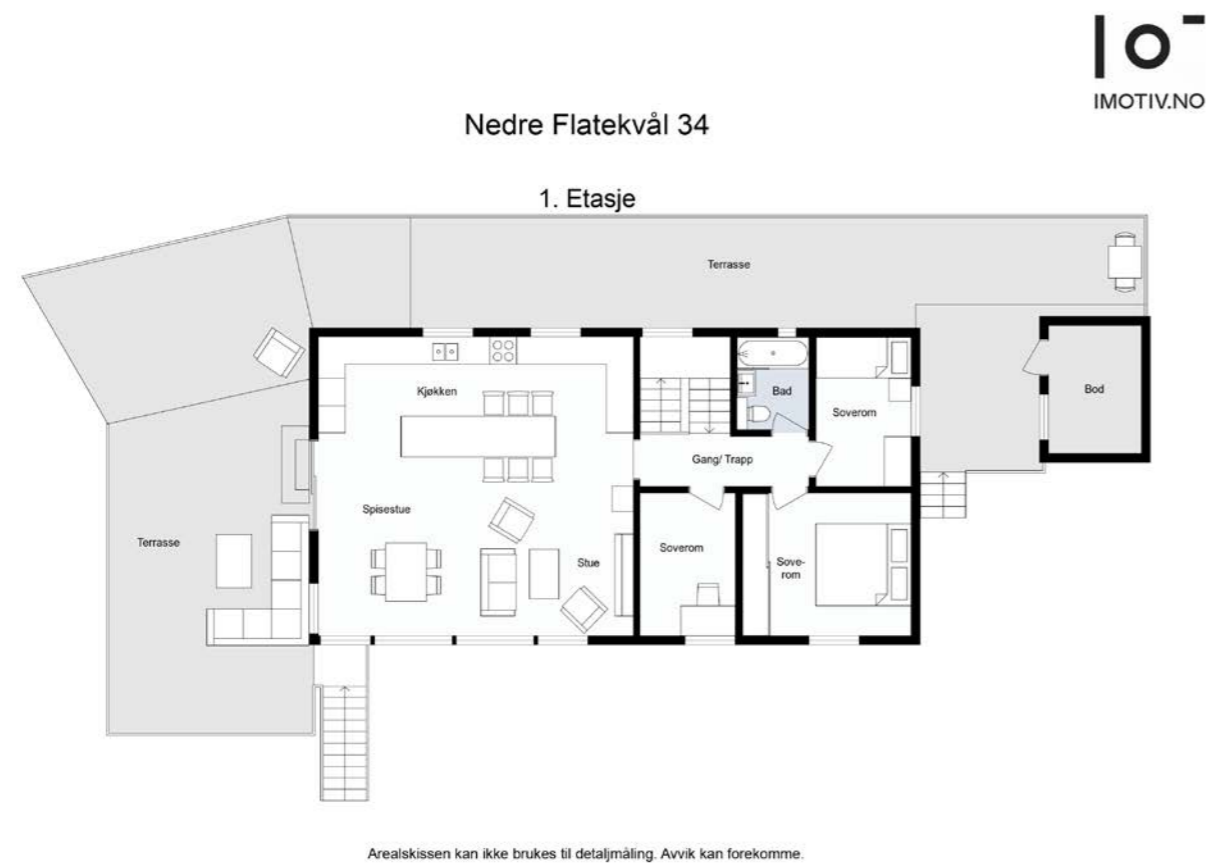






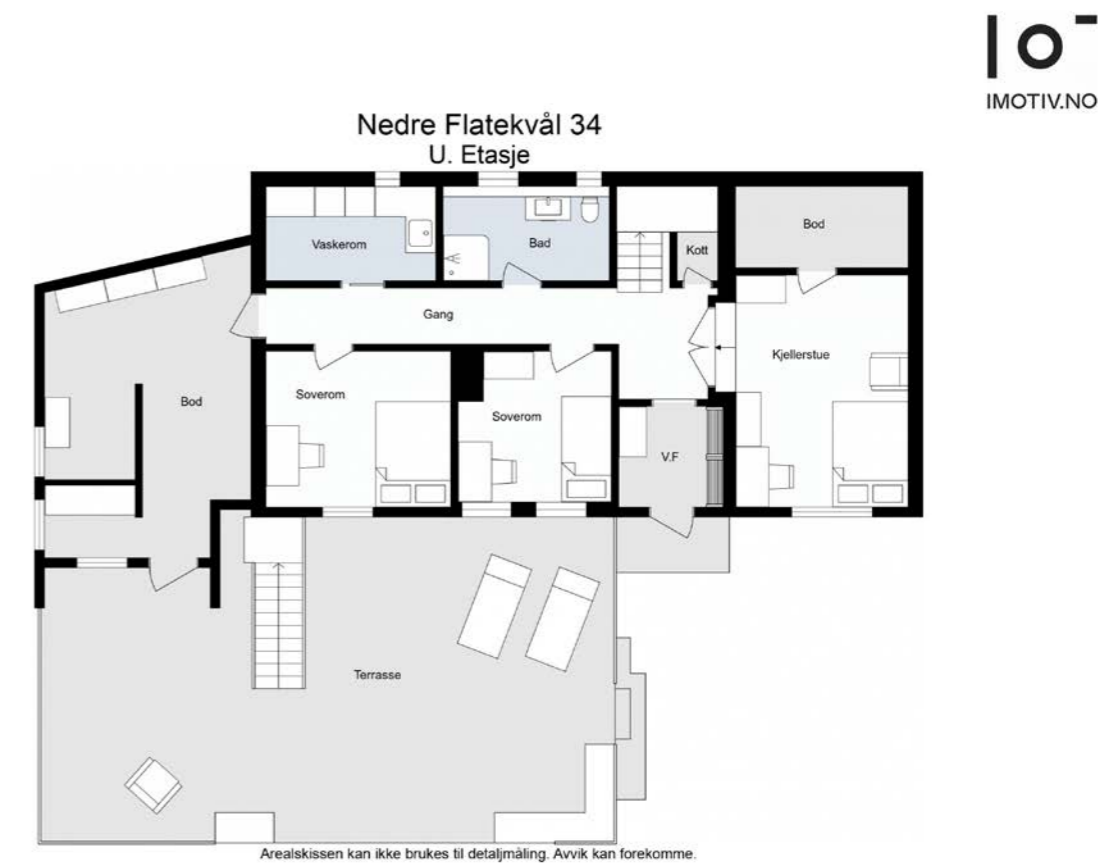
# Plantegning

## 1. etasje




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

## U. etasje



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 175 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 100 kvm Vindfang (3,5kvm) Kjellerstue (14,1kvm), Bod (5,7kvm), Hall m/trapp (17,1kvm),

Soverom (8,5kvm) Soverom 2 (10,3kvm), Bad (5,5kvm), Vaskerom (5,5kvm), Bod (22kvm)1. etasje

BRA-i: 87 kvm Stue/kjøkken (46,5kvm), gang m/trapp (8,7kvm), soverom (7kvm), soverom 2 (12,1kvm), soverom 3 (6,9kvm), bad (3,3kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

175 kvm Terrasse i gavl og platting langs bakside av bolig

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje og bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet

som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Garasje

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

964.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med terrasse, plen og flotte uteområder. Tomten er svakt skrående.

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Nedre Flatekvål omgitt av spredte boliger og gårder.

Fra eiendommen er det gåavstand til dagligvareforretninger på Skulestadmo, videregående, skole og barnehage. Det er ca. en 10 minutters gange til Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen er det er omlagt 150 elever og 25 tilsette. I tilknytning til skolen er det flere fotballbaner og lekeapparater som gleder barna året rundt. Skolen har også en attraktiv sykkelbane som er svært populær. Skulestad barnehage har 78 barnehageplasser og 28 tilsette. Den består av fire avdelinger som er delt opp ut i fra alder. Her har de

Nøtteliten, Klatremus, Blåmann og Bukkane bruse.

Idrettslaget i skulestadmoen heter Ørnar IL.

Hovedaktivitetene til idrettslaget er fotball, langrenn og alpint, samt har de en rekke arrangementer året rundt i alle aldersgrupper.

Sentrum av Voss ligger ca. 5 minutter unna med bil. Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen, Vosscup og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen.

I nærheten er det flere fellesområder som fotballplasser, Voss Active, lekeplasser og Voss Resort. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen. Om du er en som ønsker en bolig med fine naturomgivelser passer dette perfekt for deg.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til at du behøver og mer. Velkommen til Skulestadmo, en trygg plass for alle!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Skolekrets

Skulestad skule

### Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1969 og har blitt ombygd og modernisert i perioden 2014/2015.

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent.

Deler av dreneringen rundt boligen er fornyet, ref egenerklæring.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tomta er svakt skrående

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har en platting i front og en terrasse/ platting ved gavl/bakside, i tillegg til en tretrapp fra hagen.

Garasjen er oppført i betong og lett bindingsverk, med et sperretak som er tekket med plater.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Rom under terreng

Punkt må sees i sammenheng med "drenering".

Beskrivelse:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en

konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noe indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

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

1. etasje bad

Overflater vegger og himling

Beskrivelse:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

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

eller byggemateriale er uegnet.

Konsekvens/tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

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

Underetasje vaskerom

Overflater gulv

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm/m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av

badet.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse:

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2014. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng"

Beskrivelse:

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent.

Deler av dreneringen rundt boligen er fornyet, ref egenerklæring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er plassert på utvendige avløpsledninger.

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Johs E Øvsthus AS mfl, 2015

Beskrivelse: Stort sett utført i 2014, ferdigstilt i 2015. Totalreovering av bad, vaskerom i under etg, i forbindelse med ombygging av hus. Nye bunnledninger, gulvstøp, rør i rør system, varmekabler, membran, alt nytt. Johs E Øvsthus hovedutførende med bl.a Stanghelle rørleggerfirma, Skutle betong og vangen elektriske som underleverandører. Ny VVB, ny hovedvannledning inn og hovedstoppekran, nye frostfrie utekraner. Helt nytt kjøkken med rør i rør og automatisk vannstopppventil.

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

Ja

Firmanavn: Løne bygg mfl, 2016

Beskrivelse: Totalreovering av bad i 1.etg. Nye bunnledninger, rør i rør system (fra den nye hovedfordelingen bygget i 2014/2015 slik at alt er komplett i hele huset), gulvstøp, varmekabler, membran, alt nytt. Løne bygg på tømmerarbeid,

Stanghelle rørleggerfirma, Skutle betong og Vangen Elektriske.

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

Ja

Beskrivelse: Totalrenovering av bad og vaskerom. Nye bunnledninger, sluker, varmekabler, påstøp gulv, membran, flis etc. Våtromsplater på vegg.

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

Ja

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

Beskrivelse: Garasje med tilhørende bod er ikke tett, og til tider fuktig.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Johs E Øvsthus AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all kledning, etterisolert yttervegg, ny oppbygging av yttervegg med vindsperre etc. Alle vindu 1.etg byttet (med unntak av bad 1.etg som byttes når bad 1.etg ble rehabilitert), ny verandadør 1. etg, nye vindu bad underetg, nye ytterdører underetg. Nytt takutstikk gavli nordøst, tak over terrasse sørvest, tak over

inngangsparti.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Løne Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu bad 1.etg i fbm rehabilitering av bad.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Løne Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu kjellerstue underetg.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kjells markiser

Beskrivelse av arbeidet: Zip-Screen på nye stuevinduer mot sør

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: 3 stk vinduer soverom underetg byttet. Årstall er ca.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: HHD Bygg og Betong

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse i betong mot sørvest med rom/bod under.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fullført 2023 med trapp mellom platting fremside til terrasse mot sørvest. Fra 2012 til 2016 er det bygget treplattinger rundt huset. først bakside mot nordvest og ved bod i nordøst og senere platting på fremside mot sør i 2016, senere ferdigstilt med rekkverk og til sist trapp mellom platting og terrasse.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med fjerning av eksisterende mur bak huset og utgraving for ny terrasse med bod under ble det etablert ny mur lenger vekk fra bakvegg på huset. Masser skiftet ut, ny drenering lagt fra ringmur og ut i drengroft mot sør. Taknedløp på bakside er lagt om og ut til hver side av tomten og ut mot sør.

Ny drenering på nye hagemurer og bakfyllmasser med puk og singel. På fremside mot sør er det etter at masser fjernet lagt opp drenering, isolering mot vegg og fylt med singel og lecakuler mot yttervegg ved platting og rundt kum for vann og avløp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på Bakside mot norvest, gavli mot sørvest, og fremside mot sørøst.

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

Ja

Ved overtagelse av huset i 2005 var det periodevis noe sporadisk "sukkermaur" på gulv i kjelleretg. Dette er har forsvunnet med arbeid utført utvendig. Det er maur i hagen og sporadisk kan det være lurt å bruke vanningsmiddel ute i hagen på feks belegningsteinen, men ikke vert noe problem. Ved kjøp av hus i 2005 var det observert flaggermus i og rundt pipen. Denne pipen er fjernet pga ombygging og er ikke noe problem i dag.

Yttervegg er byttet, etterisolert og nyinstallerte museband. Mus har ikke vert noe problem.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Johs E Øvsthus AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og tetting av yttervegger, ny pipe.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Stanghelle rørleggerfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Hoveddel utført i 2014, fullført med bad i 1.etg i 2016. Ny vannledning inn i hus, med vannmåler etc på vaskerom. Nye bunnledninger til bad og vaskerom i underetg, og avløp i gulv på bad 1 etg. Alt varmt og kaldtvann i huset er lagt om til rør i rør med hovedfordeling på vaskerom i underetg og underfordeling bad i 1.etg.

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

Ja

Firmanavn: Voss Varmepumpesenter, 2014

Beskrivelse: Ny varmpumpe luft-luft.

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

Ja

Det er per i dag en sprekke i høyre sideglass i peisovn. Det er utført branntilsyn på eiendommen januar 2024 og ikke funnet avvik. Glasset blir likevel

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Skutle Betong AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt glass er bestilt, har avtalt at Skutle betong skifter glasset når det kommer.

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?: 2014

Firmanavn: Johs E Øvsthus AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn og pipe i forbindelse med ombygging, samt frisklufttilførsel.

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?: 2011

Firmanavn: Voss Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Luftlinje fjernet og lagt jordkabel til hus med nytt kortslutningsvern.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vangen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt komplett innhold sikringeskap og alt nytt elektrisk i forbindelse med ombygging 2014/2015.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vangen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk i forbindelse med rehabilitering av bad 1. etg

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tovi Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering EI-billader, lys i bod under terrasse, div bryter og styring.

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

Ja

Beskrivelse: Området som i dag er jordbruk på nedsiden (gnr 61 bn 16) er så vidt jeg vet til boligformål i kommuneplan.

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

Ja

Ombygging av kjeller med vaskerom, gang, bad, kjellerstue. alle terrasser er nye. flytting av jordmasser mm i forbindelse med mur bak hus og fremside hage.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Byggemeldt endringer i 2009 og 2014

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

Ja

Kjelleren har vert ombygget, ref renovering 2014/2015.

Kjellerstue var så vidt jeg vet opprinnelig garasje før tidligere eier oppførte garasje i 1983

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Ombyggingene er byggemeldt av nåværende og tidligere eier

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

Beskrivelse: 2011 februar-mai. Årsmiddelverdi 130-200 bq/m<sup>3</sup>. Kortidsmåling 60 bq/m<sup>3</sup>.

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

Ja

Beskrivelse: Liten vannskade i 2010 ifbm brudd i et rør for tidligere sentralvarme fra tidligere sentralfyr, skade utbedret like i etterkant. Alt tatt ut av drift ifbm ombygging i 2014.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Garasje har sprekker og har fuktighet.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2012

Beskrivelse: Nytt uthus/bod/lekestue på nordøst siden av huset. Byggesett kjøpt hos Johs E Øvsthus AS.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

### Innhold

Boligens 1. etasje inneholder åpen stue- kjøkken løsning, tre soverom og bad.

Underetasjen inneholder entrè, kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom og to boder.

I tillegg er det en garasje med plass til bil og oppbevaring i bod.

### Standard

Aktiv Voss har gleden av å presentere Nedre Flatekvål 34 – en oppgradert og innholdsrik enebolig fra 1969, med god standard og gjennomgående gode lysforhold. Boligen er betydelig modernisert i perioden 2014–2016, og fremstår som en funksjonell familiebolig med gode løsninger både inne og ute. Her kan du flytte rett inn uten å tenke på oppussing.

Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom. Man ønskes velkommen inn i entrè med plass til yttertøy og sko, videre til en romslig hall med gode oppbevaringsmuligheter.

Underetasjen inneholder to soverom og en kjellerstue. De to soverommene er av god størrelse med plass til seng og garderobe. Kjellerstuen har plass til sofa, mediebenk eller skrivebord.

I underetasjen finner man også bad og vaskerom som ble modernisert i 2014. Badet er innredet med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg, dusjløsning, vegghengt toalett og servant med

tilhørende innredning. Vaskerommet har tilsvarende utførelse, med god plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring.

I boligens hovedetasje finner man den åpne stue- og kjøkkenløsningen som utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og god plass til både spisegruppe og sofamiljø. Herfra er det utgang til overbygd terrasse med gode solforhold og fine muligheter for utemøblering. Det er i tillegg terrasser på flere sider av boligen som gir gode uteplasser gjennom hele dagen.

Kjøkkenet har en moderne utforming med åpen løsning og kjøkkenøy som skaper en sosial sone. Innredningen har lyse fronter og god arbeids- og oppbevaringsplass. Det er integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Hovedetasjen inneholder videre tre soverom, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Øvrige rom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet i etasjen ble rehabilitert i 2016 og holder en moderne standard med flislagt gulv, varmekabler, baderomsplater, vegghengt toalett, servant, dusj og badekar.

Boligen ligger på en eiet tomt på ca. 964 m<sup>2</sup> med opparbeidet hage og flere uteplasser. Hagen er opparbeidet med plen, platting og beplantning, og legger godt til rette for både lek og sosiale sammenkomster.

Av tekniske kvaliteter kan nevnes oppgradert

elektrisk anlegg, rør-i-rør system, varmepumpe og balanserte løsninger som gir god komfort i hverdagen.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler, sett i forhold til alder, har begrenset restlevetid, og det er registrert enkelte forhold som bør følges opp over tid, blant annet knyttet til drenering, ventilasjon og enkelte våtromsdetaljer. For nærmere informasjon henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **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**

Arbeid utført i boligen:

2026:

Nytt glass i peisovn, skal monteres.

2021:

Montering EI-billader, lys i bod under terrasse.

2016:

Totalreovering av bad i 1.etasje.

2014:

Totalreovering av bad, vaskerom i under etasje, i forbindelse med ombygging av hus.

Ny pipe og ovn.

Nytt sikringskap og elektriske anlegg i forbindelse med ombygging.

Byttet all kledning, etterisolert yttervegg, ny oppbygging av yttervegg med vindspærre etc.

Alle vindu 1.etg byttet (med unntak av bad 1.etg som byttes når bad 1.etg ble rehabilitert).

Ny verandadør 1. etg, nye vindu bad underetg, nye ytterdører underetg. Nytt takutstikk gavl nordøst, tak over terrasse sørvest, tak over inngangsparti.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014.

2022:

Nytt gulv i stue/kjøkken/gang 1.etg

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Voss Fiber

#### **Parkering**

Parkeringsmuligheter i egen garasje og oppstillingsplass.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Frende, polisenummer 55531

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en årsmiddelverdi for

perioden februar-mai 2011 på 130-200 Bq/m<sup>3</sup>. Kortidsmåling viser en verdi på 60 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Diverse**

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

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmepumpe. Boligen har elektriske varmekabler på badene og vaskerommet, samt vedovn i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et strømforbruk i 2025 på 17.707kwh + 4.687kwh for ladning el-bil.

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

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

### Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (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 3 383 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026.

Fakturert beløp i 2025 var kr. 9.828,-.

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 7 858 for år 2026

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2026 var kr. 5.056,-.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 905 265 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 621 060 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

Veivedlikehold - privat vei

Eiendommen er tilknyttet privat vei (Nedre Flatekvål), hvor det påløper kostnader til drift og vedlikehold.

I tillegg er det kostnad til veivedlikehold av den private veien Nedre Flatekvål. Årlig kostnad varierer ut i fra vedlikeholdsbehov, snømengde etc. Selger opplyser om følgende kostnader de siste år:

2020/2021 + 2021/2022 (samlet): kr 2 750,-

(brøyting/strøing), ingen øvrige kostnader  
2022/2023: kr 3 187,50 (brøyting/strøing) + kr 531,25 (vedlikehold)

2023/2024: kr 3 500,- (brøyting/strøing) + kr 1 115,- (vedlikehold)

2024/2025: kr 1 406,- (brøyting/strøing) + kr 4 393,82 (vedlikehold)

I 2025 ble veien oppgradert med fresasfalt, noe som gir et bedre toppdekke enn tradisjonell grus. Denne kostnaden er inkludert i vedlikehold for 2024/2025. Kostnad for brøyting/strøing for 2025/2026 er per i dag ikke fakturert.

Det gjøres oppmerksom på at kostnaden kan variere som følger av vedlikeholdsbehov. Kjøper overtar ansvar.

Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.5.720,12,- og faktureres over to terminer årlig. Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR.  
Frå 01.01.2025 er det komnt ett eige påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl mva pr.eining pr år.

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmebling 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 61, bruksnummer 49 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:

4621/61/49:  
22.12.1967 - Dokumentnr: 1578 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at eier av eiendommen skal ta del i vedlikehold av den private veien. Den private veien gjelder hele Nedre Flatekvål. Videre fremgår det av tinglyste dokumentet at eier av eiendommen har gjerdehold mot naboeiendommen tilhørende Dommasnes og mot veien hvis eier ønsker gjerde der.

09.12.1967 - Dokumentnr: 1526 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:61 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 97009 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:61 Bnr:49

10.11.2005 - Dokumentnr: 2484 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:61 Bnr:42  
Føresegn om garasje / parkeringsplass  
Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak 18.06.2013 BRN e.f.  
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at ved oppføring av garasje på gnr 61 bnr 49, Nedre Flatekvål 34 i Voss kommune viste det seg at deler av garasjen går inn på nabo eiendommen. Hjemmelshaver av naboeiendommen godtar plasseringen av garasjen og vil ikke fremsette noe krav i ettertiden om at garasjen skal rives eller flyttes.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2026 for tilbygg. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er gitt løyve til bruksendring av rom i underetasjen datert 13.05.026. Bruksendring gjelder for følgende rom:  
Tidligere hobbyrom blir omdisponerte til to soverom, mens tidligere garasjeareal blir gjort om til kjellerstue og bod.  
Løyve til bruksendring er gitt under forutsetning av at det søkes ferdigattest. Ferdigattest foreligger ikke per salgsoppgave dato. Selger vil sette i gang

arbeidet med søknad om ferdigattest omgående og er ansvarlig for at ferdigattest gis.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2026.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Les under "andre utgifter" i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om kostnader til veien. Offentlig vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Voss herad 2020-2032', med ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 905 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Et delareal på 43 kvm er i kommuneplanen avsatt til hensynssone landbruk med navn OM510.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 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

# Nabolagsprofil

Nedre Flatekvål 34 - Nabolaget Skulestadmarka/Borstrondi - vurdert av 29 lokalkjente

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 140 490

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

## Ansvarlig megler

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

## Ansvarlig megler bistås av

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

## Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929656075  
Skulegata 2, 5700 Voss

## Salgsoppgavedato

13.05.2026

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Flatekvål kryss Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.6 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	10 min 5.2 km
Bergen Flesland	1 t 41 min

## Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	11 min 5 km
Voss vidaregåande skule	21 min
Voss gymnas 370 elever	10 min 4.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Skulestadmo	13 min
Voss, Norway	13 min

«Fin plass å bu, høflige naboer og kort vei til butikk»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

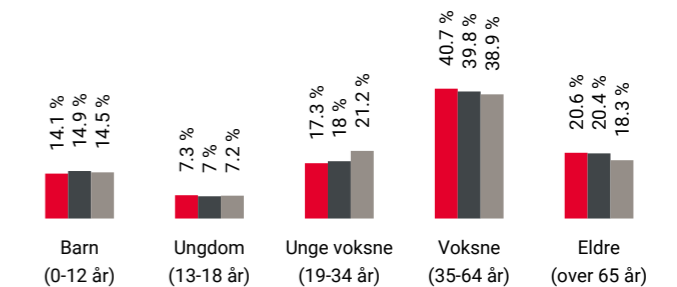
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmarka/Borstrondi	1 316	636
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 3.6 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 3.8 km



## Dagligvare

Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Rema 1000 Skulestadmo	13 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

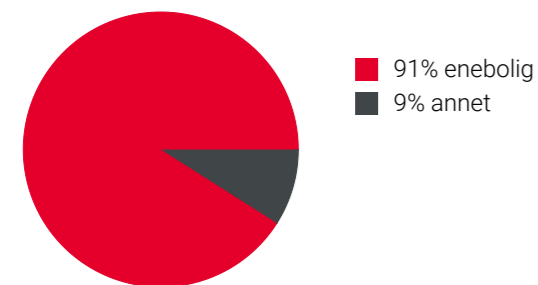
 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

 Gateparkering  
Lett 78/100

## Sport

-  Skulestad skule 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Nye Voss vidaregåande skule idrett... 19 min   
Aktivitetshall 1.8 km
-  SKY Fitness Voss 9 min 
-  MOVA Vangsgata 10 min 

## Boligmasse




«Veldig mange barnefamilier»

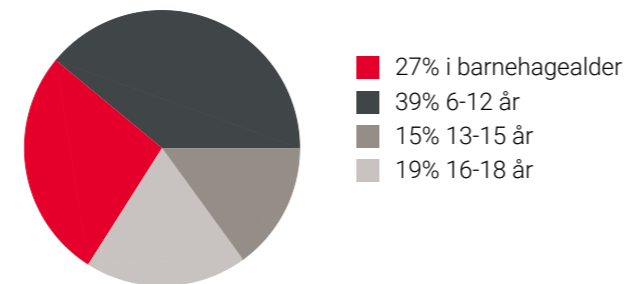
Sitat fra en lokalkjent



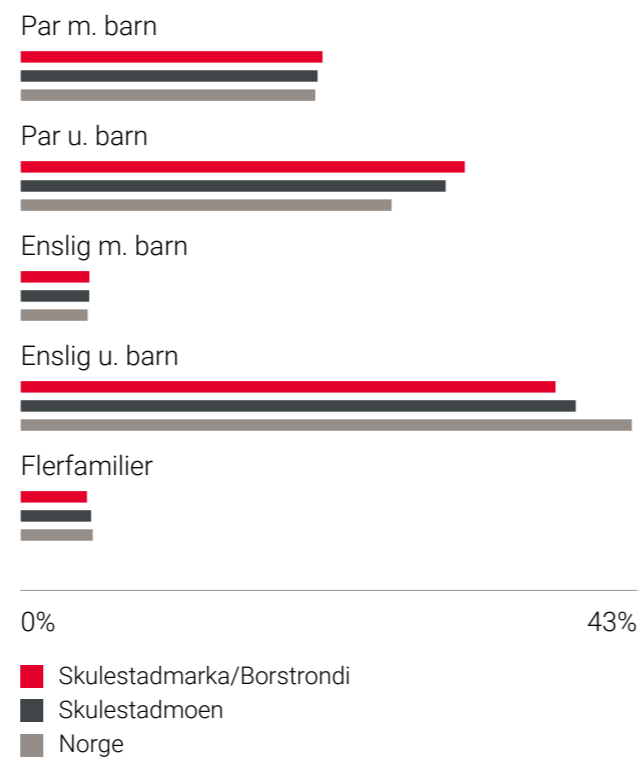
## Varer/Tjenester

-  Vangen 9 min 
-  Apotek 1 Voss 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

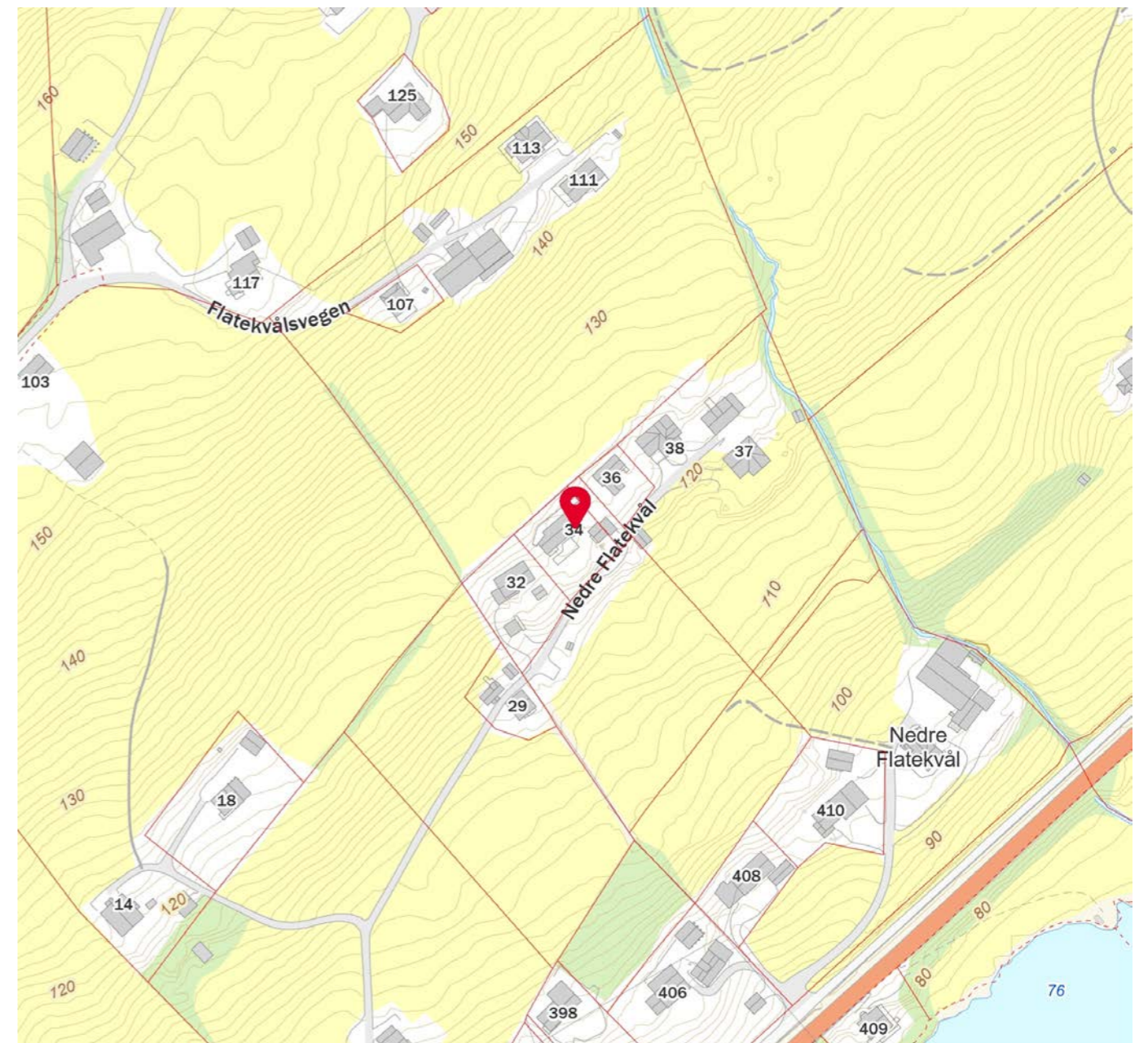


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

🏠 Enebolig  
📍 Nedre Flatekvål 34 , 5710 SKULESTADMO  
📖 VOSS kommune  
# gnr. 61, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026    Rapportdato: 06.05.2026    Oppdragsnr.: 18970-2040    Eiendomsverdi ref nr: CU5297

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Ken Abbedissen".

Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no  
416 74 394

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1969 og ombygd/modernisert i 2014/2015  
Eigar har hatt boligen siden 2005

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Ved salg av eigeidommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarung.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Enebolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befarungen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Platting i front og terrasse/platting i gavl/bakside  
Tretrapp fra hage

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater/trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i

overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Det er utført tilsyn 24.01.2024 av Voss herad - det er avdekt avvik ved fyringsanlegget

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (3,3 kvm)  
Bad er fornya i 2016. Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør mot sluk.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (5,5 kvm)  
Bad er fornya i 2014. Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41mm/m ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom (5,5 kvm)  
Vaskerom er fornya i 2014. Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.  
Varmepumpe (luft-til-luft)  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merke Høiax og er montert på vaskerom  
Sentralstøvsuer (Flexit CVR2000)  
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.  
Sikringskap med automatsikringer

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Deler av dreneringen rundt boligen er fornyet, ref egenerklæring  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Tomta er svakt skrånande  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

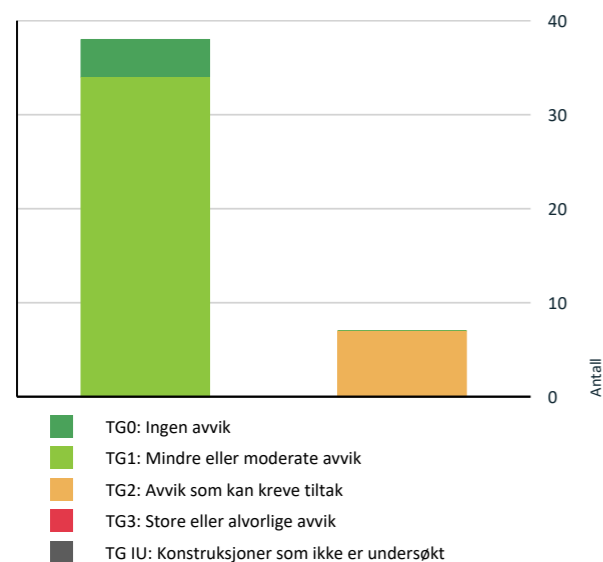
Selveier enebolig som er oppført i 1969

#### Arealer

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,3 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,3 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (5,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt (ombygging/modernisering i perioden 2014/2015)

#### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering/o mbygging	Totalrenovering av bad, vaskerom i under etasje, i forbindelse med ombygging av hus. Utført av Johs E Øvsthus hovedutførende og Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma AS, Skutle betong og Vangen Elektriske AS som underleverandører.  Byttet all kledning, etterisolert yttervegg, ny oppbygging av yttervegg med vindspærre etc. Alle vindu 1.etg byttet (med unntak av bad 1.etg som byttes når bad 1.etg ble rehabilitert) , ny verandadør 1. etg, nye vindu bad underetg, nye ytterdører underetg. Nytt takutstikk gavli nordøst, tak over terrasse sørvest, tak over inngangsparti. Utført av Johs E Øvsthus AS Ny pipe og ovn  Nytt sikringskap og elektriske anlegg i forbindelse med ombygging Utført av Tovi Elektro AS
2016	Modernisering	Totalrenovering av bad i 1.etasje Løne bygg på tømmerarbeid, Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma AS, Skutle betong og Vangen Elektriske. AS

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### TG 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### TG 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

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

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Platting i front og terrasse/platting i gavl/bakside

### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp fra hage

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater/trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.  
Det er utført tilsyn 24.01.2024 av Voss herad - det er avdekt avvik ved fyringslegget

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad er fornyet i 2016. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (3,3 KVM)

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad er fornya i 2014. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41mm/m ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD (5,5 KVM)

## Tilstandsrapport

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er fornya i 2014. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > VASKEROM (5,5 KVM)

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,5 KVM) H=2,34

## Tilstandsrapport

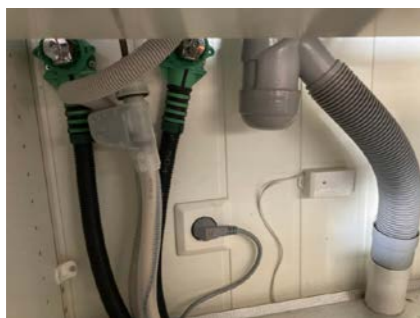
### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,5 KVM) H=2,34

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

### TO 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## Tilstandsrapport



### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merke Høiax og er montert på vaskerom

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### TO 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuer (Flexit CVR2000)  
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Årstall: 2014



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2014
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Deler av dreneringen rundt boligen er fornyet, ref egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### TG 1 Forstøtningsmurer

##### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



#### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Tomta er svakt skrånande

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Selveier enebolig som er oppført i 1969

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er utført målinger av radon - 2011 februar-mai.

Årsmiddelverdi 130-200 bq/m<sup>3</sup>.

Kortidsmåling 60 bq/m<sup>3</sup>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87			87	175
Underetasje	100			100	
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken (46,5 kvm) h=2,34, gang m/trapp (8,7 kvm), soverom (7,0 kvm), soverom 2 (12,1 kvm), soverom 3 (6,9 kvm) h=2,36, bad (3,3 kvm)		
Underetasje	Vindfang (3,5 kvm) h=2,24m, kjellerstue (14,1 kvm), bod (5,7 kvm), hall m/trapp (17,1 kvm), soverom (8,5 kvm) h=2,30m, soverom 2 (10,3 kvm) h=2,30, bad (5,5 kvm), vaskerom (5,5 kvm), bod (22 kvm)		

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

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

Åpent areal (TBA)

Terrasse i gavl og platting langs bakside av bolig

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* 2026

Nytt glass i peisovn, skal monteres - Skutle Betong AS

2021

Montering EI-billader, lys i bod under terrasse - utført av Tovi Elektro AS

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje og bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Espen Vatile Berntzen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	61	49		0	964.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nedre Flatekvål 34

#### Hjemmelshaver

Berntzen Espen Vatile

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eigedommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden Boligen ligg i område med spreidd boliger og gårdar rundt. Kort veg til skule, barnehage og butikkar i Skulestadmo.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eigande tomt

#### Tinglyste/andre forhold

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

#### Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

#### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1983

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i betong/lett bindingsverk Sperretak som er tekka med plater

Garasje står for renovering

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## 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 meglere som står for salget.

### Selgere

Espen Vatle Berntzen

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Nedre Flatekvål 34

### 5710 Skulestadmo

4621-61/49/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260014

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Johs E Øvsthus AS mfl

**Beskrivelse av arbeidet:** Stort sett utført i 2014, ferdigstilt i 2015. Totalrenovering av bad, vaskerom i under etg, i forbindelse med ombygging av hus. Nye bunnledninger, gulvstøp, rør i rør system, varmekabler, membran, alt nytt. Johs E Øvsthus hovedutførende med bl.a Stanghelle rørleggerfirma, Skutle betong og vangen elektriske som underleverandører. Ny VVB, ny hovedvannledning inn og hovedstoppekran, nye frostfrie utekraner. Helt nytt kjøkken med rør i rør og automatisk vannstoppventil.

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Løne bygg mfl

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad i 1.etg. Nye bunnledninger, rør i rør system (fra den nye hovedfordelingen bygget i 2014/2015 slik at alt er komplett i hele huset), gulvstøp, varmekabler, membran, alt nytt. Løne bygg på tømmerarbeid, Stanghelle rørleggerfirma, Skutle betong og Vangen Elektriske.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering av bad og vaskerom. Nye bunnledninger, sluker, varmekabler, påstøp gulv, membran, flis etc. Våtromsplater på vegg.

---

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

♦ **Ja**

---

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**

Garasje med tilhørende bod er ikke tett, og til tider fuktig.

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**

**Faglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Johs E Øvsthus AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet all kledning, etterisolert yttervegg, ny oppbygging av yttervegg med vindsperre etc. Alle vindu 1.etg byttet (med unntak av bad 1.etg som byttes når bad 1.etg ble rehabilitert) , ny verandadør 1. etg, nye vindu bad underetg, nye ytterdører underetg. Nytt takutstikk gavli nordøst, tak over terrasse sørvest, tak over inngangsparti.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Løne Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vindu bad 1.etg i fbm rehabilitering av bad.

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

**Firmanavn:** Løne Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vindu kjellerstue underetg.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Kjells markiser

**Beskrivelse av arbeidet:** Zip-Screen på nye stuevinduer mot sør

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** 3 stk vinduer soverom underetg byttet. Årstall er ca.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** HHD Bygg og Betong

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget ny terrasse i betong mot sørvest med rom/bod under.

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Fullført 2023 med trapp mellom platting fremside til terrasse mot sørvest. Fra 2012 til 2016 er det bygget treplattinger rundt huset. først bakside mot nordvest og ved bod i nordøst og senere platting på fremside mot sør i 2016, senere ferdigstilt med rekkverk og til sist trapp mellom platting og terrasse.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med fjerning av eksisterende mur bak huset og utgraving for ny terrasse med bod under ble det etablert ny mur lenger vekk fra bakvegg på huset. Masser skiftet ut, ny drenering lagt fra ringmur og ut i drengroft mot sør. Taknedløp på baksida er lagt om og ut til hver side av tomten og ut mot sør. Ny drenering på nye hagemurer og bakfyllmasser med puk og singel. På fremsida mot sør er det etter at masser fjernet lagt opp drenering, isolering mot vegg og fylt med singel og lecakuler mot yttervegg ved platting og rundt kum for vann og avløp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksida mot norvest, gavli mot sørvest, og fremsida mot sørøst.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ved overtagelse av huset i 2005 var det periodevis noe sporadisk "sukkermaur" på gulv i kjelleretg. Dette er har forsvunnet med arbeid utført utvendig. Det er maur i hagen og sporadisk kan det være lurt å bruke vanningsmiddel ute i hagen på feks belegningsteinen, men ikke vert noe problem.

Ved kjøp av hus i 2005 var det observert flaggermus i og rundt pipen. Denne pipen er fjernet pga ombygging og er ikke noe problem i dag.

Yttervegg er byttet, etterisolert og nyinstallerte museband. Mus har ikke vert noe problem.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Johs E Øvsthus AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering og tetting av yttervegger, ny pipe.

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Stanghelle rørleggerfirma AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hoveddel utført i 2014, fullført med bad i 1.etg i 2016. Ny vannledning inn i hus, med vannmåler etc på vaskerom. Nye bunnledninger til bad og vaskerom i underetg, og avløp i gulv på bad 1 etg. Alt varmt og kaldtvann i huset er lagt om til rør i rør med hovedfordeling på vaskerom i underetg og underfordeling bad i 1.etg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Voss Varmepumpesenter

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe luft-luft.

---

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

♦ **Ja**

Det er per i dag en sprekke i høyre sideglass i peisovn. Det er utført branntilsyn på eiendommen januar 2024 og ikke funnet avvik. Glasset blir likevel skiftet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Skutle Betong AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt glass er bestilt, har avtalt at Skutle betong skifter glasset når det kommer.

---



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?:** 2014

**Firmanavn:** Johs E Øvsthus AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny peisovn og pipe i forbindelse med ombygging, samt frisklufttilførsel.

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?:** 2011

**Firmanavn:** Voss Energi AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Luftlinje fjernet og lagt jordkabel til hus med nytt kortslutningsvern.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Vangen Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt komplett innhold sikringskap og alt nytt elektrisk i forbindelse med ombygging 2014/2015.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Vangen Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk i forbindelse med rehabilitering av bad 1. etg

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Tovi Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering EI-billader, lys i bod under terrasse, div bryter og styring.

## 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?

♦ Ja

Området som i dag er jordbruk på nedsiden (gnr 61 bn 16) er så vidt jeg vet til boligformål i kommuneplan.



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ombygging av kjeller med vaskerom, gang, bad, kjellerstue. alle terrasser er nye. flytting av jordmasser mm i forbindelse med mur bak hus og fremside hage.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggemeldt endringer i 2009 og 2014

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

♦ Ja

Kjelleren har vert ombygget, ref renovering 2014/2015.

Kjellerstue var så vidt jeg vet opprinnelig garasje før tidligere eier oppførte garasje i 1983

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ombyggingene er byggemeldt av nåværende og tidligere eier.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2011 februar-mai.

Årsmiddelverdi 130-200 bq/m<sup>3</sup>. Kortidsmåling 60 bq/m<sup>3</sup>

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

♦ Ja

Liten vannskade i 2010 ifbm brudd i et rør for tidligere sentralvarme fra tidligere sentralfyr, skade utbedret like i etterkant. Alt tatt ut av drift ifbm ombygging i 2014..

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasje har sprekker og har fuktighet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt uthus/bod/lekestue på nordøst siden av huset. Byggesett kjøpt hos Johs E Øvsthus AS.

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



## Nedre Flatekvål 34, 5710 SKULESTADMO

Adresse <b>Nedre Flatekvål 34, 5710 SKULESTADMO</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291371</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Byggningsnummer <b>174906114</b>
Gårdsnummer <b>61</b>	Bruksnummer <b>49</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseinsningsnummer <b>H0101</b>

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1969</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>187,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>165,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**135,05 kWh/m<sup>2</sup>**

**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>135,05 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>23 417 kWh</b>
---	---

### Detaljering

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



## Nedre Flatekvål 34, 5710 SKULESTADMO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

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

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

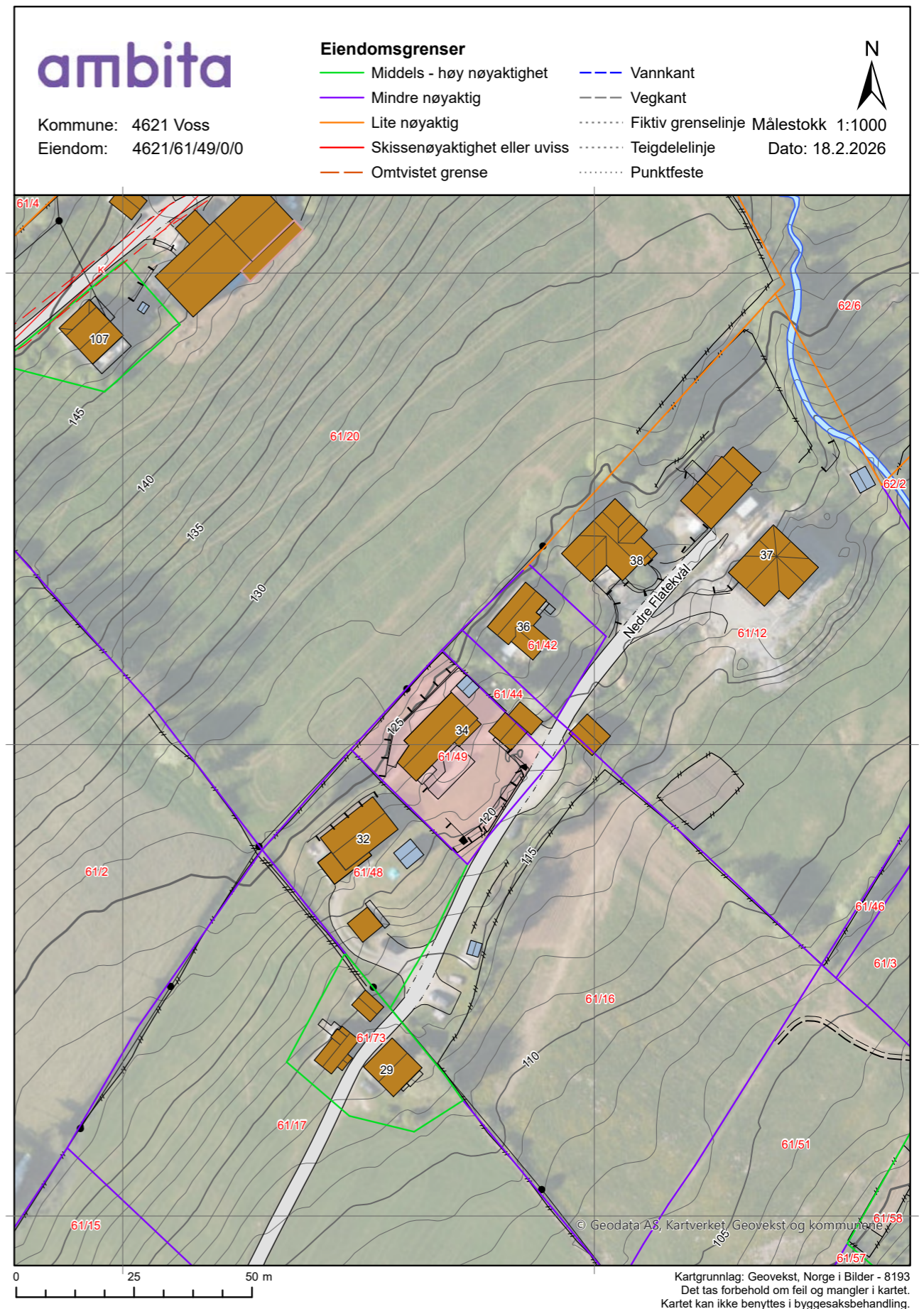
<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

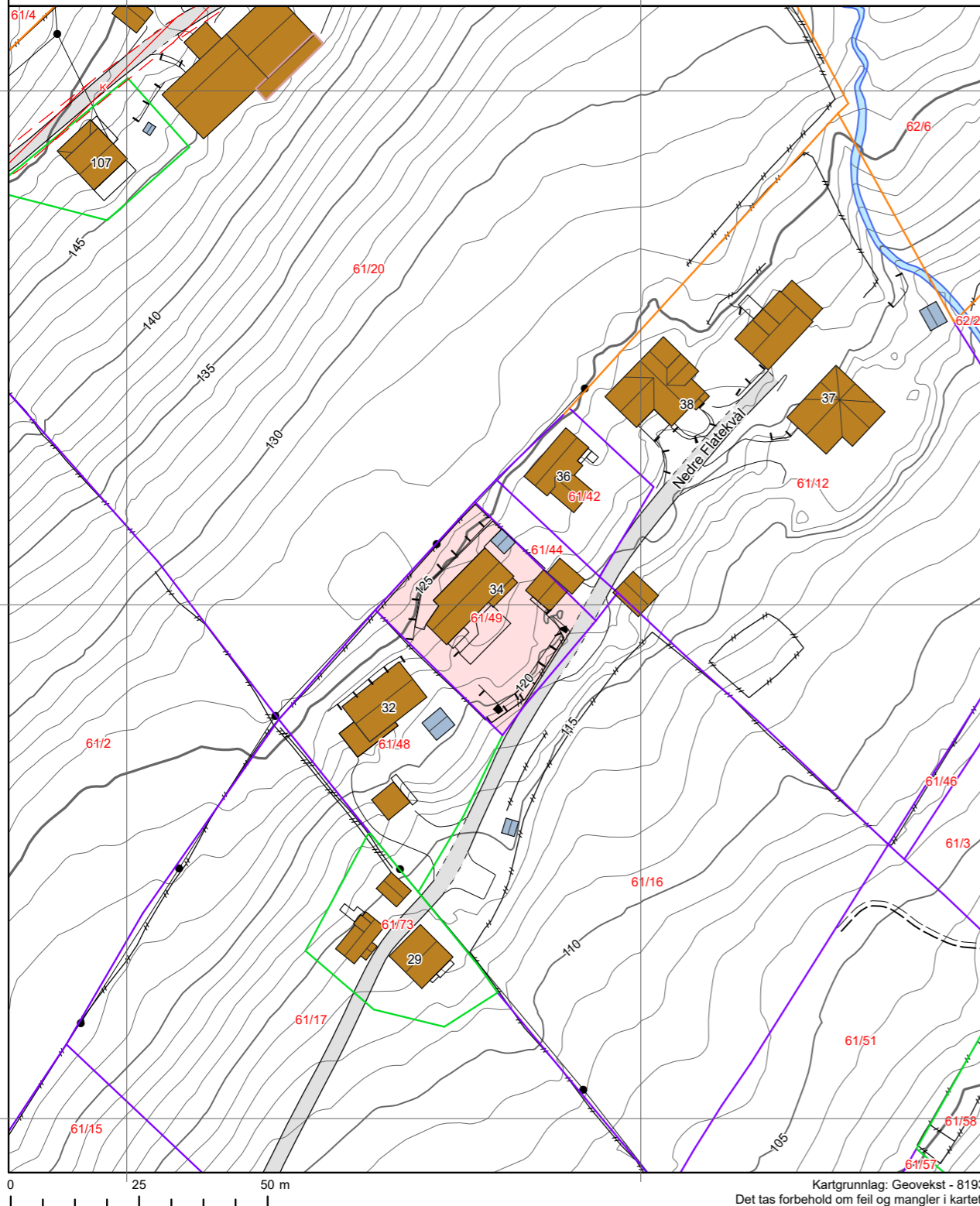
For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>



**Eiendomsgrenser**

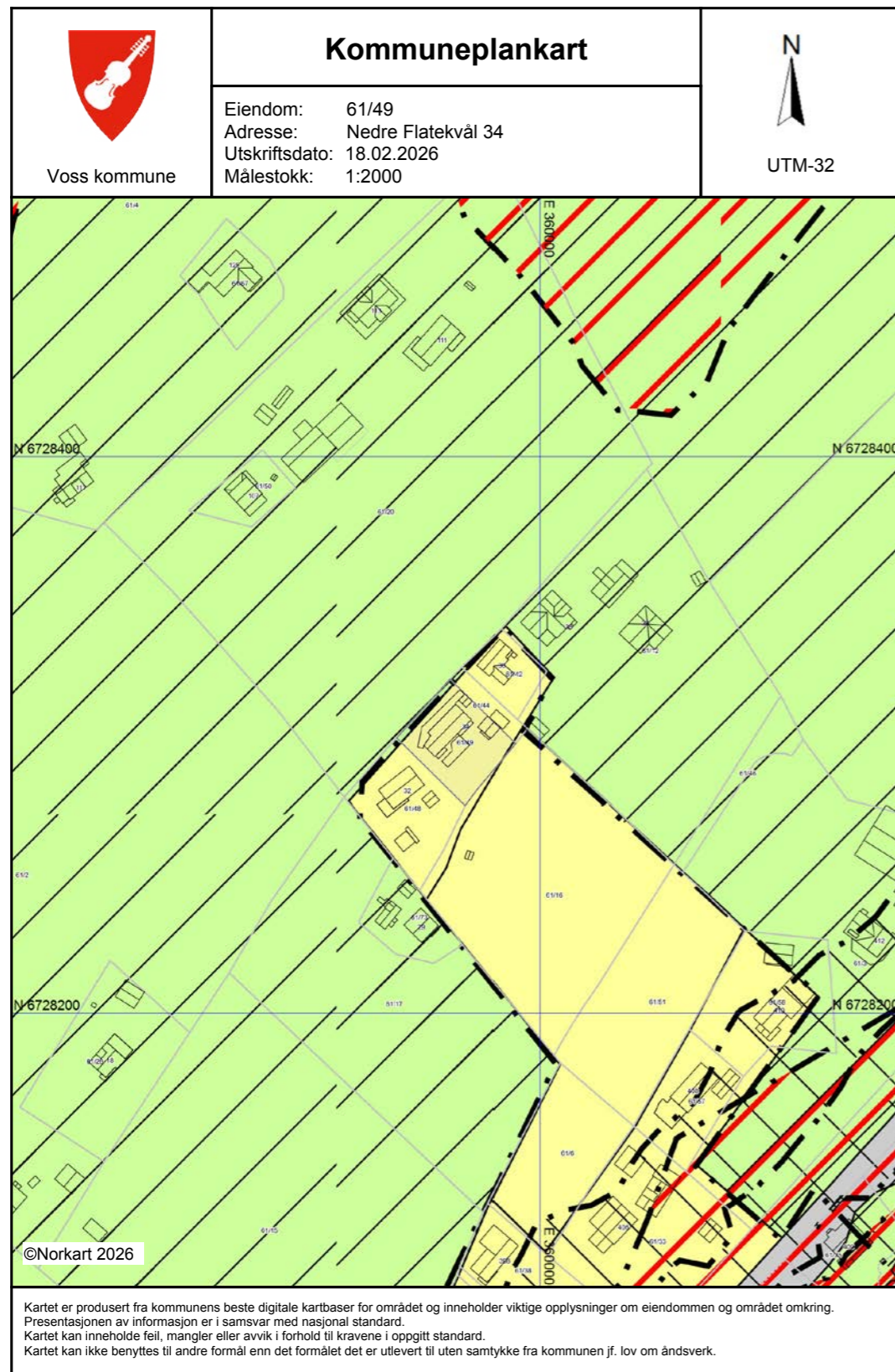
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

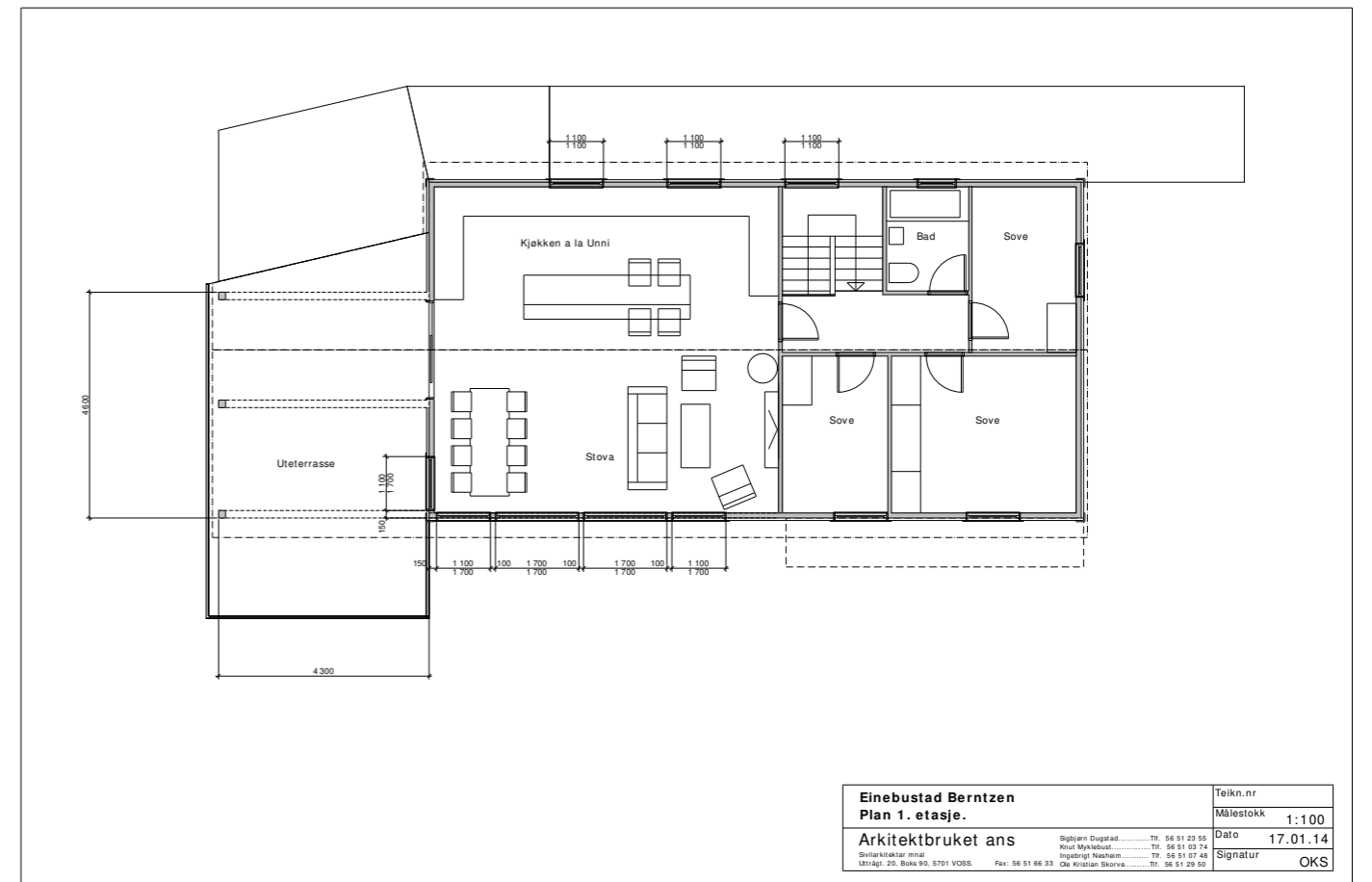
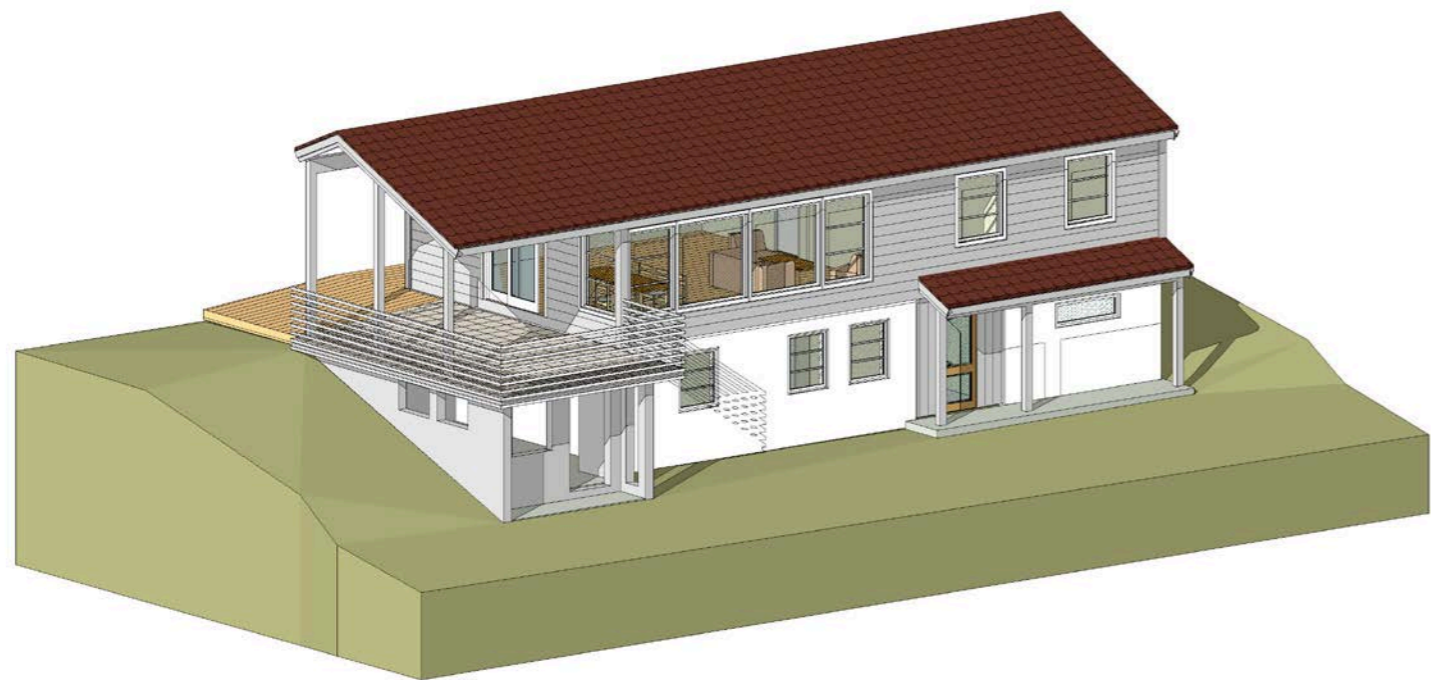


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer





 <b>Voss herad</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		<b>JpID:</b> 26/19350			
<b>Tiltakshavar:</b> Espen Vatile Berntzen Nedre Flatekvål 34 5710 Skulestadmo					
<b>Ferdigattest er gjeve for</b>					
<b>Adresse :</b> Nedre Flatekvål 34		<b>Gardsnr.</b> 61	<b>Bruksnr.</b> 49	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Type tiltak/bygning</b> Tilbygg				Tal piper: uendra	
<b>Vedtaksdato</b>	<b>Saksnr</b>				
19.03.2014	14/316				
07.05.2026	26/4745				
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		06.05.2026			
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.					
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.</li> <li>Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.</li> <li>Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.</li> <li>Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.</li> </ul>					
<b>Stad</b> Voss	<b>Dato</b> 07.05.2026	<b>Underskrift</b> Kristian Torsvik <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>			



Espen Vatile Berntzen  
 Nedre Flatekvål 34  
 5710 Skulestadmo

Byggjesak

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
	26/4745 - 4	13.05.2026

## Løyve til tiltak - Bruksendring - tilbygg - gbnr. 61/49 - Nedre Flatekvål 34

Voss herad har motteke dykkar søknad 08.05.2026, og har registrert brevet i sak: 26/4745 .

Tiltak: Ombygging – bruksendring av underetasje i hus  
 Byggjestad: Nedre Flatekvål - gbnr. 61/49  
 Tiltakshavar: Espen Vatile Berntzen

### VEDTAK

Voss herad viser til saksutgreiinga. I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 vert det gjeve løyve for bruksendring på gnr. 61 bnr. 49 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

- Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken situasjonsplan
- Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggast fram ved førespurnad.
- Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.
- Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr. Gebyrkrav vert ettersendt.
- Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Voss herad legg til grunn at ansvarleg søkjar vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vera på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av heradet før dei kan gjennomførast.

### Saksopplysningar

Tiltaket kan gjennomførast av tiltakshavar utan ansvarlege føretak, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 kap. 3

Det er søkt om bruksendring av eksisterande underetasje på gbnr. 61/49, Nedre Flatekvål 34. Tidlegare hobbyrom vert omdisponerte til to soverom, medan tidlegare garasjeareal vert gjort om til kjellarstove og bod.

Følgjande målsette kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket

	Datert
Situasjonsplan	Innsendt 08.05.2026
Planteikningar	17.01.2014

Opplysninger om areal

	Nytt X m <sup>2</sup>	Totalt X m <sup>2</sup>
Bruksareal (BRA)	Uendra	Uendra
Bebygd areal (BYA)	Uendra	Uendra

### Nabovarsling

Med heimel i Pbl. § 21-3 (2) vert det gjeve fritak for nabovarsling. Det vert vurdert at deira interesser ikkje vert påverka av tiltaket.

### Planstatus

Tomta ligg i regulert område, kommuneplanens arealdel, planident 12352019004. Området er avsett til boligbebyggelse.

### VURDERING AV SØKNADEN

#### Krav til byggegrunnen

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i pbl. Etter heradets vurdering er det godtgjort at byggegrunnen har tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som fylgje av natur- eller miljøtilhøve.

#### Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve

Løyvet er gitt i samsvar med pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottakar
Byggesaksgebyr	§ 2.5.1 c.	6000	1	6000	Espen Vatle Berntzen

### AVSLUTNINGSVIS

Er ikkje arbeidet sett i gang innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9. Heradet kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. pbl. § 25-2.

Vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Me gjer merksam på at ei klage kan føra til at vedtaket blir oppheva. Me rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med venleg helsing

Kristian Torsvik  
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

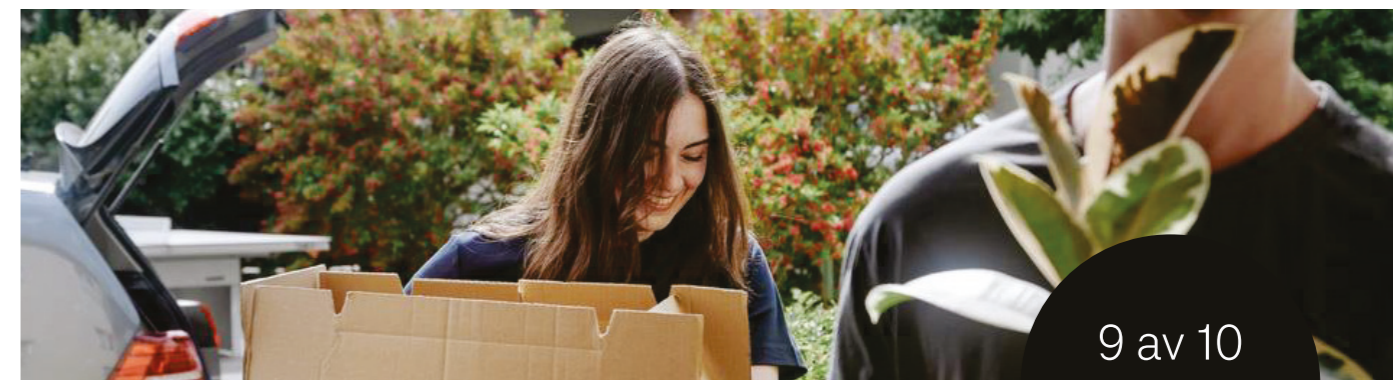
Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Flatekvål 34  
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre