

PROAKTIV

Kort vei til Evanger sentrum
og til jernbanestasjon.

Familievennlig enebolig på
romslig tomt. Usjenert og
landlig beliggenhet.

VELESVEGEN 52





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



EVANGER

Enebolig på Evanger med usjenert beliggenhet i landlige omgivelser.
Kort avstand til sentrum og til jernbanestasjon.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Velesvegen 52, 5707 EVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 401, bnr. 11, i Voss kommune

Prisantydning: 2.600.000,-

Omkostninger: 83.990,-

Totalpris: 2.683.990,-

Kommunale avgifter: 5.178,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951

Rom/soverom: 4/3

BRA: 150 m²

BRA-i: 144 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: På egen tomt.

Tomt: 1057.7 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	24	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder		Plantegninger
38	44	45	54
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
80	94	110	
Energiattest	Planopplysninger	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Velesvegen 52!

Trivelig enebolig med landlig og solrik beliggenhet på Evanger, innerst i blindvei. Boligen har de siste årene fått nye, tidløse overflater på gulv og vegger. Her er en romslig stue med vedovn og varmepumpe og med god plass til å møblere i ulike soner. Praktisk kjøkken som ligger i delvis åpen løsning med stuen, med lys og pen innredning. Romslig bad med flislagt gulv. Andre etasje har 3 soverom og bod. Boligen har kaldtloft. Kjeller har rikelig med lagringsplass, samt vaskekjeller. Det er bygget ny veranda i front av boligen, med utgang fra stue. Herfra har man flott utsikt mot sentrum, Evangervatnet og elva Vosso. Tomten er på over 1 mål og forholdsvis flat, med gode parkeringsmuligheter.

Megler MNEF **Even Lindseth**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



EVANGER

Kommune: Voss / **Område:** Evanger

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en usjenert og barnevennlig beliggenhet på stor tomt, i ytre del av et eneboligområde, nær sentrum. Evanger er et hyggelig tettsted med et aktivt bygdemiljø og en rik historie. Evanger stasjon ligger bare noen få minutter unna til fots, med gode pendlerforbindelser både østover mot Voss og vestover mot Bergen. Det er også gangavstand til butikk, barneskole og barnehage. Avstand til Voss sentrum er knappe 20 km. Eiendommen byr på gode solforhold og flott utsikt mot Evangervatnet og elva Vosso, og med naturen tett på er det varierte muligheter for fiske, turer og andre friluftaktiviteter, året rundt. Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Bebyggelse

Etablert boligområde.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉	Evanger stasjon Linje R40	6 min 🚶 0.6 km
🚏	Evanger Linje NW162, NW420, 950	8 min 🚶 0.7 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 20 min 🚗

DAGLIGVARE

🛒	Snarkjøp Evanger Landhandleri As PostNord	11 min 🚶 0.9 km
---	--	--------------------

VARER/TJENESTER

📺	Vangen	19 min 🚗
🏪	Vitusapotek Vossevangen	18 min 🚗

SPORT

⚽	Evanger skule Aktivitetshall	11 min 🚶 1 km
⚽	Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	7 min 🚗 7.3 km
🏊	MOVA Vangsgata	19 min 🚗
🏊	SKY Fitness Voss	19 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗⚡	Evanger	11 min 🚶
----	---------	----------



Adkomst

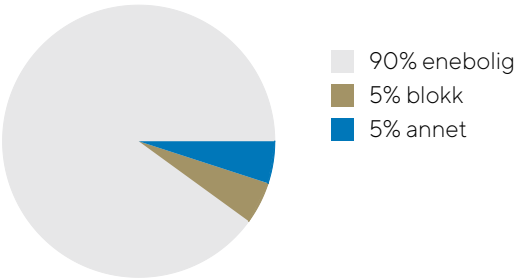
Ta andre til høyre i rundkjøringen inn på E16 mot Bergen og kjør ca. 14,7 km til Evanger. Sving til venstre inn på Hernesvegen og kjør 290 meter. Ta deretter inn på Velesvegen til venstre og hold til venstre i 470 m. Boligen ligger på venstre side. Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Evanger skule (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	19 min 20.2 km
Voss gymnas 370 elever	20 min 20.6 km
Voss vidaregåande skule	20 min

BARNEHAGER

Evanger barnehage (1-5 år) 14 barn	19 min 1.6 km
Bolstad barnehage (1-5 år) 14 barn	9 min 9.7 km
Bulken barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 13.5 km



VELKOMMEN TIL VELESVEGEN 52

Parkering

På egen tomt.

Tomtestørrelse

1 057 m²

Beskrivelse av tomt

Svakt skrånende, selveiende tomt, med gode sol- og utsiktsforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggegrunnen består av løsmasser. Naturlig drenering i grunnen. Det er betonggrunnmur. Tomten er svakt skrånende. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Taket er tekket med skifertakstein, med undertakstekking av takpapp. Det er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning fra byggeår. Det er opplyst at det er skiftet ut enkelte kledningsbord, samt foretatt delvis utskifting av kledningen på gavlvegg mot øst. Malt to strøk i 2026. Vinduene er malte og har 2-lags glass/vindu med kobla glass. 2 nye vinduer med isolerglass i stue fra 2026. Kobla glass er fra byggeår 1951. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i

tre med 2-lags glass. Tettpanelt dør til kjeller. Balkongdør fra 2026. Det er veranda i front med utang fra stue.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.

Utvendig > Ytterdører.

Innvendig > Rom under terreng.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Tomteforhold > Terrengforhold.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.

Tomteforhold > Septiktank.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (8,9 kvm) > Overflater og innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Overflater, vegger og himling.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Overflater gulv.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Sanitærutstyr og

TEKNISK
GJENNOMGANG



FLOTTE SOL- OG UTSIKTSFORHOLD



innredning.
Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Ventilasjon.

Tilstandsgrad 3 (TG3):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft. Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i undertak. Det er foretatt fuktmåling i treverket med fuktmåler, og det ble målt en vektprosent fuktighet på 23,2 %. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Veggene er kledd med malte plater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater. Det er registrert eternittplater (asbestinnholdige plater) på vegger og/eller i tak i bod i kjeller. Enkelte av platene er skadet, sprukket og knust.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er registrert at veranda har rekkverk utformet med liggende spiler/kledning. Verandaen har en fallhøyde på ca. 2,0 meter ned til terreng. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

UTHUS:
Frittstående uthus oppført i 1951. Bygningen er oppført i lett bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen er oppbygd som et sperretak tekket med skifer. Gulv er av støpt betong på grunn. Bygget har gjennomgående lav standard.

Bygningssakskyndig
Ken Abbedissen (befaringsdato: Fredag, 7. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2022: Sprukket toalettskål ble skiftet ut av rørlegger.
2022: Ny varmtvannsbereder installert, samt koblet til vaskemaskin.
2022: Voss Energi installerte ny varmepumpe.
2023: Den gamle utekranen som hageslangen kobles til ble skiftet ut, fordi den gamle kranen frøs og sprakk. Det ble montert en ny kran som kan stenges av fra innsiden i kjelleren.
2025/2026: Skiftet taklamper, samt ny lampe over speil.
2026: Nye stikkontakter, jordledninger og jordkontakter.
2026: En del av ytterveggen ble skiftet ut, etterisolert, kledd med nytt materiale og malt. To vinduer ble også skiftet ut – de gamle vinduene ble fjernet og erstattet med nye. Det ble også bygget en ny terrasse, fordi den gamle terrassen var blitt fjernet av den tidligere eieren. Det ble også laget en åpning i veggen, og det ble satt inn en ny dør ut til terrassen. Utført av Tangerås Bygg.
*Det kommer ikke vann inn i huset, men den ene veggen blir av og til litt fuktig. Det er mulig at det trengs drenering på baksiden av huset, men selger er usikker på dette. Pumpen og tanken som brukes til å pumpe opp vann fra bakken, kondenserer også. Dette skjer naturligvis om sommeren, når det er varmt ute og det er litt varmere enn vanlig i kjelleren. Pumpen pumper opp veldig kaldt vann, og derfor dannes det kondens på tanken. Vanndråpene renner deretter ned på gulvet.
*Huset er malt med to strøk av selger.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Boligen går over tre plan pluss kaldtloft og inneholder kjeller med vaskerom og lagringsplass i boder. Hovedetasjen har vindfang, gang m/trapp, stue med god plass til sofa- og spisestuemøblement, kjøkken og bad. 2. etasje består av gangareal, bod og 3 soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

1. etasje

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 20 kvm

Uthus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligens innvendige kvaliteter består av gulv med laminat og betong. Veggene er kledd med malte plater og betongvegg, og himlingene har himlingsplater. Det er mursteinspipe og vedovn. Det er montert ny sotluke i kjeller i 2026. Det er malt tretrapp. Uisolert loftsluke med skyvestige til loft.

Boligen har et praktisk vindfang og entré, med plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Stuen er lys og trivelig, med rause vindusflater som gir både gode lysforhold og flott utsikt. Her er både vedovn og varmepumpe, som sikrer jevn varme året rundt. Stuen har god plass til å møblere med både sofagruppe spisebord. Fra stuen er det utgang til ny, stor veranda, med herlig utsikt over nærområdet. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stuen og har en lys og tidløs innredning, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her er kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Induksjonstopp og stekeovn er fra 2024. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Romslig bad fra 2010 som er innredet med nedfelt servant med skapseksjon og overskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Fliser på gulv og baderomsplater på vegger. 2. etasje inneholder de tre soverommene, hvor hovedsoverommet har rikelig med plass til dobbeltseng. I tillegg er her lagringsplass i bod. Husets kjeller består av lagringsplass i boder og kjellerrom.



STUE

Romslig stue med fine, moderne overflater og god plass til ønsket møblering.



Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

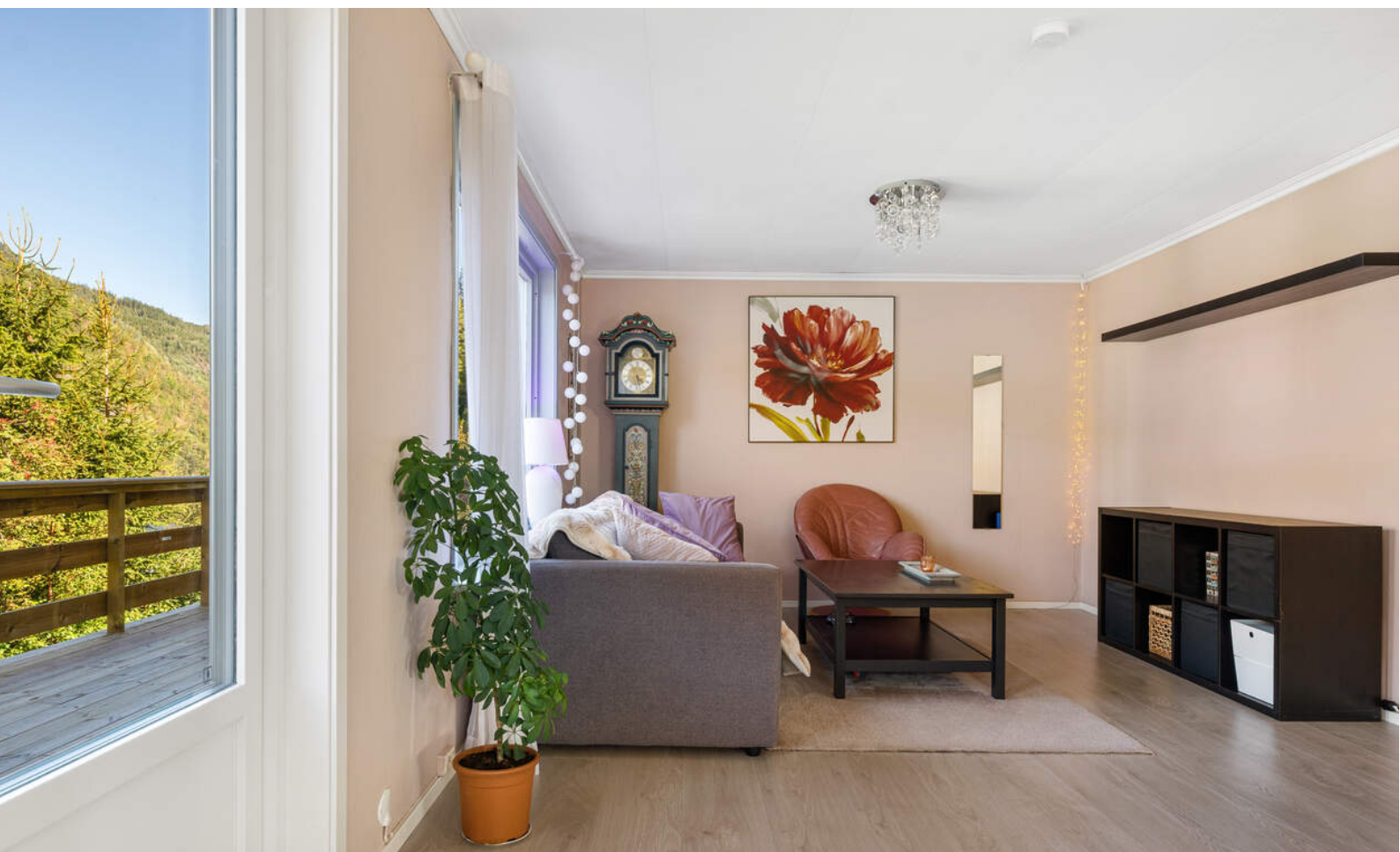
Ca. 10140 kwh pr. år.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.



VEDOVN OG VARMEPUMPE

Boligen har vedovn og varmepumpe, som sikrer jevn varme og god stemning.



KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2016. Lys og tidløs innredning, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer medfølger. Induksjonstopp og steikeovn er fra 2024.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med spisestuen; praktisk og sosialt.





PENT KJØKKEN MED
GOD ARBEIDSFLYT





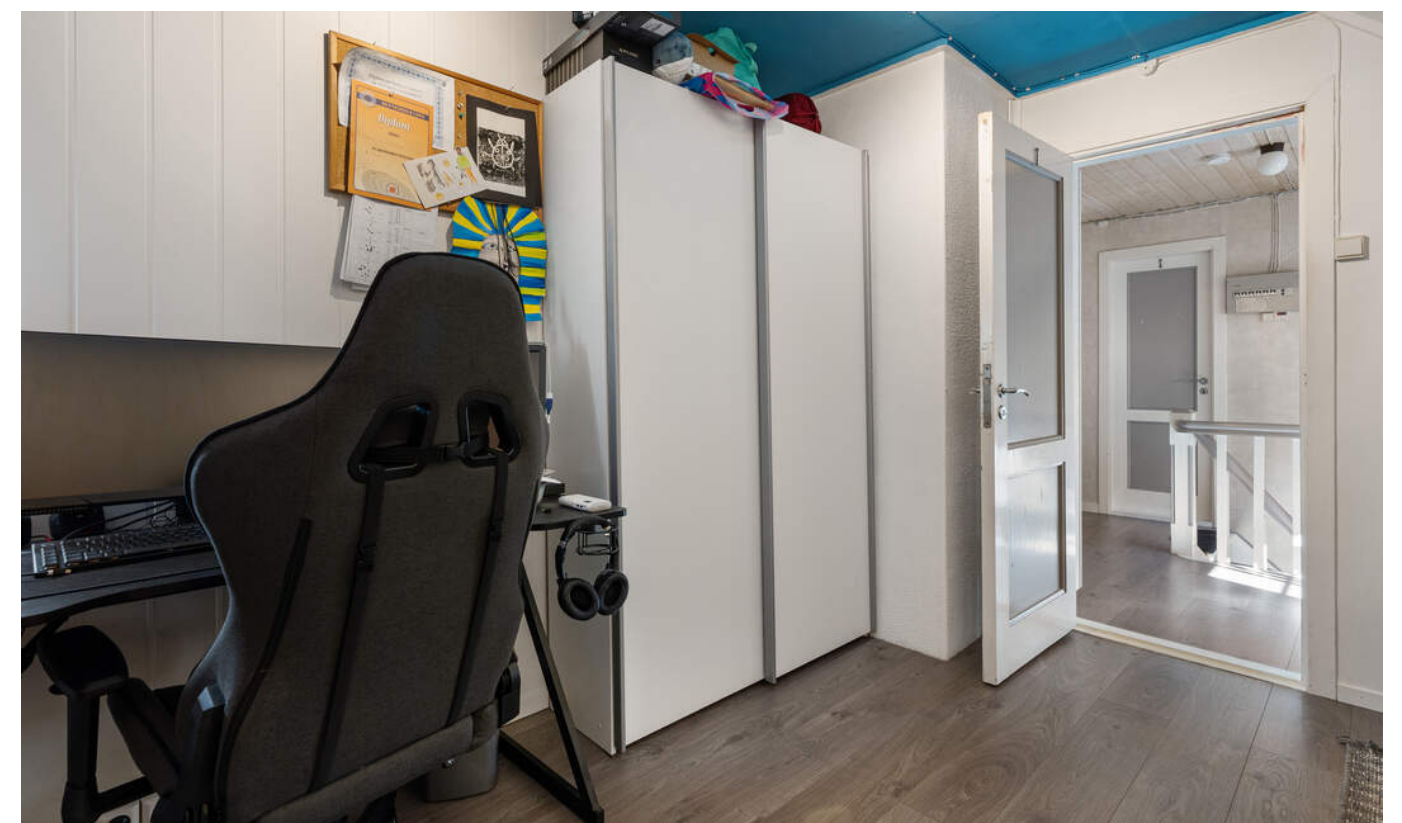
BAD

Romslig bad fra 2010 som er innredet med nedfelt servant med skapseksjon og overskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.



SOVEROM

Boligens 2. etasje inneholder 3 soverom, gang og bod.
Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng.



Gangareal i 2. etasje.



Bod 2. etasje.



KJELLER

Rikelig med lagringsplass i kjeller.



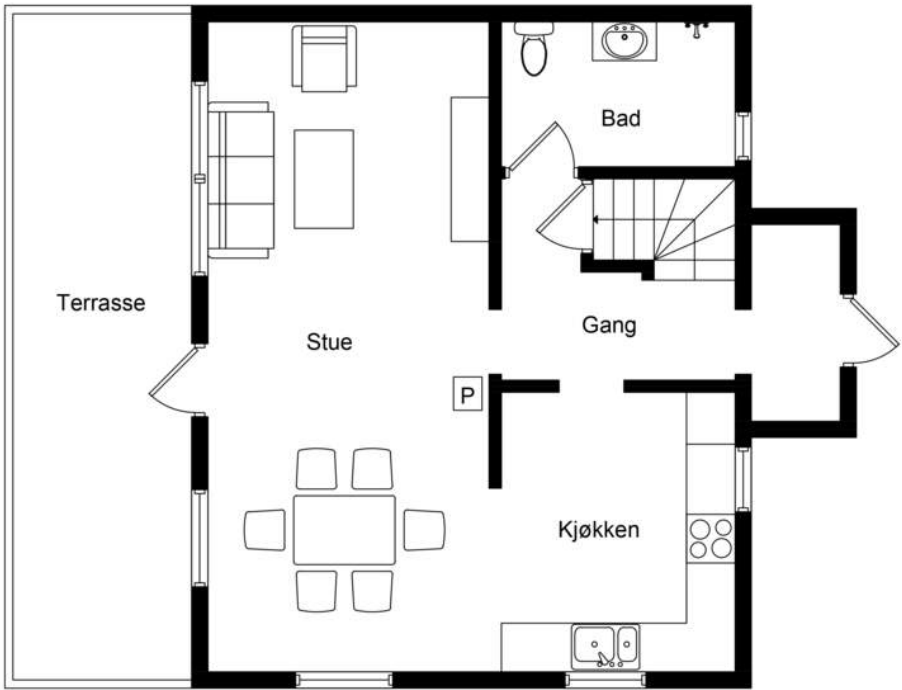
Praktisk med egen vaskekjeller.



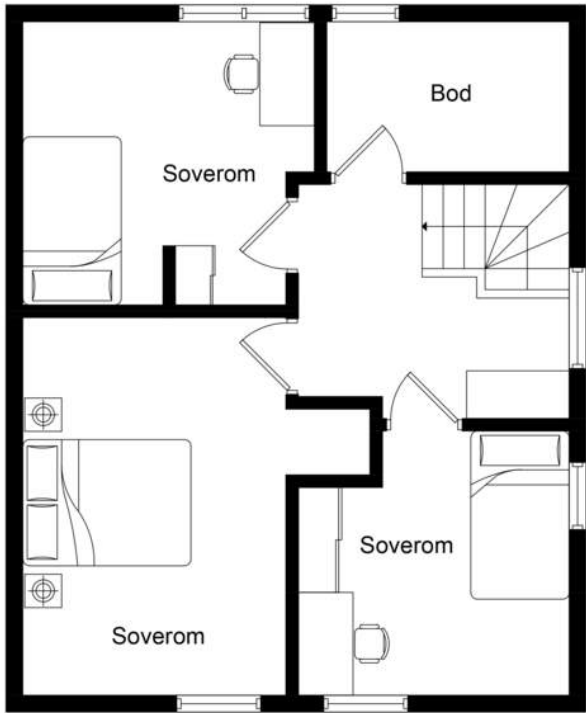
PLANTEGNINGER



Velesvegen 52 - 1. Etasje



Velesvegen 52 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 057 m²

Beskrivelse av tomt
Svakt skrånende, selveiende tomt, med gode sol- og utsiktsforhold.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
477.360,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.909.438,- for 2024

Info kommunale avgifter
Septikavgift 0-4m3, 2. år kr. 950,88
Septikavgift 0-4m3, 2. år kr. 879,59
Gebyr brannforebygging kr. 678
Eiendomsskatt bolig kr. 2 670

Kommunale avgifter
5.178,- for 2025

Eiendomsskatt
2.670,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Andre utgifter
Renovasjon kr. 4 004,63 pr. år, abonnement småhushold. Byggforsikring, ca. kr. 10.000 pr. år. I tillegg kommer innboforsikring. TV/internett via fiber. Ca. kr. 1200 pr. år for vedfyring.

Diverse
Det er registrert eternittplater (asbestinn holdige plater) på vegger og/eller i tak i bod i kjeller. Enkelte av platene er skadet, sprukket og knust. Det er registrert ekskrementer/avføring etter mus på loft. Det er i tillegg observert flyvehull, treresp/borestøv og merker etter treborende insekter (stripet borebille / 'mott') i trekonstruksjonene på loftet og i kjeller.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest / midl. brukstillatelse foreligger ikke i Voss herad sine arkiver.

Veranda og altandør i front er ikke omsøkt og godkjent.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen (foreligger ikke i arkivet til kommunen) og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere dagens bruk opp imot hva som opprinnelig er bygget/godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen

Kjerneinformasjon

som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/401/11:
30.05.1951 - Dokumentnr: 399 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:401 Bnr:5

08.09.1951 - Dokumentnr: 755 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:401 Bnr:5
Bestemmelse om vannrett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 155 m2
Arealbruk: Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Delareal 1 616 m2
KPHensynsonenavn OM220
KPSøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 902 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 025 m2
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 058 m2
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 38 m2
KPHensynsonenavnOM210
KPSøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:
Id 123579001
Navn: Evanger Prestegard
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 01.02.1979
Delareal 33 m2
Formål: Boliger
Id 12352018002
Navn: Evanger stasjon
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 26.09.2019
Delareal 1 025 m2
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn B3
Delareal 155 m2
Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde
Delareal 645 m2
RPHensynsonenavnH220_2.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei og vann. Privat septikanlegg. Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1951, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med tilknytning til privat borehull. Det er septiktank i betong fra 1951.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

2 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
65 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
83 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 666 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 683 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Venera Ulitina

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 300,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 260.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 21 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 345.

Totale kostnader kr. 86 605.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaering>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
15.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Velesvegen 52, 5707 EVANGER

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Velesvegen 52

Velesvegen 52

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

I april 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier selv. Flyttet i mai 2022. Hvorfor selger jeg huset? Fordi livssituasjonen min har endret seg. Sønnen min flytter ut, han har fått jobb og skal flytte til en annen bolig. Jeg har også mottt kjærligheten og ønsker å flytte til ham.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Ulitina, Venera

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

PROAKTIV.NO

45



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalettskål var sprukket, og jeg måtte tilkalle en rørlegger for å installere et nytt.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taklampene fungerte ikke så bra, så jeg måtte tilkalle en elektriker, det var i 2026 og 2025. Han installerte også en ny lampe over speilet. I tillegg installerte rørleggeren en ny varmtvannsbereder fordi den gamle lekket og koblet vaskemaskinen det var i 2022

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger firma Voss VVS, den andre rørlegger HellsenRør og VVS AS. Elektrikeren som fikset alt - Skutle EL installasjon AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2022

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt arbeid Den eiene finner ikke informasjonen på e-posten det var rørlegger firmaet fra Voss, den andre rørlegger HellsenRør og VVS AS. Elektrikeren som fikset alt - Skutle EL installasjon AS 2022

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hellsen Rør og VVS AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2026

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

46

VELESVEGEN 52

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrikeren som fikset alt - Skutle EL installasjon AS. Strøm på baderommet, ny stikkontakter og mange ting og jordlefninger, jordkontakter

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL installasjon AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2022

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mange små ting

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL installasjon AS

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2

Årstall

2022

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Demontert sprukket toalettskål og sette ny skål. Demontert gamle varmtvannsbereder og sette ny, koblet vaskemaskin

2.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss VVS

2.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det kommer ikke vann inn i huset, men den ene veggen blir av og til litt fuktig. Det er mulig at det trengs drenering på baksiden av huset, men jeg vet ikke sikkert, siden jeg ikke er fagperson.

Pumpen og tanken som brukes til å pumpe opp vann fra bakken, kondenserer også. Dette skjer naturligvis om sommeren, når det er varmt ute og det er litt varmere enn vanlig i kjelleren. Pumpen pumper opp veldig kaldt vann, og derfor dannes det kondens på tanken. Vanndråpene renner deretter ned på gulvet.

Side 3

PROAKTIV.NO

47



4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det hadde jeg besøk av elektriske tilsynet og han funnet flere ting som måtte fikses. Jeg inviterte el firmaet som fikset alt på listen, så nå er det godkjent

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har kort alt på listen som har sendt t meg el tilsynet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skuttle EL installasjons AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Side 4

Vedlegg

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har brønn, septisk, vannpumpa,

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørleggeren byttet den gamle utekranen som hageslangen kobles til, fordi den gamle kranen fros og sprakk. Det ble montert en ny kran som kan stenges av fra innsiden i kjelleren.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hellsen Rør og VVS AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

Side 5

48

VELESVEGEN 52

PROAKTIV.NO

49



16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert ny varmepumpe av Voss energi

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Voss energi

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Da jeg har kjøpt huset , det var musedritt på helehuset , pga ingen som bodde i huset flere år

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

Side 6

Vedlegg

24.1.2

Årstall
2026

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
En del av ytterveggen ble skiftet ut, etterisolert, kledd med nytt materiale og malt. To vinduer ble også skiftet ut – de gamle vinduene ble fjernet og erstattet med nye. Det ble også bygget en ny terrasse, fordi den gamle terrassen var blitt saget bort av den tidligere eieren, Det ble også laget en åpning i veggen, og det ble satt inn en ny dør ut til terrassen, og små ting i huset

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
TANGERÅSS BYGG AS

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Jeg og min kjæreste har malt selv hele huset to strøk

Boligselgerforsikring

Side 7

50VELESVEGEN 52

PROAKTIV.NO51



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40245457

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Venera Ulitina	2026-09-02

Identification

 Venera Ulitina



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Velesvegen 52, 5707 EVANGER

 VOSS kommune

 gnr. 401, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 Rapportdato: 14.09.2026 Oppdragsnr.: 18970-2209 Eiendomsverdi ref nr: HK3017

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 3 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 4 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1951
Eigar har hatt boligen siden 2022

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

Bad (våtrom) er ifra 2010, det vil sei alder 16 år. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

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, taktecking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av egedommen 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 befarng.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekkt med skifertakstein, med undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Lofte er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning fra byggeår. Det er opplyst at det er skiftet ut enkelte kledningsbord, samt foretatt delvis utskifting av kledningen på gavlvegg mot øst
Malt to strøk i 2026.
Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.
Vinduene er malte og har 2-lags glass/vindu med kobla glass
2 nye vindu med isolerglass i stue fra 2026
Kobla glass er fra byggeår 1951
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
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Tettpanel t dør til kjeller

Balkongdør fra 2026
Det er veranda i front med utang fra stue

INN VENDIG [Gå til side](#)
Gulv er utført med laminat og betong.
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.
Veggene er kledd med malte plater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater.

Det er registrert eternittplater (asbestinn holdige plater) på vegger og/eller i tak i bod i kjeller. Enkelte av platene er skadet, sprukket og knust

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. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er montert ny sotluke i kjeller, 2026
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, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er malt tretrapp.
Uisolert loftsluke med skyvestige til loft.
Det er registrert ekskrementer/avføring etter mus på loft. Det er i tillegg observert flyvehull, treresp/borestøv og merker etter treborende insekter (stripet borebille / 'mott') i trekonstruksjonene på loftet og i kjeller
Fare for mus andre steder i boligen

VÅTROM [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8-15 mm/m
Fall fra dør 0 mm/m

Det er opplyst fra eier at deler av flisefugene nylig er utbedret/refuget på grunn av tidligere påviste riss og sprekker.
Refuging av overflater er et overflatisk/kosmetisk tiltak som utbedrer det visuelle avviket, men det fornyer ikke underliggende membran eller tettsjikt. Dersom tidligere riss skyldes bevegelser i bygningskonstruksjonen eller underlaget, vil det fortsatt være risiko for nye rissdannelser over tid.
Det ukjent vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 10.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Induksjostopp og steikeovn er fra 2024.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmepumpe (luft-til-luft)
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
El-skap med automatsikringer og underesentral
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunnen består av løsmasser.
Naturlig drenering i grunnen
Det er betonggrunnmur.
Tomta er svakt skrånande
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1951, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med tilknytning til privat borehull.
Det er septiktank i betong fra 1951.

Arealer [Gå til side](#)
[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 5 av 26

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

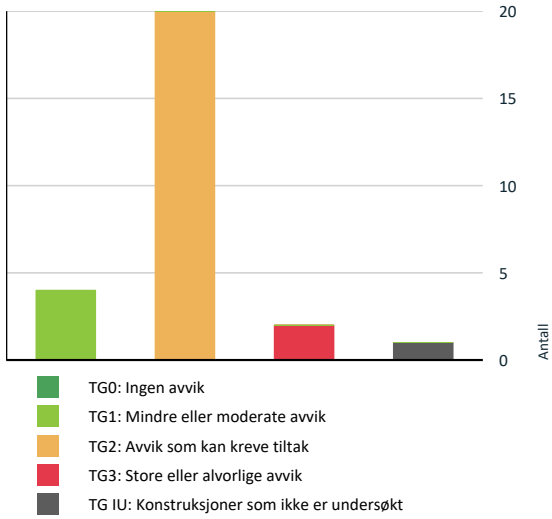
Side: 6 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

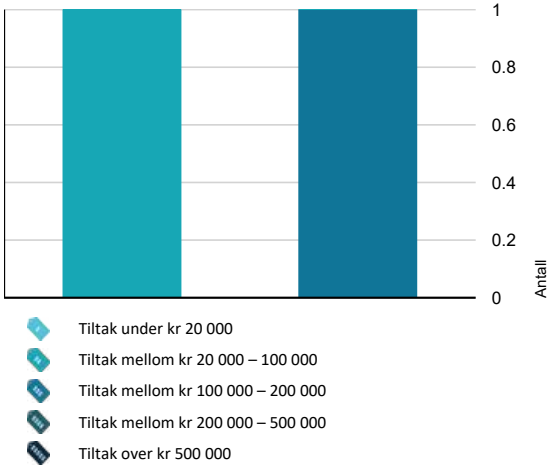
Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 7 av 26

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

104 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (8,9 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,6 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert at veranda har rekkverk utformet med liggende spiler/kledning. Verandaen har en fallhøyde på ca. 2,0 meter ned til terreng

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 8 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Div arbeid elektriker, utøft av Skutle El. Installasjon AS Byg ny veranda
2023		Rørlegger montert ny utv vannkran, utført av Hellsen Rør og VVS AS
2022		Ny laminat/malt overflater. Montert nytt toalett utført av Hellsen Rør og VVS AS Montert ny varmtvannsbereder utført av Hellsen Rør og VVS AS Montert varmepumpe, utført av Voss Energi

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert at skifertaket mangler skiferhelle på framside. Taktekingen oppfyller ikke sin fulle beskyttelsesfunksjon på nåværende tidspunkt, da åpninger i tekkingen eksponerer undertak og lekter for nedbør. Det er observert fuktmerker i undertak

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende heller gir økt fare for at nedbør og fukt kan trenge inn under tekkingen, noe som kan medføre råteskader på sløyfer, lekter og undertak. Ved ugunstige vindforhold øker risikoen for at vann drives videre inn i takkonstruksjonen. Manglende skiferhelle må erstattes/remonteres av kyndige fagfolk for å sikre at takflaten blir tett



Mose på tak

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 9 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Mangler skiferhelle på tak

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i undertak. Det er foretatt fuktmåling i treverket med fuktmåler, og det ble målt en vektprosent fuktighet på 23,2 %.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Det er målt vesentlig forhøyet fuktnivå i takkonstruksjonen, sutaksbord på oppside. Trefuktighet på over 17–20 % over tid gir ideelle vekstvilkår for treødeleggende råtesopp. Forholdet innebærer at takkonstruksjonen har mistet sin tiltenkte funksjon og at bæreevnen kan være/bli svekket.

Fare for videre utvikling av råteskader, svekkelse av bærende trekonstruksjoner (taksperrer/undertak), soppdannelse og dårlig inneklima, samt fare for lekkasjer videre ned i underliggende konstruksjoner og rom.

Det må gjennomføres strakstiltak for å avdekke og stanse fuktkilden (f.eks. utbedring av takteking, beslag, undertak eller kondens/lufting). Skadde og råterammede trekonstruksjoner må avdekkes i sitt fulle omfang, saneres og skiftes ut/forsterkes. Området må tørkes ut før gjenoppbygging.

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

Det må utføres en lokal utbedring der eksisterende takteking demonteres i det skadde området. Råteskadd undertak og eventuelle berørte deler av taksperrer må skiftes ut/forsterkes, og det må etableres ny undertakspapp, lektring og tetting før re-montering av tekking. Fuktkilden må stanses.

Det tas forbehold om at lokale utbedringer på tak fra 1951 kan være krevende å skjøte tett mot eldre, omkringliggende undertak. Dersom avdekking viser at råten har spredt seg utover det avgrensede feltet, må full omteking/totalrehabilitering av taket vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fukt i sutak



Målt fukt i sutak

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 10 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Målt i sutak



Fukt/mugg sutaksbord/sperr

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning fra byggeår. Det er opplyst at det er skiftet ut enkelte kledningsbord, samt foretatt delvis utskifting av kledningen på gavivegg mot øst
Malt to strøk i 2026.
Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lokalt mykt og fukttrekt treverk ved knivstikkprøver. Kledningen har for lengst overskredet sin forventede brukstid og har svekket motstandskraft mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal eller fullstendig utskifting av den utvendige kledningen. Ved utskifting bør det også overveies å etablere ny luftet kledning, ny vindspærre og tilleggisolering.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass/vindu med kobla glass
2 nye vindu med isolerglass i stue fra 2026
Kobla glass er fra byggeår 1951
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: 1976 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Tettpanel dør til kjeller
Balkongdør fra 2026

Vurdering av avvik:

- Ytterdør tre med glass felt er av eldre dato. Døren er visuelt besiktiget og funksjonstestet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, beslag, hengsler og tetningslister. Mer enn halvparten av forventet brukstid for ytterdør og slidedeler er overskredet. Døren tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonsevne (U-verdi), og det må påregnes noe trekk/varmetap. Døren har oppnådd en alder der lokal svikt eller økt vedlikeholdsbehov må forventes. Økt varmetap, fare for trekk og mulighet for lokal fuktpåkjenning på terskel ved slagregn



Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 11 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda i front med utang fra stue

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er registrert at veranda har rekkverk utformet med liggende spiler/kledning. Verandaen har en fallhøyde på ca. 2,0 meter ned til terreng

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstillende gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Fare for fall og personskade, da utformingen gjør at barn lett kan klatre opp og over rekkverket. Det må gjennomføres tiltak for å hindre klatring. Dette kan løses ved å montere stående spiler, kle inn innside/utside med heldekkende plater/glass, eller skifte ut rekkverket. Rekkverkshøyden skal være minimum 1,0 meter ved denne fallhøyden, og åpninger må ikke overstige 10 cm.



INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og betong.
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 boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater.

Det er registrert eternittplater (asbestinn holdige plater) på vegger og/eller i tak i bod i kjeller. Enkelte av platene er skadet, sprukket og knust

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. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Eternitt inneholder asbestfibre. Så lenge platene er hele og uforstyrret utgjør de liten helsefare, men når platene skades eller knuses, vil helseskadelige asbestfibre frigjøres til inneluften. Skadede plater utgjør en umiddelbar helse- og miljørisiko, og forholdet gis derfor TG3."

Konsekvens/tiltak

- Fare for innånding av helseskadelige asbestfibre ved opphold eller aktivitet i rommet. Skadde og knuste eternittplater må saneres/fjernes eller forsegles på en forsvarlig måte. Sanering og håndtering må utføres av godkjent saneringsvirksomhet/fagfolk med personlig verneutstyr i henhold til forskrift om utførelse av arbeid (asbestforskriften). Rommet bør inntil videre skjermes for bruks- og luftbevegelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eternittplater (asbest)



Eternittplater (asbest)

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 12 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen. Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er montert ny sotluke i kjeller, 2026
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



Vedovn i stue



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.



Saltutslag i murer



Saltutslag i murer

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.
Uisolert loftsluke med skyvestige til loft.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 13 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert ekskrementer/avføring etter mus på loft. Det er i tillegg observert flyvehull, treresp/borestøv og merker etter treborende insekter (stripet borebille / 'mott') i trekonstruksjonene på loftet og i kjeller

Fare for mus andre steder i boligen

Vurdering av avvik:

- Fare for gnagerskader på isolasjon, dampsperre, plastrør og elektriske kabelinstallasjoner, samt fukt- og luktplager. Borebiller kan over tid svekke bæreevnen i trekonstruksjoner dersom fuktforholdene på loftet ligger til rette for videre aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Loftet må rengjøres for gnageravføring. Det må foretas musesikring av bygningen for å hindre videre inntrekk. Treverket bør overflatebehandles/sprøytes med egnet skadedyrmiddel mot treborende insekter, og lufting/fuktforhold på loftet bør kontrolleres (borebiller trives kun i fuktig treverk)



Borestøv etter treborende insekter - loft



Merker etter treborende insekter - loft



Ekskrementer etter mus - loft



Merker etter treborende insekter - kjeller

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2010 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.
- Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig innelima.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 14 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Skade i nedre del av plate i dusjsone



Merker etter tidligere installasjon

1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8-15 mm/m
Fall fra dør 0 mm/m

Det er opplyst fra eier at deler av flisefugene nylig er utbedret/refuget på grunn av tidligere påviste riss og sprekker.
Refuging av overflater er et overflatisk/kosmetisk tiltak som utbedrer det visuelle avviket, men det fornyer ikke underliggende membran eller tettsjikt. Dersom tidligere riss skyldes bevegelser i bygningskonstruksjonen eller underlaget, vil det fortsatt være risiko for nye rissdannelser over tid.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ukjent vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndverkere

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 15 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1. ETASJE > BAD (4,6 KVM)

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
- Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (8,9 KVM)

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Induksjostopp og steikeovn er fra 2024.
Teknisk tilstand på hvidevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 16 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Vanntilførsel er ikkje festas til vegg. Trykkslag ved tapping og stenging kan føra til bevegelse og lekkasje som følger av avviket.
Skade i benkeplate
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelktroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Lokal utbedring
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



Skap med røropplegg i skap under vask



Skade i benkeplate



Skade i benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN (8,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

El-skap med automatsikringer og underesentral



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Naturlig drenering i grunnen

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er svakt skrånande

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1951, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med tilknytning til privat borehull.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1951.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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 byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er registrert at veranda har rekkverk utformet med liggende spiler/kledning. Verandaen har en fallhøyde på ca. 2,0 meter ned til terreng
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 19 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Fare for fall og personskade, da utformingen gjør at barn lett kan klatre opp og over rekkverket. Det må gjennomføres tiltak for å hindre klatring. Dette kan løses ved å montere stående spiler, kle inn innside/utside med heldekkende plater/glass, eller skifte ut rekkverket. Rekkverkshøyden skal være minimum 1,0 meter ved denne fallhøyden, og åpninger må ikke overstige 10 cm.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Oppdragsnr.: 18970-2209

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 20 av 26

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

1951

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

Frittstående uthus oppført i 1951. Bygningen er oppført i lett bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen er oppbygd som et sperretek takket med skifer. Gulv er av støpt betong på grunn.

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

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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

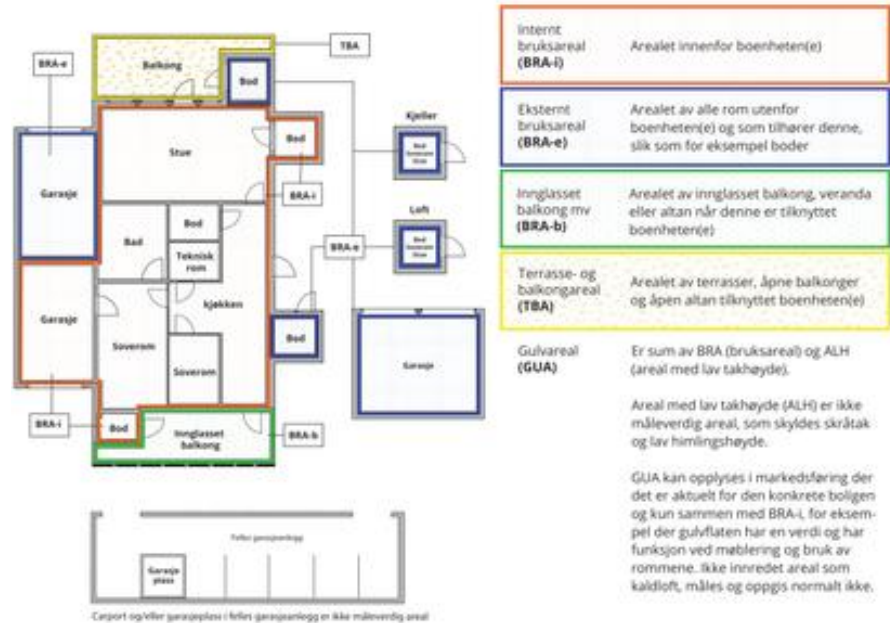
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	53			53	20
Kjeller	49			49	
SUM	144				20
SUM BRA	144				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang (2,4 kvm), gang m/trapp (7,3 kvm), stue (28,2 kvm), kjøkken (8,9 kvm), bad (4,6 kvm)		
Kjeller	Bader/lager		

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.

Åpent areal (TBA)
Veranda i front

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny veranda og altandør i front, 2026
(det har tidligere vert veranda som er fjerna)

Tiltaket krever byggesøknad etter plan- og bygningsloven da høyden over terreng overstiger 1,0 meter.
Etablering av en helt ny åpning i en fasade der det tidligere var tetthet, regnes som en fasadeendring. Dersom endringen påvirker husets uttrykk eller ligger på en eksponert side, er den søknadspliktig.
Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent byggesak/søknad

Eg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Uthus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Venera Ulitina	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	401	11		0	1057.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Velesvegen 52							
Hjemmelshaver Ulitina Venera							

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang. Kort veg til skule, barnehage og butikk i sentrum av Evanger. Egedommen har lett tilkomst på kommunal veg. Avstand til Voss sentrum er 20 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn som ligg på eignedommen

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap

KLP

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Velesvegen 52, 5707 EVANGER
Gnr 401 - Bnr 11
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest

Adresse Velesvegen 52, 5707 EVANGER	
Dato for energimerking 02.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-343443
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174876487
Gårdsnummer 401	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 144,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

334,02



Velesvegen 52, 5707 EVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

93,00

111,00

180,00

251,00

323,00

395,00

A

B

C

D

E

F

G

Din bolig
kWh/m² per år
334,02

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 33 401,69	kWh/m² per år 334,02
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

80

VELESVEGEN 52

PROAKTIV.NO

81



Velesvegen 52, 5707 EVANGER



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Ja	Ja
Vindu	Gulv
Ja	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasetall
Nei	Nei



Velesvegen 52, 5707 EVANGER



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 2: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 25.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	401	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velesvegen 52, 5707 EVANGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Septikavgift 0-4m3, 2.år	950,88 kr
Septikavgift 0-4m3, 2.år	879,59 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Eigedomsskatt bustad	2 670,00 kr
Sum	5 178,47 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Septikavgift 0-4m3, 2.år	15%	1	1922.80	1/1	0 %	1 922,80 kr	1 281,86 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	1336300	3.10	1/1	0 %	4 142,00 kr	2 761,34 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	6 878,80 kr	4 585,86 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	401	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velesvegen 52, 5707 EVANGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Attestert kopi av dok.nr. 1951/755/52
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:19

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 755 1907.
Vedlegg til Voss sorensskrivarembete 8/9.

Sep. 15 kr.

Skjøte.
§§§§§§§§§§§§§§§§

Vi underskrevne, Anders Bjørgås f.25/1 1901 og Birger Bjørgås f.30/10 1909, selger,skjøter og overdrager hermed til Lars J. Fadnes f.31/12 1910, en tomt av vår eiendom Vehle gnr. 58 bnr.5, hvilken tomt ved skylddeling avholdt 18/5, tingl.30/5 1951 har fått navnet "Bjørkelund" gnr.58 bnr.11 av sk.mark 0,01 i Evanger herred for en kjøpesum av kr.1090.00 - ettusenogtitti kroner-- som er betalt kontant.

Kjøperen gis rett til å anlegge brønn som påvist på selgerens eiendom og føre vannledning frem til tomten.

Videre gis kjøperen rett til å anlegge vei fra tomten frem til gårdsveien og videre bruk av gårdsveien frem til offentlig vei.

Omkostningene med salget og overdragelsen betales av kjøperen.

Evanger den 13.august 1951.

Anders J. Bjørgås

Birger Bjørgås

og ektefelle

Ingeborg Bjørgås

Brita Bjørgås

Det bekreftes at underskriften er skrevet i mitt nærvær og at utstederemer over 21 år.

Inger Njøs
Endre Njøs.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/399/52
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:19

Side 1 av 4

Avskrift av dagbok nr. 399 1957.
Vedlegg til Voss sorensskrivarembete 30/5.

Nr. 860. a.

Til innhefting i panteboki.

Pa Høyhus
SEM & STENHUSEN 1/4, OSLO
10-49

Skyldskifte.

Fre dag den 18 mai 1951 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Vehle,eigedommen Granly, g.nr. 58 b.nr. 5 med skyld mark 0,58 i Evanger herad. Skyldskifte er kravt av Anders og Birger Bjørgaas som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld').

Menns-opptnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som') Alle

Ved tenesta møte') Anders Bjørgaas, Lars Fadnes, Fullmakt fraa Birger Bjørgaas vart framlagd. Dei oppnemnde skjønsmenn, Harald Otnem, stm.Johs B Fadnes og bfm.Jakob Vasenden,møtte.

Mennene valde til formann Harald Otnem

Den fråskilde luten av garden har desse grensene: 1)

Merkeslina tek til i nedsett merkestein og gjeng i sydøstleg rettning 24,30 m til nedsett stein, gjeng vidare i nordleg rettning 31,70 m til nedsett stein, gjeng vidare i same rettning maalt etter bakken, 25 m til nedsett stein. Gjeng vidare i vestleg rettning 14,40 m til nedsett stein. Her gjeng merkeslina ved jernbanens jerde i sydvestleg rettning 38,70 m til nedsett stein. Her forlet merkeslina jernbanens jerde og gjeng i sydleg rettning 20,20 m til utgangpunktet.)

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).

2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorensskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overttyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje moter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).

4) Sjø §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskiilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



Attestert kopi av dok.nr. 1951/399/52
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:19

Side 3 av 4

1. Er det jordbruk og skog i den egedomen som vert bytt? Ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den egedomen som vert bytt? Ja

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

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

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? _____

6. Eller held skyldskiftmennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft.

7. Eller vert egedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? _____

Vi vitnar:

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

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

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

Skylda på den fraskilde luten vart sett til 1 øre

Attverande skyld på hovudbolet er α, 57

De n fraskilde luten fekk bruksnamnet²⁾ Bjørkelund.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾ _____

Den nye eigaren, Lars J. Fadnes.

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.
²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/6 1923 nr. 2. § 21).
³⁾ Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg imellom.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/399/52
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:19

Side 4 av 4

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

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmanns-lovnaden vår.

Vi har fastsett, at Harald Otnem skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Harald Otnem Johs. B. Fadnes J. Vassenden

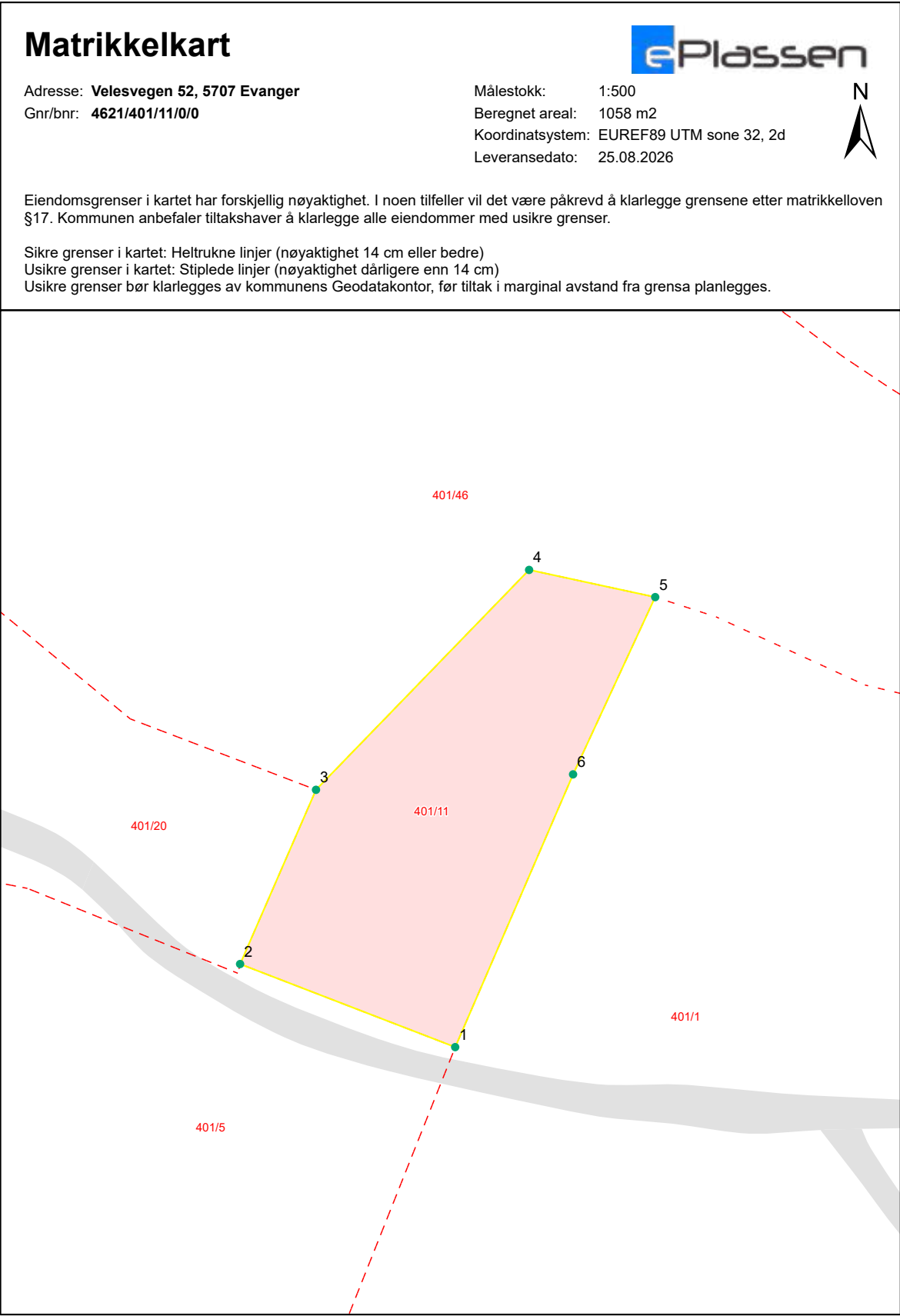
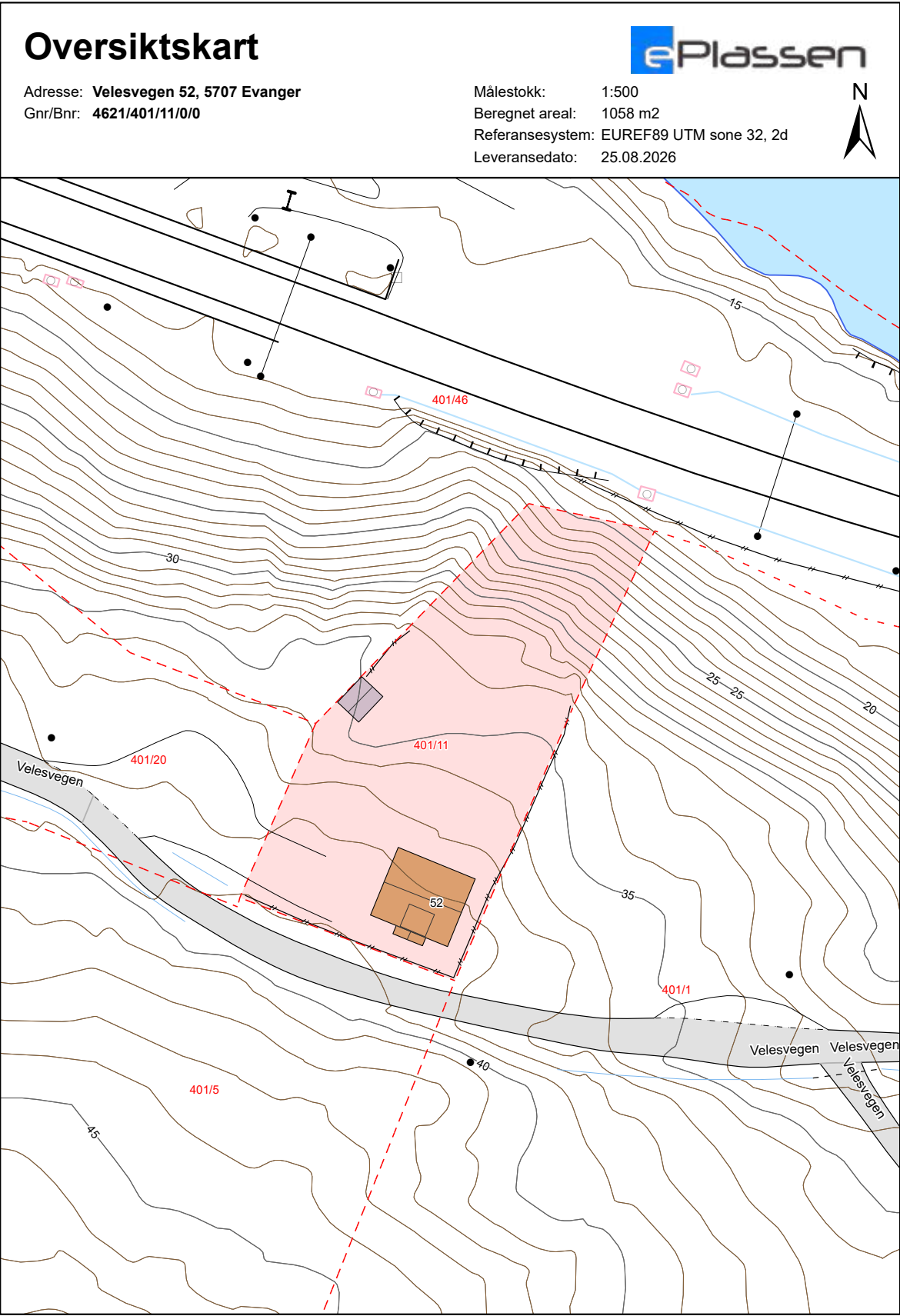
Godteke til tinglysing 19

Kf.
Sch

Tinglyst på _____

De fraskilde lut har fått g.nr. b.nr. _____

For tinglysinga kr. _____





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 25.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	401	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velesvegen 52, 5707 EVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 155 m²
	Arealbruk Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 1 616 m² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delarealer	Delareal 902 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 1 025 m²
	KPHensynsonenavn Om910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 058 m²
	KPHensynsonenavn OM310
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 38 m²
	KPHensynsonenavn OM210
	KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123579001
Navn	Evanger Prestegard
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/383/Regulerings%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 33 m²
	Formål Boliger
Id	12352018002
Navn	Evanger stasjon
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/4789/F%c3%b8resegner%2002.09.19.pdf
Delarealer	Delareal 1 025 m²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B3
	Delareal 155 m²
	Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 645 m²
	RPHensynsonenavn H220_2

TEKNISK KONTOR

REGULERINGSFØRESEGNER

i tilknytning til reguleringsplan for

EVANGER PRESTEGARD M.M.

VOSS KOMMUNE.

UTLAGD TIL OFFENTLEG ETTERSYN

I TIDA: 28.6.75 - 28.7.75

Det 10

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser..

§ 2

Området er regulert til disse føremål:

Bygningslova	§ 25 pkt. 1	BYGGEOMRÅDE
---	---	-bustader
---	§ 25 " 3	TRAFIKKOMRÅDE
---	---	-Kjøreveg og jarnbane
---	§ 25 " 4	FRIOMRÅDE
---	---	-Leikeplass, idrettsanlegg, turvegar
---	§ 26 " f	ANDRE FØRESEGNER
---	---	-Felles tilkomstveg

§ 3

I tillegg til disse føresegnene gjeld bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne, og departementet sine byggeforskrifter.

§ 4

Etter at disse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å opprette private servitutter som strir mot reguleringsplanen, eller disse føresegner.

§ 5

Innanfor ramma av bygningslova, kommunen sine stadfeste vedtekter til bygningslova og gjeldande byggeforskrifter, kan bygningsrådet gjere mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene når serlege grunnar talar for det.

BYGGEOMRÅDE, Bustadføremål.

§ 6

Det kan førast opp bustadhus med tilhøyrande uthus og garasjer. Trafokiosk kan og oppførast.

Bygningar kan førast opp med inntil 2½ etasjer, medrekna sokkelhøgde.

Bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggegrenser. For garasjer og trafokioskar kan bygningsrådet gjere unntak frå dei viste byggegrenser.

Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld bygningslova sine krav til naboavstand.

§ 7

For kvart husvære skal det, på eigen grunn eller i fellesanlegg avsettast plass til garasje, pluss biloppstillingsplass for minst ein bil.

For hyblar og hybelhusvære kan bygningsrådet redusere eller fråfalle krav til biloppstillingsplass og garasje.

§ 8

Tomtene må ikkje fyllast opp på slik måte at det etter bygningsrådet sitt skyn vil vere skjemmaende for nabo, eller redusere trafikktryggleiken.

Det same gjeld oppføring av murar og gjerder og planting av tre og buskar.

FRIOMRÅDE, Leikeplass, idrettsanlegg og turvegar.

§ 9

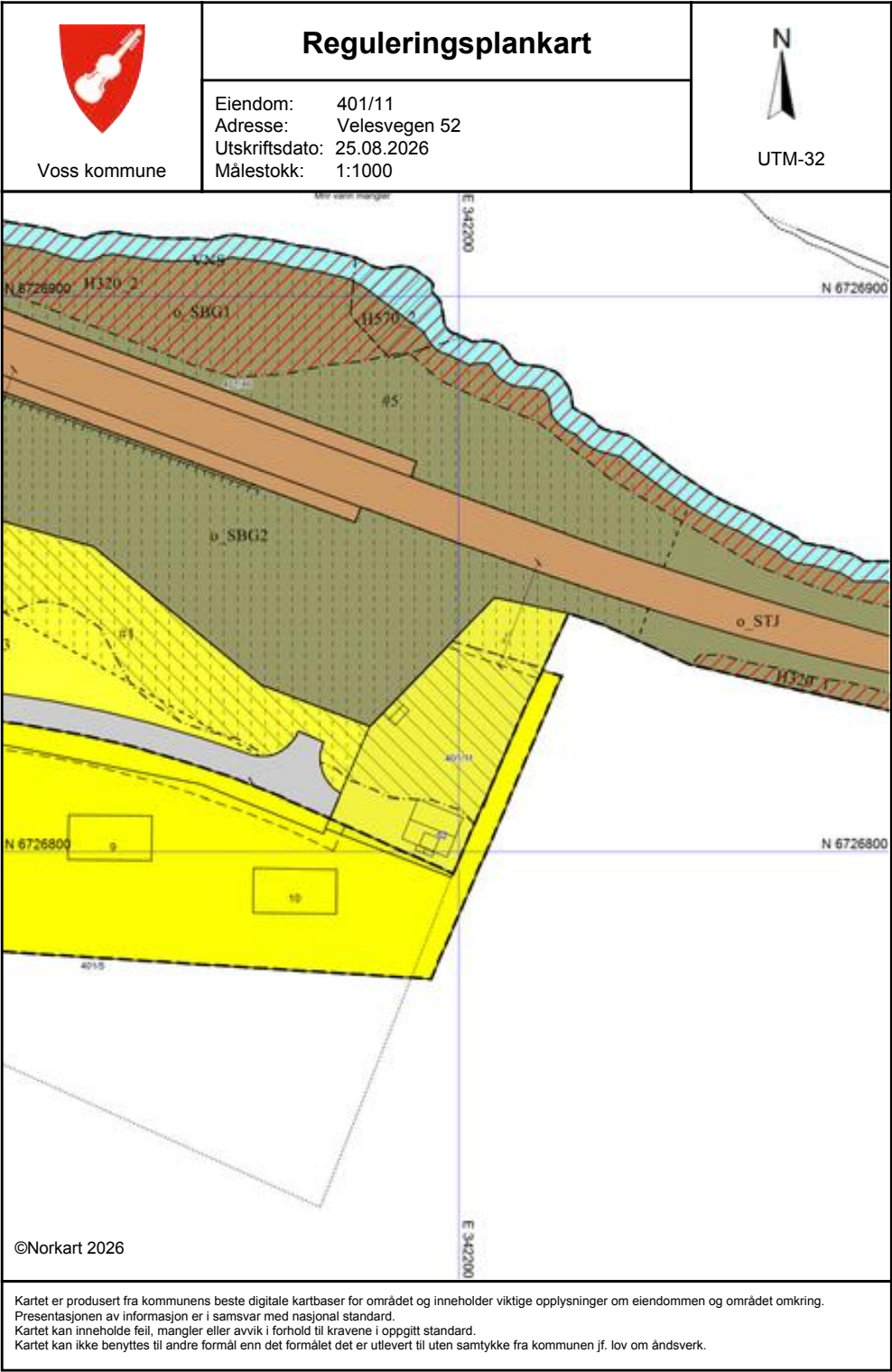
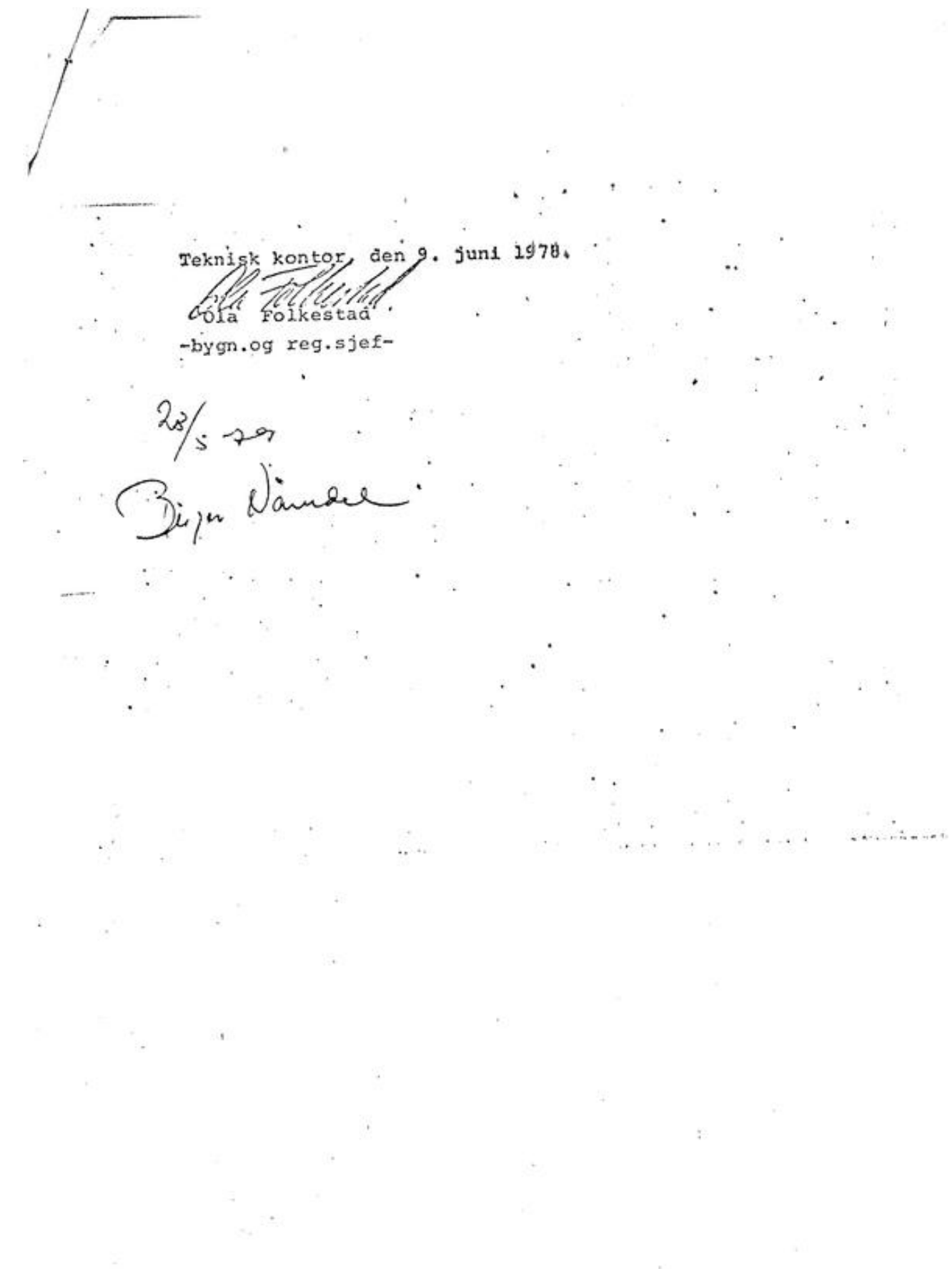
Opparbeiding av areala skal fylgje plan som er godkjend av bygningsrådet, som og skal godkjenne eventuell felling av tre.

§ 10

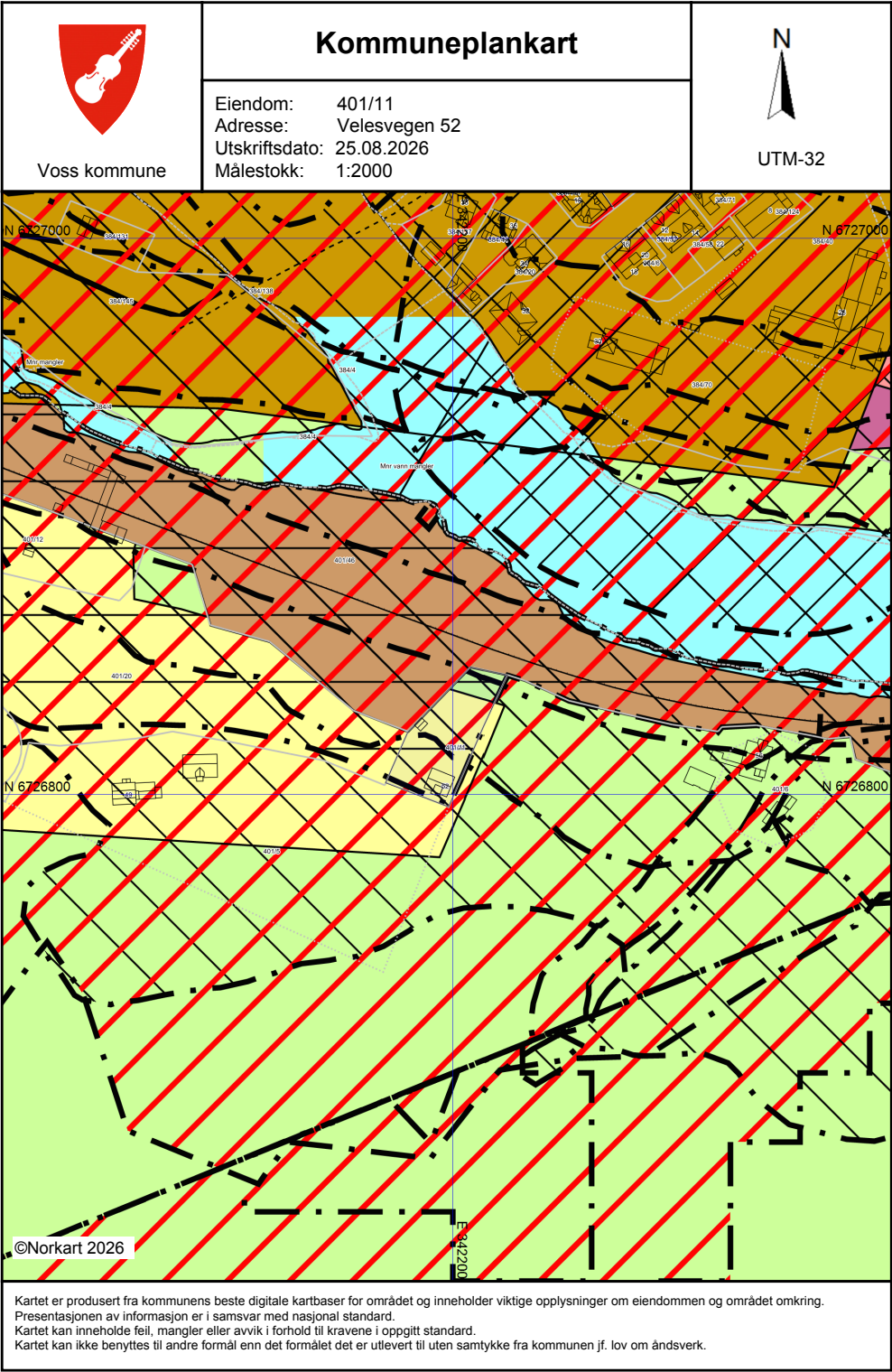
Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av mindre bygningar som er turvande for utnytting av området, slik som leskur og reidskaps-skur.

Trafo og telefonsentralkioskar kan godkjennast plassert i området.

Turvande tiltak i tilknytning til sikring av elveløp kan gjennomførast.



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1) Område for bustader med tilhøyrande anlegg Offentleg undervisning (skule, universitet mv.) Offentleg kyrkje Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1) Anna friområde Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1) Bustader Leikeplass Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Veg Trasé for jernbane Haldeplass/plattform Annan banegrunn - grøntareal Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrar Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12) Faresone - Flomfare Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442 Angittomsynsone - Bevaring kulturmåle Reguleringsplan- Føresegnsovråde (PBL2008 § 1) Føresegnsovråde - Anlegg- og riggornråde Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Støysonegrense Angittomsynsgrense Føresegnsgrense - Anlegg- og riggornråde Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanornråde Planen si avgrensing Faresonegrense Formålsgrense Byggjegrnse Planlagt busetnad Regulert støttemur Målelinje/avstandslinje Avkjørsel Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift breidde Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201 Bustader - eksisterande Sentrumsformål - eksisterande Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterar Grav- og urnelund - eksisterande Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis Bane- eksisterande Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Naturområde - eksisterande Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11 Faresone - Ras- og skredfare Sikringsone - Område for grunnvassforsyning Støysone - Rød sone etter T-1442 Støysone - Gul sone etter T-1442 Angittthensynsone - omsyn friluftsliv Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2 Faresonegrense Sikringssonегrense Støysonegrense Angitt omsynsgrense Detaljeringsgrense Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Grense for arealformål Turveg/turdrag - eksisterande Jernbane - eksisterande

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 401/11		
Utskriftsdato	25.08.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - Fredete bygninger

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2026 08:25



Eiendom 4621-401/11 Bjørkelund

Bruksnavn	Bjørkelund	Etablert dato	30.05.1951	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1061 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1057,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	401	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	11	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Velesvegen 52	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.05.1951	Skylddeling	4621-401/5	Avgiver	-1061
		4621-401/11	Mottaker	1061
13.02.2012	Oppmålingsforretning	4621-401/29	Berørt	0
		4621-401/11	Berørt	0
		4621-401/43	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-401/20	Berørt	0
		4621-401/14	Berørt	0
		4621-401/46	Mottaker	40303,1
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-401/4	Berørt	0
		4621-401/1	Berørt	0
		4621-401/31	Berørt	0
		4621-401/12	Berørt	0
		4621-401/27	Berørt	0
		4621-401/44	Berørt	0
		4621-384/25	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-401/11	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	174876487	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	144	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
L01	Loft	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	0	49/0	0/0	49/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

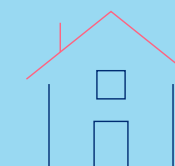
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Velesvegen 52, 5707 EVANGER. Gnr. 401, bnr. 11, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260145
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

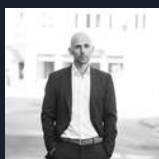
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no