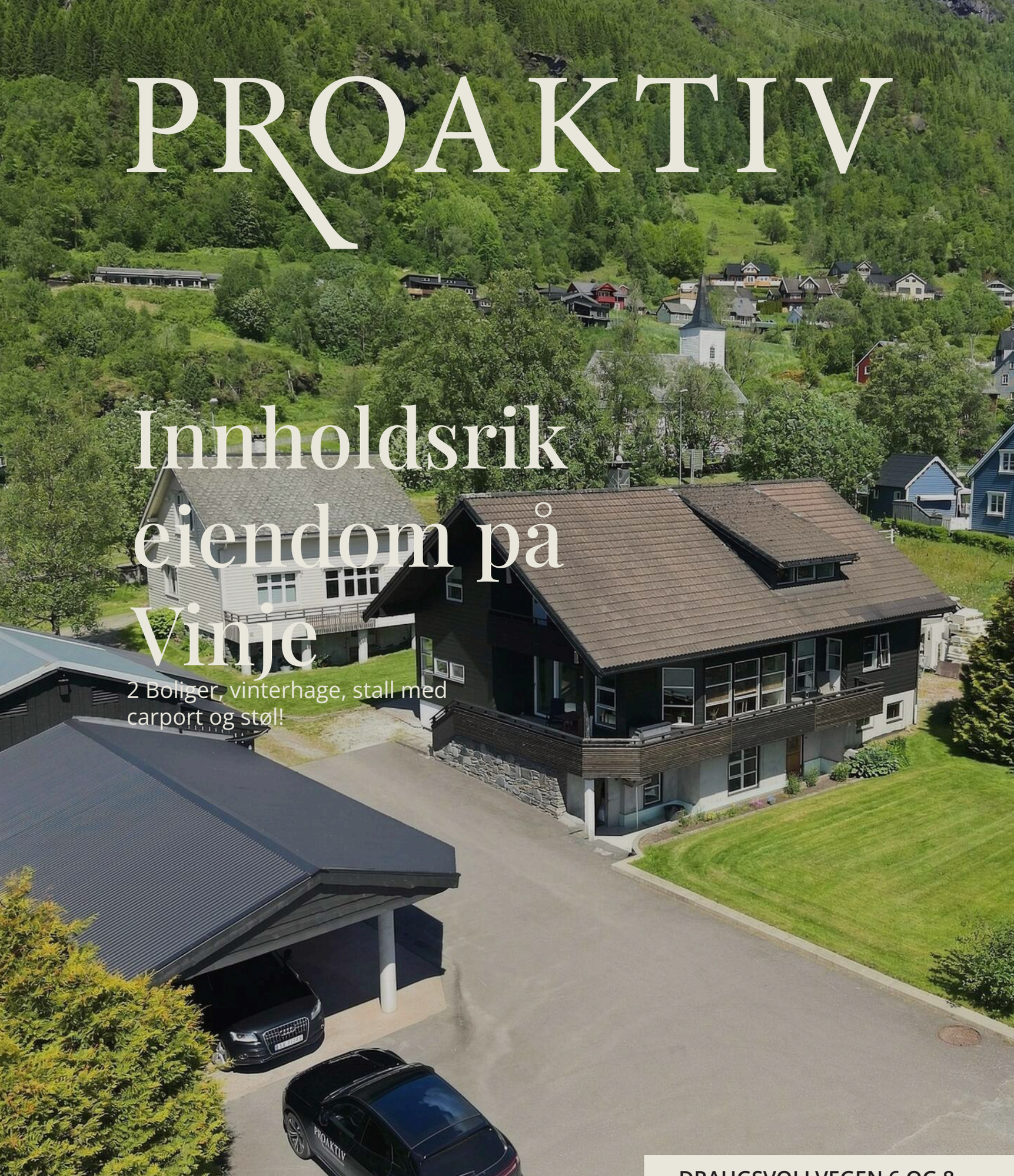
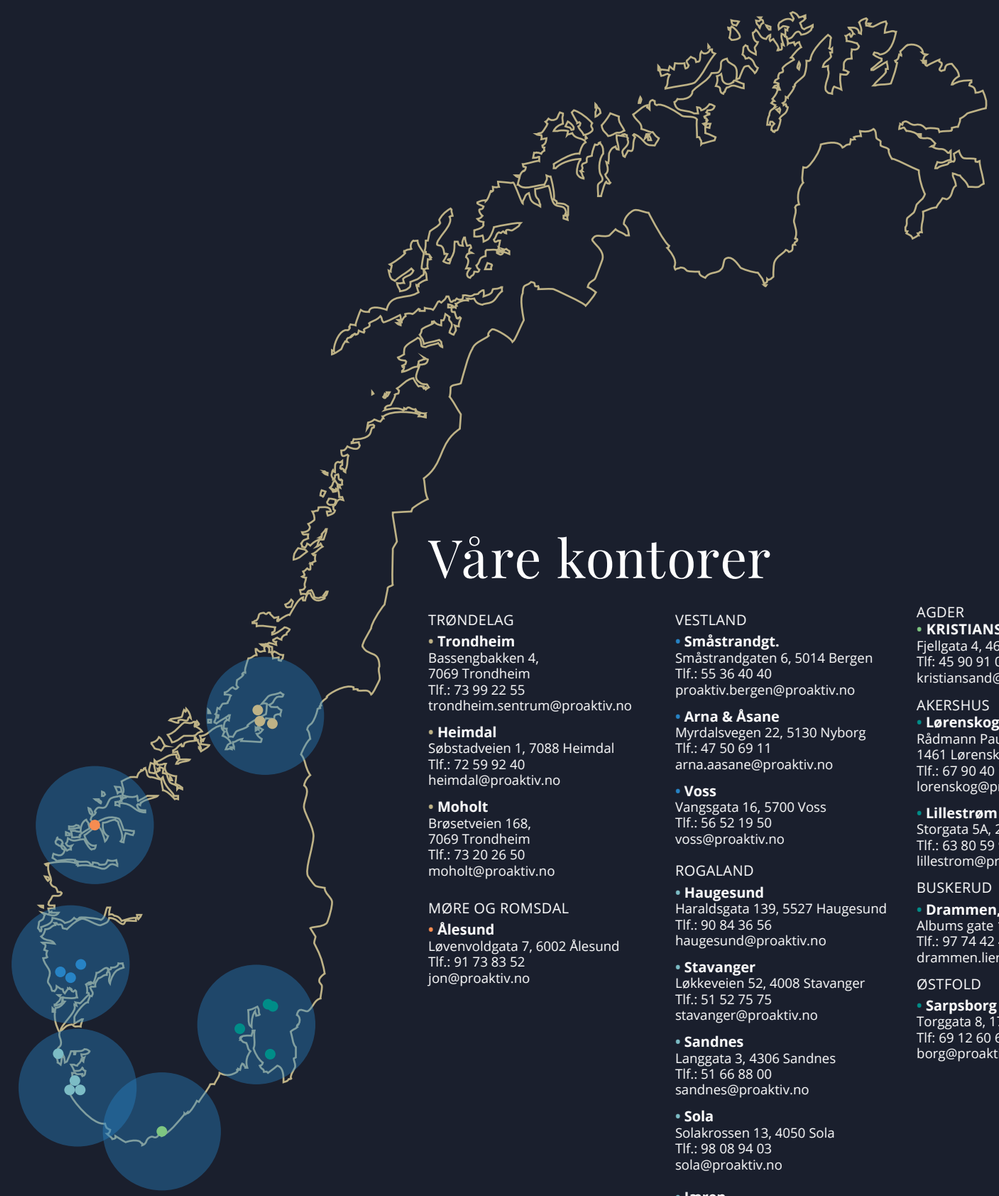
PROAKTIV

Innholdsrik eiendom på Vinje

2 Boliger, vinterhage, stall med carport og støl!



DRAUGSVOLLVEGEN 6 OG 8



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

- **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

AKERSHUS

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

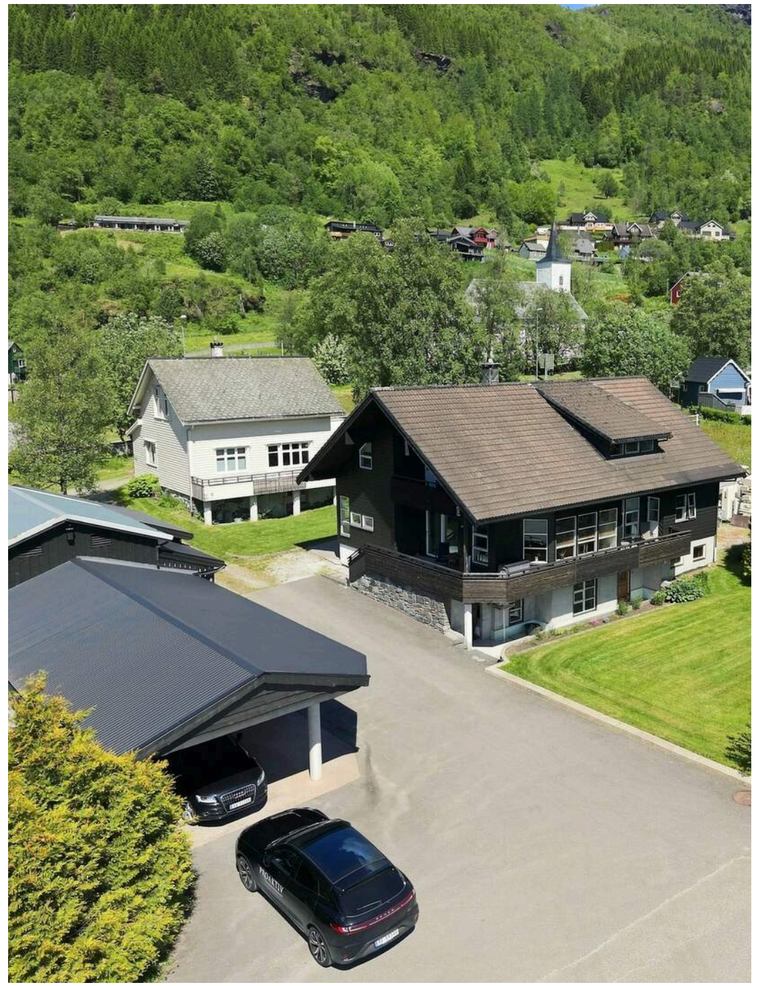
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VINJE

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 263, bnr. 13, i Voss kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 167.740,-

Totalpris: 6.117.740,-

Kommunale avgifter: 26.805,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 10/7

BRA: 642 m²

BRA-i: 439 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt og carport.

Tomt: 5276.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D og Rød G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

72 Plantegninger

78 Kjerneinformasjon

84 Vedlegg

198 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 99 15 11 65
E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Draugsvollvegen 6 og 8

Velkommen til Draugsvollvegen 8 og 6! Dette er en svært innholdsrik eiendom som byr på to boliger, en eldre stall med carport, en nydelig støl på Øyaset og et stort, opparbeidet uteområde rundt husene med blant annet frittstående vinterhage og egen fotballbane.

Hovedboligen fra 1988 byr på gode kvaliteter i 1. og 2. etasje, inkludert et flott kjøkken fra 2020. Kjelleren må ferdigstilles, men her er det gode muligheter for å etablere en utleiedel med egen inngang. Den andre boligen fra 1938 gir ekstra plass og ytterligere utleiemuligheter, men her må modernisering påregnes.

Eiendommen ligger flott og sentrumsnært til på Vinje. Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk, lekeplass og bensinstasjon. I umiddelbar nærhet finner du også Vossestrand barne- og ungdomsskule.

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

«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!



VINJE

Kommune: *Voss* / ***Område: Vinje***

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott og sentrumsnært til på Vinje. Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk, lekeplass og bensinstasjon.

Nærområdet har fantastiske og varierte turmuligheter hele året, og beliggenheten er perfekt for den aktive familie. Fra boligen er det kort avstand til Myrkdalen fjellandsby, som kan skilte med snøsikkert og variert skiterreng. Voss klatrepark ligger bare en kort kjøretur unna, og Strandaelva er et populært område for rafting og elvepadling. I umiddelbar nærhet har du også Vossestrand Barne- og Ungdomsskule.

Til Voss sentrum er det ca. 25 km. På Vossevangen ligger en rekke butikker, kaféer, helsetjenester, kjøpesenter, buss- og jernbanestasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

Vinje Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kløve stasjon Linje R40	19 min 19.8 km
Bergen Flesland	1 t 56 min

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Vangen	24 min
Apotek 1 Voss	24 min

SPORT

Sundve idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 2 km
Opheim skule Aktivitetshall	5 min 4.9 km
MOVA Myrkdalen	10 min
SKY Fitness Voss	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Vossestrand, Vinje	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde.

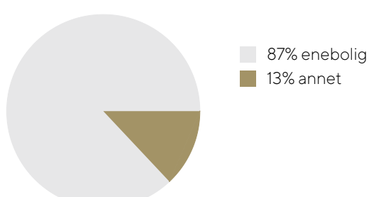
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

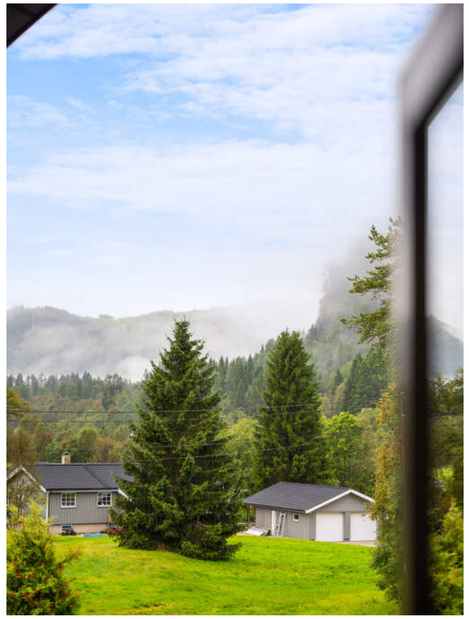


SKOLER

Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-1...	3 min
155 elever, 10 klasser	2 km
Voss vidaregåande skule	19 min
Voss gymnas	25 min
370 elever	21.1 km

BARNEHAGER

Sundve Fus barnehage (0-5 år)	4 min
48 barn	2.3 km
Hauge barnehage (1-5 år)	9 min
15 barn	9.9 km
Skulestad barnehage (1-5 år)	18 min
78 barn	17.4 km





VELKOMMEN TIL DRAUGSVOLLVEGEN 8

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt og carport.

Tomtestørrelse
5 276 m²

Beskrivelse av tomt
Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført på en flat, opparbeidet tomt. Grunnmuren er støpt i betong og fundamentert på stripefundamenter av betong. Dreneringen i grunnen er fra opprinnelig byggeår; utførelse og tilstand er ikke kjent.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Draugsvollvegen 8 (Byggeår: 1988):
Taktekking med betongtakstein. Undertakstekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutaksplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og sutaksplater som undertak. Det er malte vinduer med to-lags glass. Forventet levetid for vinduer er fra 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lysforhold. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass. Forventet levetid for utvendige tredører er 20 til 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. 2. etasje Luftebalkong i gavl. 1. etasje Balkong/altan i gavl/front.

Draugsvollvegen 6 (Byggeår: 1938):
Taket har skifertakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende trekledning. Det er skiftet kledning på fasade i front. Bakvegg mot E16 er i pusset mur. Vinduene er malte med to-lags glass samt enkle vinduer. Forventet levetid for vinduer er fra 20 til 60 år. Ved vannbord i overkant er det et krav om at primærtekkingen er tilfredsstillende utført. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass. Forventet levetid for utvendige tredører er 20 til 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er altan oppført i betong i front, med utgang fra stuen.

Vinterhage (Byggeår: 2011):
Fundert på støpt betongplate på mark. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk kledd med liggende trekledning, og det er montert store vindusflater i front. Pulttak tekket med takpapp eller asfalttakbelegg. Innvendig har vinterhagen flislagt gulv og panelte veggflater. Det er lagt opp internt elektrisk anlegg i vinterhagen, men anlegget er ikke fast tilkoblet boligens sikringsskap. Strømtilførsel skjer ureglementert via gummikabel (skjøteledning eller midlertidig kabel).

Garasje/uthus/stall/verkstad m/ carport:
Sekundærbygg benyttet som garasje/uthus/stall/verksted med carport. Bygget er oppført i lett bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Fundamentering



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

og grunnmur er utført i betong, og det er støpt betonggulv på mark. Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater.

Stølshus:
Fritidsbolig/stølshus med opprinnelig byggeår i 1940, samt tilbygg oppført i 1995. Tilbygget er oppført i lett bindingsverk, og utvendige fasader er kledd med liggende villmarkskledning. Taket er oppført som sperretak og er tekket med profilere aluminiumsplater. Pipe er utført som elementpipe, og det er montert vedovn i oppholdsrom. Innvendige overflater har lakkert tregulv, tømmer i stue og panel på vegger. Opplysninger om bygget er gitt av eiger.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3 og 16 stk. TG2 på Draugsvollvegen 8.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 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.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 21 stk. TG2 på Draugsvollvegen 6.

Boligen har fått følgende TG3:
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- 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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Ken Abbedissen (befaringsdato: Fredag, 14. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Draugsvollvegen 8:
- Bad og våtrom: Nytt arbeid utført i 2015 med flislegging og rørleggerarbeid av faglærte (HHD Bygg og Betong AS samt Rørleggerfirma Voss). Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
- Tak og fasade: Ny terrassedør ble satt inn i 1. etasje i 2023 av HHD Bygg og Betong AS. Snøfanger ble montert på deler av taket i 2022 av HHD Bygg og Betong AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på fasadearbeidene.
- Elektrisk anlegg: Arbeid utført i 2023 av Vangen Elektriske i forbindelse med oppussing av kjelleretasje. Arbeidet er ikke ferdigstilt, men det foreligger dokumentasjon.
- VVS og rør: Omlegging av rør i 2020 i forbindelse med nytt kjøkken. Arbeidet er oppgitt som faglært utført av firma notert som VVB, uten dokumentasjon.
- Ventilasjon og oppvarming: Villavent ventilasjonsanlegg er ute av drift. Det ble satt inn ny varmeovn eller peis i stuen i 1. etasje for cirka 8 til 9 år siden.
- Kjeller og radon: Kjelleretasjen er under oppussing (2024). Det er lagt radonsperre under kjellergulv, installert radonbrønn som sekundærtiltak, samt støpt nytt gulv med varmekabler. Arbeidet er utført av HHD Bygg og Betong AS og det foreligger dokumentasjon. Arbeidet er oppgitt som ikke - søknadspliktig. Radonmåling etter tiltak er utført og opplyst å være innenfor grenseverdiene, men konkrete tallverdier er ikke oppgitt.

Draugsvollvegen 6:
- Bad og våtrom: Nytt bad fra cirka 2012. Utførende firma er usikkert, og det foreligger ikke dokumentasjon.
- Tak og fasade: Nytt tak fra cirka 1990 samt skiftet kledning. Arbeidet er oppgitt som faglært utført av HHD Bygg og Betong AS, uten dokumentasjon.
- Elektrisk anlegg: Montert nytt sikringsskap av fagfolk. Årstall og utførende firma er ikke oppgitt, og det foreligger ikke dokumentasjon.
- Pipe og ildsted: Det er registrert fyringsforbud på eiendommen.
- Skadedyr: Registrert spor etter mus i rom under trappen til 2. etasje.
- Kjeller og radon: Ingen oppgitt kjelleromgjøring eller problemer med fukt. Det er ikke utført radonmåling.

VELKOMMEN INN!



Innhold
Draugsvollvegen 8:
1. etasje: Entré, stue/hall med trapp og gang, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
2. etasje: Gang, stue, bad og 3 soverom.
Underetasje: Vindfang, gang, gang 2, stue/kjøkken, bad, grovkjøkken, hobbyrom og 2 boder. (Kjeller må ferdigstilles)
Kjelleren har potensial til å omgjøres til en separat utleiedel. Kjøper gjøres oppmerksom på at en slik omgjøring og bruksendring er søknadspliktig, og forutsetter formell godkjenning fra kommunen.
Utearealer: Balkong/altan på ca. 40 m² tilknyttet 1. etasje, samt luftebalkong på ca. 7 m² i 2. etasje.

Draugsvollvegen 6:
1. etasje: Gang med trapp, stue/kjøkken, toalettrom og bad.
2. etasje: Gang, stue, 3 soverom og kott/kammers.
Kjeller: 2 kjellerrom.

Garasje/uthus/stall/verksted med carport:
Romslig sekundærbygg innredet med garasje, verksted, boder/uthus, tidligere stall og integrert carport.

Vinterhage:
Frittstående vinterhage med flislagt oppholdsrom og store glassflater mot hage og tun.

Stølshus på Øyaset:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom/bod.

Areal
Draugsvollvegen 8

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm

1. etasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm

2. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

2. etasje: 7 kvm

Draugsvollvegen 6

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Carport/uthus/stall/verkstad

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 136 kvm
Total BRA: 136 kvm

Vinterhage

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Stølshus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

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. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. 2. etasje med skråtak.

Standard
Draugsvollvegen 8:
Gulvene er av parkett, laminat og flis. På gulv vil det som regel





være diverse slitasje, samt noe misfarging eller riper der møblement har vært plassert. Dette er vanlig i en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik er å anse som normalt. Det er en bjelke på gulvet mellom rom i 2. etasje, som er en del av konstruksjonen. Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene har malte, glatte flater. Det er elementpipe og vedovn. Skorstein under tak samt ildsted er ikke blant kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner til alle opplysninger vedrørende eventuelle feil eller avvik fra tilsyn og feiervesen. Gulvet er flislagt og veggene er i betong eller mur. Hulltaking er ikke foretatt ettersom rommet har en konstruksjon som gjør dette unødvendig. Det er malt tretrapp.

Draugsvollvegen 6:
Gulvet er belagt med laminat, furu og flis. 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. Vegger med malte plater og tømmervegger. Himling med malte plater og trepanel. 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. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er pipe i teglstein og vedovn.

Oppvarming
Draugsvollvegen 8: Varmepumpe, vedfyring og elektriske varmekabler på bad 1.etg og på vaskerom. Energikarakter: Gul D.

Draugsvollvegen 6: Varmepumpe og elektrisk varmekabler på bad. Energikarakter: Rød G.

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.

Notater

STUE 1.ETG









KJØKKEN





VINTERHAGE







BALKONG OG ALTAN





SOVEROM 1.ETG











BAD 1.ETG





STUE 2.ETG



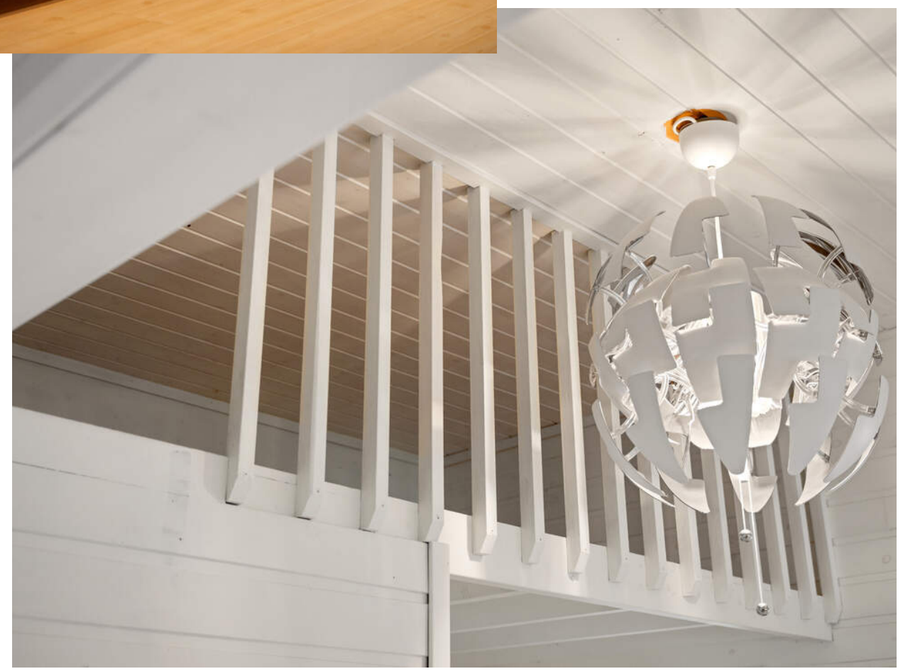












SOVEROM 2.ETG















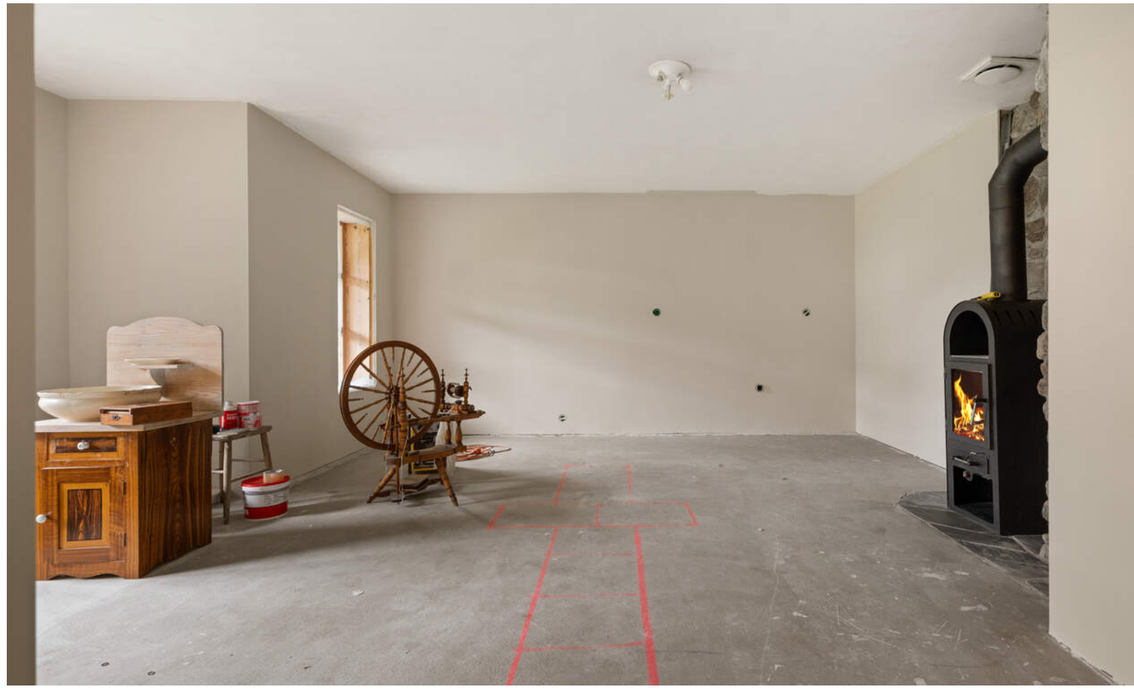


BAD 2.ETG





KJELLER

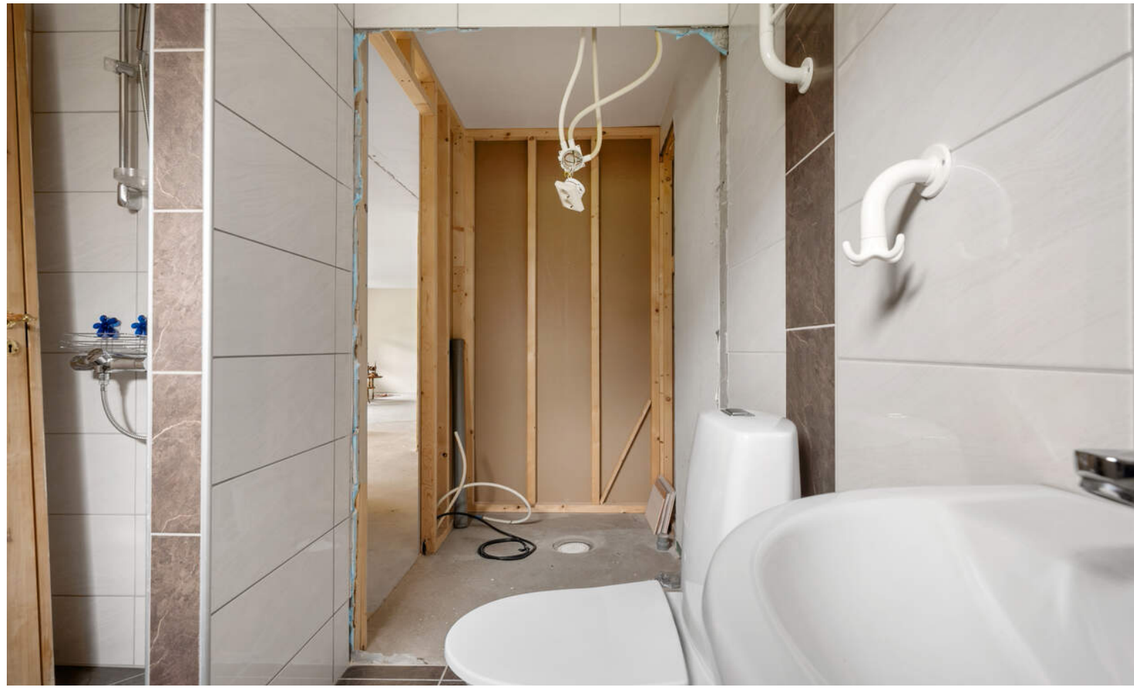


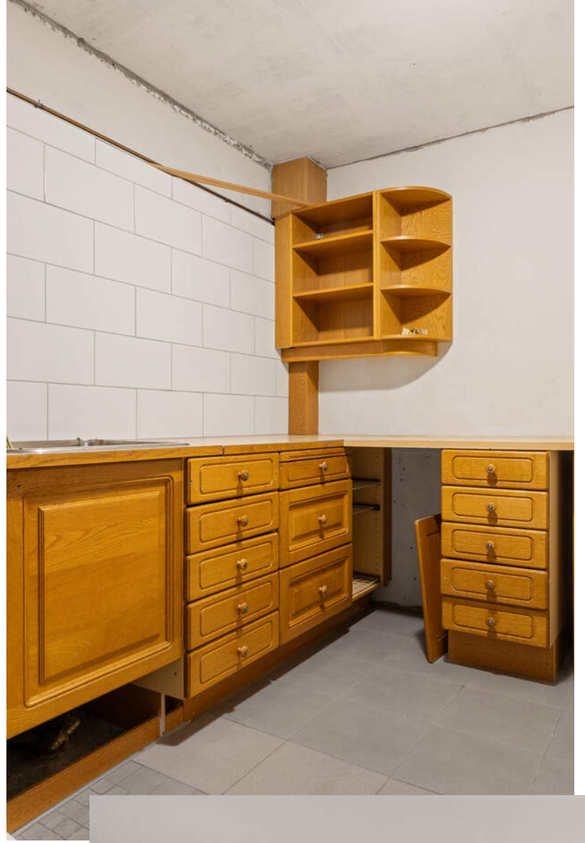






















DRAUGSVOLLVEGEN 6





KJØKKEN







SOVEROM 2.ETG

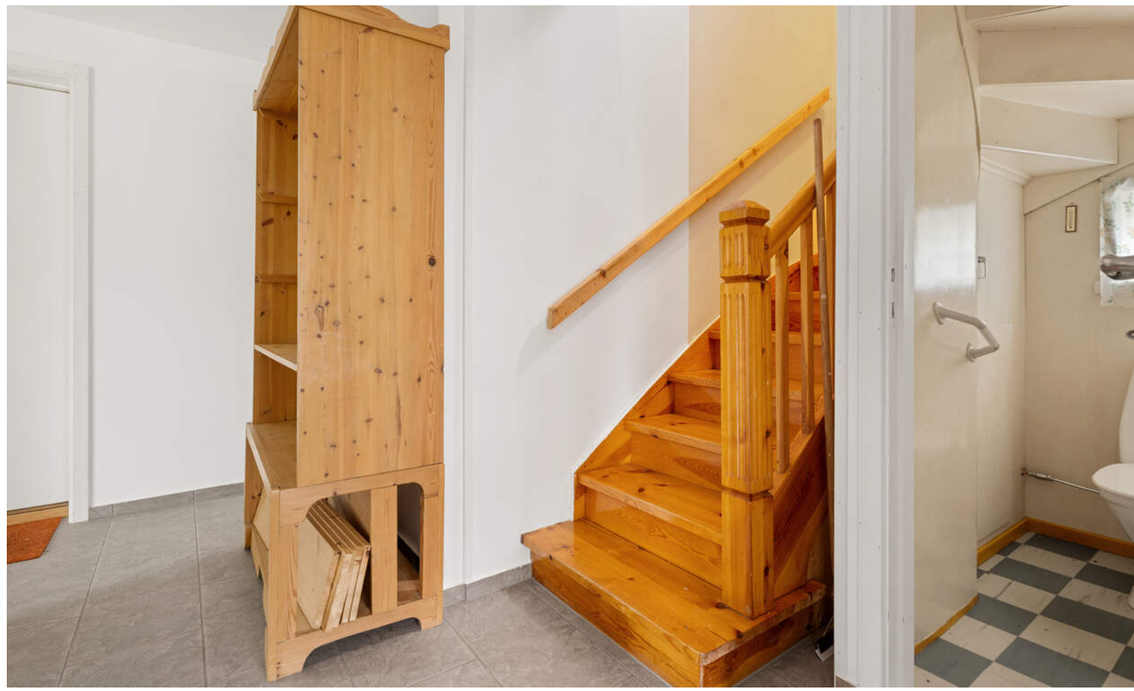




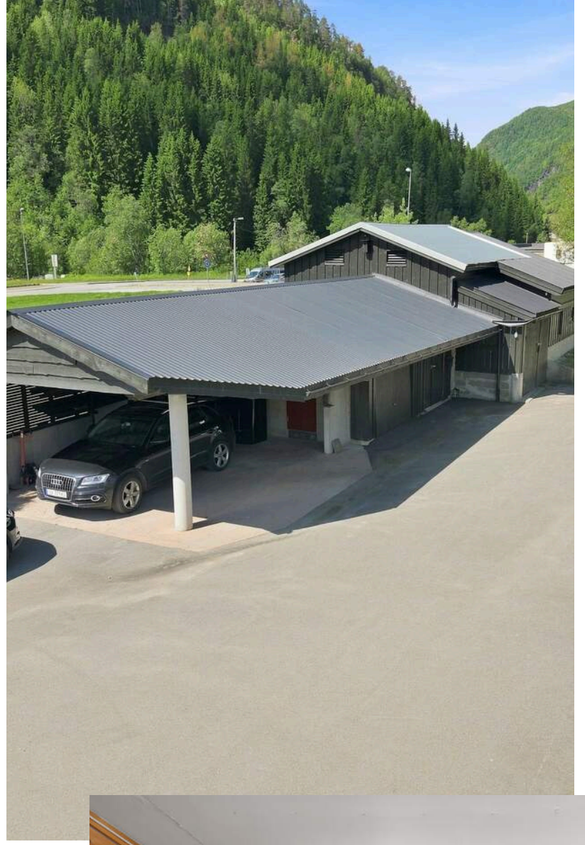




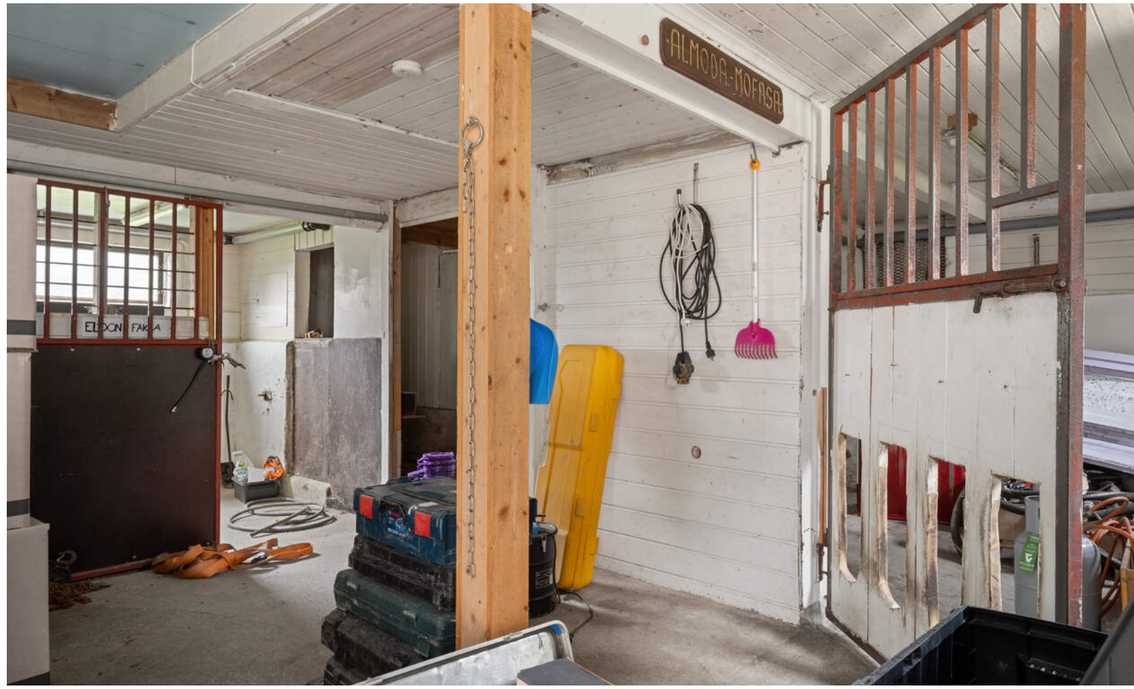








GARASJE/UTHUS/STALL/VERKSTED MED CARPORT







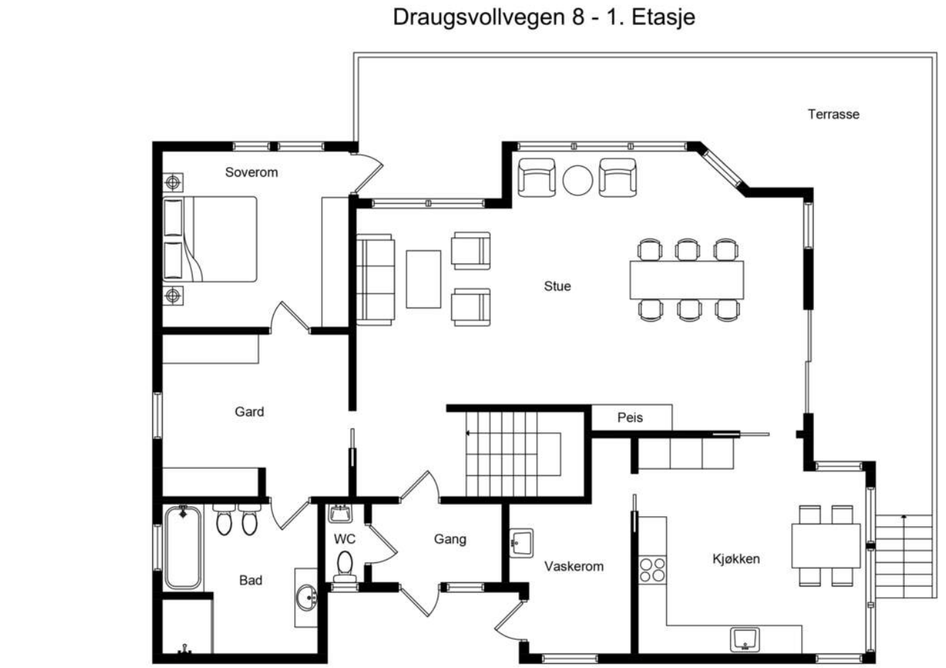
STØL PÅ ØYASET





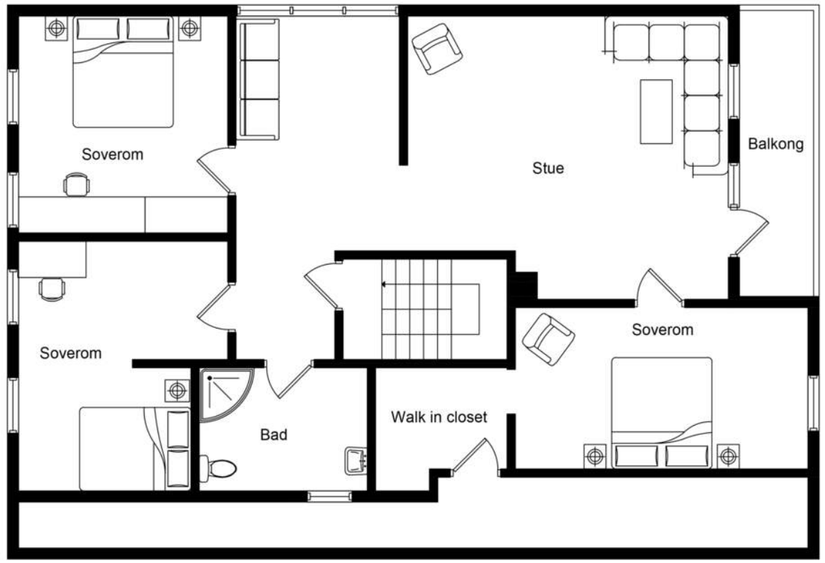


PLANTEGNINGER



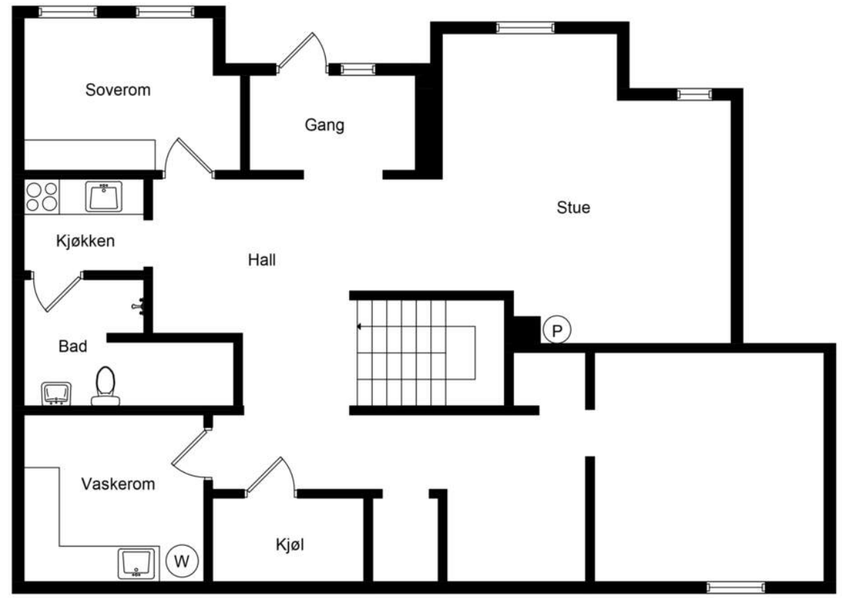
WESTSTAFF MEDIA

Draugsvollvegen 8 - 2. Etasje



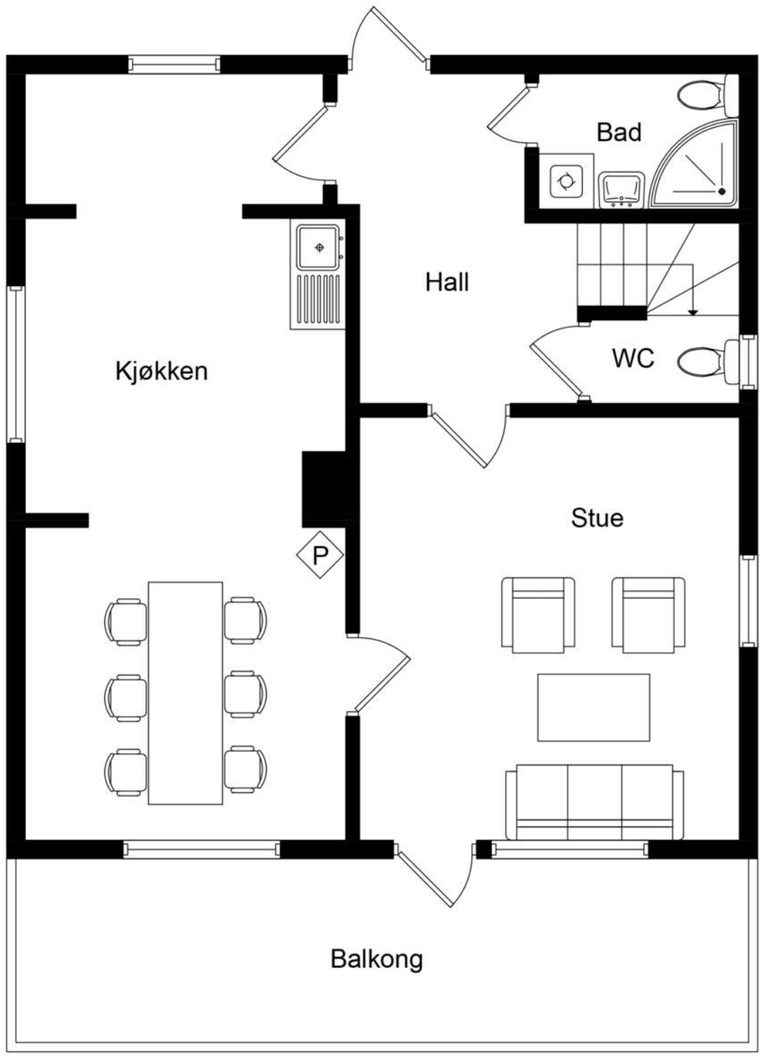
WESTSTAFF MEDIA

Draugsvollvegen 8 - U. Etasje

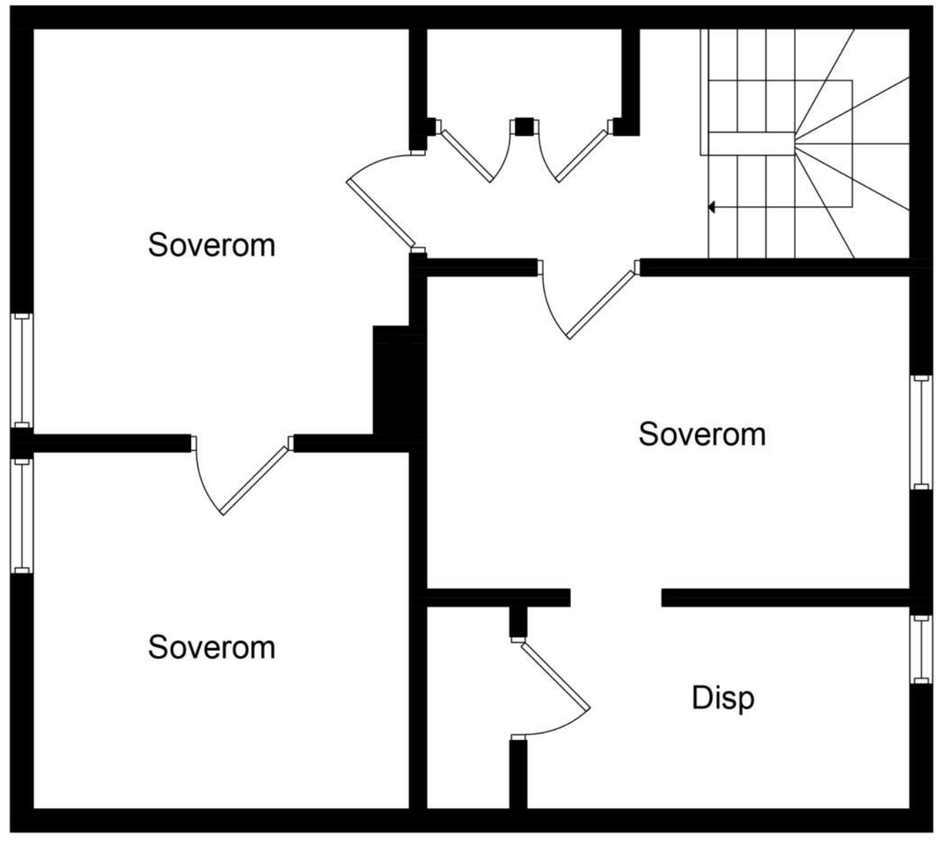


WESTSTAFF MEDIA

Draugsvollvegen 6 - 1. Etasje



Draugsvollvegen 6 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 276 m²
Beskrivelse av tomt
Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført på en flat, opparbeidet tomt. Grunnmuren er støpt i betong og fundamentert på stripefundamenter av betong. Dreneringen i grunnen er fra opprinnelig byggeår; utførelse og tilstand er ikke kjent.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2025:
- Abonnementsgebyr vatn 635,59 kr
- Leige vassmålar 156,38 kr
- Abonnementsgebyr vatn 635,59 kr
- Abonnementsgebyr avløp 679,38 kr
- Forbruksgebyr avløp 3 846,88 kr
- Ny a kto avløp 1 925,19 kr
- Innbetalt a kto avløp -2 061,94 kr
- Eigedomsskatt bustad 9 506,01 kr
- Abonnementsgebyr vatn 587,94 kr
- Abonnementsgebyr vatn 587,94 kr
- Abonnementsgebyr avløp 628,44 kr
- Ny a kto vatn 1 649,95 kr
- Abonnementsgebyr avløp 679,38 kr
- Gebyr brannførebygging 678,00 kr
- Abonnementsgebyr avløp 628,44 kr
- Forbruksgebyr vatn 3 564,06 kr
- Ny a kto vatn 1 783,66 kr
- Innbetalt a kto vatn -1 910,32 kr
- Gebyr brannførebygging 678,00 kr
- Leige vassmålar 144,67 kr
- Ny a kto avløp 1 780,86 kr

Sum 26 804,10 kr

Kommunale avgifter
26.805,- for 2025

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
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt svært begrenset og manglende 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 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:

4621/263/13:
30.09.1938 - Dokumentnr: 535 - Bestemmelse om gjerde

27.09.1979 - Dokumentnr: 2264 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

18.11.1985 - Dokumentnr: 2651 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

27.08.1986 - Dokumentnr: 2180 - Bestemmelse om gjerde

25.10.1990 - Dokumentnr: 2289 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
DET ELDSTE VÅNINGSHUSET
RETTIGHETSHAVAR: DRAUGSVOLL DAGNY (Sendt til sletting)

12.08.1993 - Dokumentnr: 1327 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER VEGLOVA TIL Å BYGGA
TILBYGG TIL UTHUS I EIN MINSTE AVSTAND AV 30 M FRÅ MIDTLINA AV RIKSVEG E-16

22.04.1994 - Dokumentnr: 848 - Jordskifte
GRENSEGANG I UTMARKA.
OMRÅDET NORD FOR DJUPEDALSGROVA MOT ØYASETSTØLEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1998 - Dokumentnr: 1545 - Jordskifte
SAK 11/1989, RETTSUTGREIING OG GRENSEGANG SVORTO STØL
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1998 - Dokumentnr: 1619 - Jordskifte
SAK 15/1995 DRAUGSVOLL
RETTAR OG PLIKTER ØYASETVEGEN
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1606441 - Jordskifte
Saksnr.: 23-115388RFA-JHOD/JVOS
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1938 - Dokumentnr: 533 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:263 Bnr:7

17.12.1975 - Dokumentnr: 990017 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.263 bnr.8.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 990029 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.263 bnr.50.

13.01.1993 - Dokumentnr: 50 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:263 Bnr:54

24.04.2006 - Dokumentnr: 877 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 398840 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:263 Bnr:13

30.09.1938 - Dokumentnr: 535 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:263 Bnr:7
vedr. stølsrettighetr

18.11.1985 - Dokumentnr: 2650 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:263 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:263 Bnr:80
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Se vedlagt planopplysninger og reguleringskart.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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, 15. september 2026

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 950 000,00 (Prisantydning)

_____
5 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
148 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
149 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
167 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 117 740,00 (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. Enkeltsaker 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 eiendomsmegler 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. Rekvisisjon 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 overtakelse 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
Kari Dymbe Dregelid

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 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 83 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, 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 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 290,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 10 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 835.

Totale kostnader kr. 93 275.

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 eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Draugsvollvegen 8
Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
VOSS kommune
gnr. 263, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 663 m² BRA-i: 439 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2200 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ7114

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
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, rekkverk, 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling 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.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (flere boliger) - Draugsvollvegen 6 og 8
Garasje/uthus/stall/verkstad m/ carport
Støslhus på Øyaset

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

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen 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 befaring.

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

Draugsvollvegen 8
Underetasjen er for tiden under arbeid med oppgradering/fornying av innvendige overflater (vegger, tak/himlinger) samt bad/våtrom. Flere rom fremstår som uferdige, der vegger/himlinger er helt eller delvis avdekket, og/eller under oppbygging med plater, tettesjikt og overflater. Badet er under renovering og fremstår ikke som et fungerende/ferdigstilt våtrom på befaringsdagen.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Draugsvollvegen 8 - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein. Undertakstekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater som undertak.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
2. etasje:
Luftebalkong i gavl
1. etasje:
Balkong/altan i gavl/front

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, laminat og flis. 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.
Det bjelke på golv mellom rom i 2. etasje - del av konstruksjon
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.
Utført av HHD Bygg og Betong AS
Lagt radonsperre under kjellargolv. Installert radonbrønn som sekundærtiltak.
Det er elementpipe og vedovn.
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 flislagt og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad er innreda med veggmontert toalett, dusjhjørne og serrvant med underskap

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom er innreda med vask i stålbeslag og opplegg for vaskemaskin
Varmekabler i golv
Vaskerommet er opprinnelig fra 1988. Det er opplyst at det ble lagt nye fliser på gulv og monterte våtromsplater på vegger i 2020.
Røropplegg (vann- og avløpsrør) samt sluk vurderes visuelt å være fra byggeåret 1988. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller bildedokumentasjon på membran/tettesjikt, platemontering eller VVS-arbeid fra oppussingen i 2020.
Det kan ikke verifiseres at det er benyttet godkjent membran under flisene på gulvet, eller at våtromsplatene på vegg er montert i henhold til monteringsanvisning/tetting mot gulv.
Sluk, avløpsrør og vannledninger fra 1988 har med sine 38 år overskredet normert teknisk levetid med stor margin (forventet levetid for skjulte rør og sluk er 15–25 år).
Klemringer og plast/metall i 38 år gamle sluk og rør mørkner/sprøner med tiden. Ved en eventuell oversvømmelse fra vaskemaskin eller lekkasje fra rør/utslagsvask er det stor risiko for at vann finner veien gjennom utett overgang mot sluket eller manglende membran, og videre inn i bakenforliggende konstruksjoner.
Hulltaking er utført i entre. Måleresultatet var 0.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad er innreda med veggmontert toalett, bede, badekar, dusjnisje og servant med underskap
Elektrisk avtrekk i vegg
Varmekabler i golv
Fliser på golv og vegger. Malte takplater
Badet er opprinnelig fra 1988. Det er opplyst at fliser på gulv og vegger ble fornyet i 2015. Rommet er utstyrt med dusjhørne (direkte på flis). Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller bildedokumentasjon på oppbygging, membran eller utskiftning av røropplegg/sluk fra oppussingen i 2015. Sluk og underliggende rørledninger antas å være fra byggeåret 1988.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er for tiden under oppussing/arbeid og fremstår som et uferdig rom/halvferdig våtrom.
Rommet er ikke ferdigstilt og tilfredsstiller ikke kravene til et fungerende våtrom etter gjeldede forskrifter (TEK17/NS 3600).
Tettesjikt, overflater og sanitærutstyr er ikke ferdig montert eller funksjonstestet.
Rommet kan i sin nåværende tilstand ikke benyttes som våtrom eller belastes med fukt/vann. Det foreligger risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk før ferdigstilling. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av det uferdige arbeidet dersom dette ikke ferdigstilles av kvalifiserte fagfolk med full dokumentasjon.

Rommet må ferdigstilles fagmessig i henhold til våtromsnormen/TEK17 før det tas i bruk. Det må innhentes samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og dokumentasjon på membran/tettesjikt og VVS-/el-arbeid fra utførende fagfolk ved ferdigstilling.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, rommet er under arbeid
Vegger er synlig fra bakside

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert svimerker/misfarging fra varmestråling på vegg bak koketopp, opplyst av eigar at merke etter steiketakke som stod inntil vegg når den var i bruk.
Brannfare ved varmeoverføring til brennbart materiale over tid, spesielt ved høy effekt på kokesonene eller bruk av store kjeler/panner.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter stekeovn og oppvaskkum av stål.
Fliser på vegg mellom over og underskap
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Villavent
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.
Varmepumpe (luft-til-luft)
Sikringskap med automatsikringer
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.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Boliger er oppført på flat tomt som er opparbeida
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1988, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Draugsvollvegen 6 - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taket har skifertakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en

Vedlegg

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

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 metall, og vindskier er i treverk.
Det er saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er skifta klednig på framvegg
Bakvegg mot E-16 er mur som er pussa
Vinduene er malte med 2-lags glass og enkle vindu
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Ved vannbord i overkant er det et krav at primærtekking er tilfredsstillende utført
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er altan som er oppført i betontg i front med utgang fra stue

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat, furu og flis.
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.
Vegger med malte plater og tømmervegger. Himling med malte plater og trepanel.
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.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og vedovn.

Bak vedovnen er det montert en eternittplate (asbestsement) som stråleskjerming/brannmur mot brennbart materiale. Platen fremstår visuelt hel og uten krakeleringer, sprekker eller åpne borehull på befaringsdagen
Platen oppfyller sin brannteknikse funksjon som ubrennbar skjerming. Det opplyses om at eternitt inneholder asbest. Så lenge platen er hel, ubehandlet og står urørt, utgjør den liten helsefare i daglig bruk.
Ingen akutt risiko så lenge platen står urørt. Ved framtidig demontering, renhold med slitasje, boring eller mekanisk skade kan helseskadelige asbestfiber frigjøres til inneluften.
Platen må ikke bores i, pusses, slipes eller bearbeides. Ved en eventuell framtidig utskiftning eller sanering må dette håndteres etter gjeldede regler for asbesthåndtering.

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
Gulv med steinheller, og veggene er av naturstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Ekskrementer og spor etter gnag (mus) i kjeller og i kott under trapp i 1. etasje
Fare for mus andre steder i boligen

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm/m
Fall fra dør 0 mm/m
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er foretatt i rom bak dusjsone, med måleresultat 18%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er utformet som et minikjøkken med glatte fronter, integrert kjøleskap og benkebeslag med to kokeplater samt oppvaskkum.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med ventil i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, og rør-i-rør er oppgitt som annet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999.
Sikringskap med automatsikringer
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.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1940 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Draugsvollvegen 8

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje/uthus/stall/verkstad m/ carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stølshus

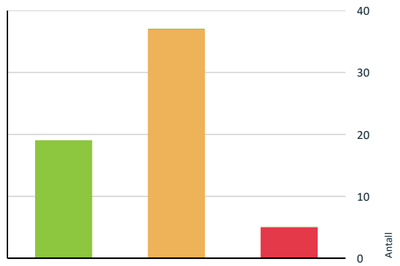
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

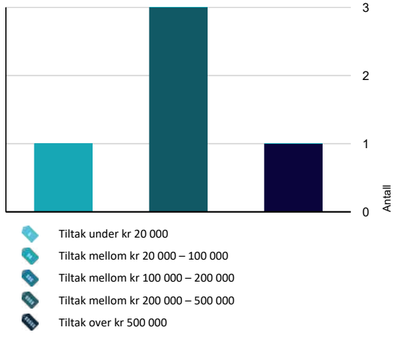
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Draugsvollvegen 8

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** 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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 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.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Draugsvollvegen 6

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** 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
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

DRAUGSVOLLVEGEN 8



Byggeår
1988

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

2001	Tilbygg	Oppføring av carport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med betongtakstein. Undertakstekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Når undertak 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Vinduer/isolerglassruter er produsert i 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglasset er passert, og isoleringsevnen (U-verdi) er vesentlig svakere enn dagens krav. Det er registrert normal bruksslitasje på karmer, beslag og tetningslister.
Økt varmetap og fare for at isolerglassruter kan punktere på sikt som følge av alderssvekkelse i forseglingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom vinduet fungerer tilfredsstillende, men utskiftning må påregnes innen rimelig tid på grunn av alder og energitap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
2. etasje:
Luftebalkong i gavl
1. etasje:
Balkong/altan i gavl/front

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av parkett, laminat og flis. 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.
Det bjelke på golv mellom rom i 2. etasje - del av konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.



Bjelke på golv mellom rom - del av konstruksjon

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.

Radon

Beskrivelse
Utført av HHD Bygg og Betong AS
Lagt radonsperre under kjellargolv. Installert radonbrønn som sekundærtiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn.
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



Vedovn i 1. etasje

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport



Vedovn i underetasje

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert (manglende heft) og flassing av maling i nedre kant av grunnmur. Forholdet indikerer opptrekk av fukt fra grunnen og/eller fuktpåkjenning som overstiger malingens fukttransporterende evne.

Konsekvens/tiltak

• Fare for videre oppflassing av maling, saltutslag og fuktskader på innvendige overflater dersom fukttilførselen vedvarer. Over tid kan vedvarende fukt føre til frostsprengning eller oppsmuldring av betongoverflaten.
Malingen må skrapes ren og overflaten bør behandles med en diffusionsåpen (pustende) maling/slemming tilpasset murverk under terreng. Lokal fuktkilde bør undersøkes, og eventuelt utvendig terrengfall/drenering bør vurderes fulgt opp.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad er innreda med veggmontert toalett, dusjhjørne og serrvant med underskap

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom er innreda med vask i stålbeslag og opplegg for vaskemaskin
Varmekabler i golv
Vaskerommet er opprinnelig fra 1988. Det er opplyst at det ble lagt nye fliser på gulv og monterte våtromsplater på vegger i 2020. Røropplegg (vann- og avløpsrør) samt sluk vurderes visuelt å være fra byggeåret 1988. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller bildedokumentasjon på membran/tettesjikt, platemontering eller VVS-arbeid fra oppussingen i 2020.
Det kan ikke verifiseres at det er benyttet godkjent membran under flisene på gulvet, eller at våtromsplatene på vegg er montert i henhold til monteringsanvisning/tetting mot gulv.
Sluk, avløpsrør og vannledninger fra 1988 har med sine 38 år overskredet normert teknisk levetid med stor margin (forventet levetid for skjulte rør og sluk er 15–25 år).
Klemringer og plast/metall i 38 år gamle sluk og rør morkner/sprøner med tiden. Ved en eventuell oversvømmelse fra vaskemaskin eller lekkasje fra rør/utslagsvask er det stor risiko for at vann finner veien gjennom utett overgang mot sluket eller manglende membran, og videre inn i bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det anbefales å montere en automatisk lekkasjestopper (vannstopper) med sensor på gulvet ved vaskemaskinen for å forhindre oversvømmelse.

På grunn av oppnådd alder på skjult anlegg og uverifisert tettesjikt må det påregnes totalrenovering inkludert utskiftning av sluk, membran og røranlegg på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i entre. Måleresultatet var 0.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad er innreda med veggmontert toalett, bede, badekar, dusjnisje og servant med underskap
Elektrisk avtrekk i vegg
Varmekabler i golv
Fliser på golv og vegger. Malte takplater
Badet er opprinnelig fra 1988. Det er opplyst at fliser på gulv og vegger ble fornyet i 2015. Rommet er utstyrt med dusjhjørne (direkte på flis). Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller bildedokumentasjon på oppbygging, membran eller utskiftning av røropplegg/sluk fra oppussingen i 2015. Sluk og underliggende rørledninger antas å være fra byggeåret 1988.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er for tiden under oppussing/arbeid og fremstår som et uferdig rom/halvferdig våtrom.
Rommet er ikke ferdigstilt og tilfredsstiller ikke kravene til et fungerende våtrom etter gjeldede forskrifter (TEK17/NS 3600). Tettesjikt, overflater og sanitærutstyr er ikke ferdig montert eller funksjonstestet.
Rommet kan i sin nåværende tilstand ikke benyttes som våtrom eller belastes med fukt/vann. Det foreligger risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk før ferdigstilling. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av det uferdige arbeidet dersom dette ikke ferdigstilles av kvalifiserte fagfolk med full dokumentasjon.

Rommet må ferdigstilles fagmessig i henhold til våtromsnormen/TEK17 før det tas i bruk. Det må innhentes samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og dokumentasjon på membran/tettesjikt og VVS-/el-arbeid fra utførende fagfolk ved ferdigstilling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, rommet er under arbeid
Vegger er synlig fra bakside

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert svimerker/misfarging fra varmestråling på vegg bak koketopp, opplyst av eigar at merke etter steiketakke som stod inntil vegg når den var i bruk.
Brannfare ved varmeoverføring til brennbart materiale over tid, spesielt ved høy effekt på kokesonene eller bruk av store kjeler/panner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kilde: Eier

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter stekeovn og oppvaskkum av stål.
Fliser på vegg mellom over og underskap

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert at kobberrør for vanninstallasjon i kjøkkenbenkskap ikke er tilstrekkelig festet eller klamret til vegg/skapstamme

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner 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.

• Rørene er utsatt for mekanisk påkjenning og fysisk belastning ved bruk av skapet (lagring, uttrekk av avfallssystemer osv.). Dette gir risiko for slark i koblinger, tretthetsbrudd i rør og påfølgende vannlekkasje. Manglende festing kan også føre til støy/rørbank ved trykkstøt når vannet stenges.
Det må monteres godkjente klammere (med gummi- eller plastforing for å hindre galvanisk korrosjon) slik at røranlegget er fiksert og avlastet ved koblinger og bend.

• 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.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Røropplegg i skap under vask

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Villavent

Vurdering av avvik:
• Opplyst at Villavent er ute av drift

Konsekvens/tiltak
• Vurdere utskifting/utbetring

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2023 **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

Sikringskap med automatsikringer

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

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

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
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Knottplast (grunnmursplast) på utvendig grunnmur mangler avslutning med godkjent topplist (dekklist) mot vegg/mur over terreng.

Konsekvens/tiltak

Vedlegg

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

• Fare for at overflatevann, smeltevann, grus og organisk materiale renner ned bak knottplasten. Dette svekker dreneringens funksjon og gir risiko for fuktinnsig og fuktskader på grunnmur og i bakenforliggende rom.
Det må monteres egnet topplist for knottplast i overkant. Listen må festes godt og forsegles/fuges mot muren for å hindre at vann og bøss trenger inn bak plasten.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boliger er oppført på flat tomt som er opparbeida

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1988, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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 befaringstidpunktet. 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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• 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.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

DRAUGSVOLLVEGEN 6



Byggeår
1938

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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det 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.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er skifta kledning på framvegg
Bakvegg mot E-16 er mur som er pussa

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Mangle avslutning av vegg

• Det er registrert at spikerhoder på utvendig trekledning enkelte/flere steder er slått for langt inn i trevirket (dyppet under overflaten). Trefibrene er dermed brutt, og det er dannet forsenkninger som samler

• Fare for fuktopptak i endemarg/trefibre rundt spikerhodene, noe som på sikt kan føre til lokal oppsprekking, avflassing av maling/beis og dannelse av råteskader.

Forsenkninger rundt spikerhoder bør forsegles/fylles med egnet utendørs fugemasse eller oljegrunning/maling for å hindre vanninntrengning. Ved fremtidig ombehandling må disse punktene følges opp ekstra nøye.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Lokal utbedring



Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport











TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass og enkle vindu
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Ved vannbord i overkant er det et krav at primærtekking er tilfredsstillende utført

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er altan som er oppført i betontg i front med utgang fra stue

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat, furu og flis.
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.

Vurdering av avvik:

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malte plater og tømmervegger. Himling med malte plater og trepanel.
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:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

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 helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i teglstein og vedovn.

Bak vedovnen er det montert en eternittplate (asbestsement) som stråleskjerming/brannmur mot brennbart materiale. Platen fremstår visuelt hel og uten krakeleringer, sprekker eller åpne borehull på befaringsdagen
Platen oppfyller sin brannteknisk funksjon som ubrennbar skjerming.
Det opplyses om at eternitt inneholder asbest. Så lenge platen er hel, ubehandlet og står urørt, utgjør den liten helsefare i daglig bruk.
Ingen akutt risiko så lenge platen står urørt. Ved framtidig demontering, renhold med slitasje, boring eller mekanisk skade kan helseskadelige asbestfiber frigjøres til inneluften.
Platen må ikke bores i, pusses, slipes eller bearbeides. Ved en eventuell framtidig utskiftning eller sanering må dette håndteres etter gjeldede regler for asbesthåndtering.

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.
• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Vedovn i stue 1. etasje


Vedovn i 2. etasje

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport


Asbestplate bak ovn

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv med steinheller, og veggene er av naturstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

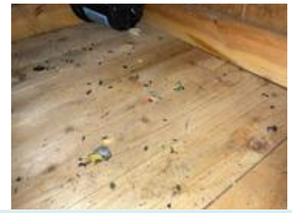
TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ekskrementer og spor etter gnag (mus) i kjeller og i kott under trapp i 1. etasje
Fare for mus andre steder i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
• Det er påvist blindkjeller under deler av bygningen. Det registreres bjelkelag med uavbarke kanter (bork på trevirke) samt spor etter treborende insekter. Rommet fremstår med begrenset ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm/m
Fall fra dør 0 mm/m

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert 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.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har oversmurte skruer på klemringen (tildekket med sement/flislim). Dette gjør at overgangen mellom membran og klemring/sluk ikke lar seg kontrollere visuelt, og klemringen kan ikke demonteres for rensk eller inspeksjon uten å ødelegge tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende mulighet for inspeksjon og rengjøring av overgangene i sluket. Det er fare for utetting i overgangen dersom massen sprekker opp, eller dersom tildekkingen skjuler mangelfull klemringfesting. Vedvarende fuktbelastning kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon.
Masser over skruer/klemring må fjernes forsiktig av fagfolk for å kontrollere at klemringen sitter korrekt og at membrantilkoblingen er intakt og tett. Området må deretter rengjøres og tilpasses slik at sluket kan vedlikeholdes.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er foretatt i rom bak dusjsone, med måleresultat 18%

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen (normalt fuktnivå i tørt innemiljø skal ligge under 12–15 %). Verdier på 18 % indikerer at fukt har trengt/trenger inn i veggen, noe som gir økt risiko for sopp- og sporeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktnivå på dette nivået eller høyere kan over tid føre til kjemisk og biologisk nedbrytning (muggsopp og råte) i bærende eller skilleveggskonstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen er utformet som et minikjøkken med glatte fronter, integrert kjøleskap og benkebeslag med to kokeplater samt oppvaskkum.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vegg i sprutsone bak vask og/eller kokeplate er kledd med trepanel. Overflaten er utsatt for fukt- og fuktbelastning som treverk i ubeskyttet tilstand har lav motstandskraft mo

• Det er registrert at kobberrør for vanninstallasjon i kjøkkenbenkskap ikke er tilstrekkelig festet eller klamret til vegg/skapstamme

Konsekvens/tiltak
• Rørene er utsatt for mekanisk påkjenning og fysisk belastning ved bruk av skapet (lagring, uttrekk av avfallssystemer osv.). Dette gir risiko for slark i koblinger, tretthetsbrudd i rør og påfølgende vannlekkasje. Manglende festing kan også føre til støy/rørbank ved trykkstøt når vannet stenges.
Det må monteres godkjente klammere (med gummi- eller plastforing for å hindre galvanisk korrosjon) slik at røranlegget er fiksert og avlastet ved koblinger og bend.





Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalett med ventil i vegg

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, og rør-i-rør er oppgitt som annet.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er 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 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

⚠ 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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999.
Sikringskap med automatsikringer

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse
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.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i natursteinsmur.

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1940 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

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 befaringstidpunktet. 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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus/stall/verkstad m/ carport



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Bygget er oppført i flere etatapper

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sekundærbygg benyttet som garasje/uthus/stall/verksted med carport. Bygget er oppført i lett bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Fundamentering og grunnmur er utført i betong, og det er støpt betonggulv på mark. Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater.

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

Tilbygg / modernisering		
2000	Tilbygg	Carport.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Vinterhage



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Vinterhage oppført i 2011, fundert på støpt betongplate på mark. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk kledd med liggende trepanel/kledning, og det er montert store vindusflater/glassfelt i front. Pulttak tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Innvendig har vinterhagen flislagt gulv og panelte veggflater.
Det er lagt opp internt el-opplegg i vinterhagen, men anlegget er ikke fast tilkoblet i boligens sikringsskap. Tilførsel skjer ureglementert via gummikabel (skjøteledning/midlertidig kabel).

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Stølshus

Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fritidsbolig/stølshus med opprinnelig byggeår i 1940, samt tilbygg oppført i 1995. Tilbygget er oppført i lett bindingsverk, og utvendige fasader er kledd med liggende villmarkskledning.
Taket er oppført som sperretak og er tekket med profilere aluminiumsplater. Pipe er utført som elementpipe, og det er montert vedovn i oppholdsrom.
Innvendige overflater har lakkert tregulv, tømmer i stue og panel på vegger.
Opplysninger om bygget er gitt av eigar

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

Tilbygg / modernisering	
1995	Tilbygg/moderni sering

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

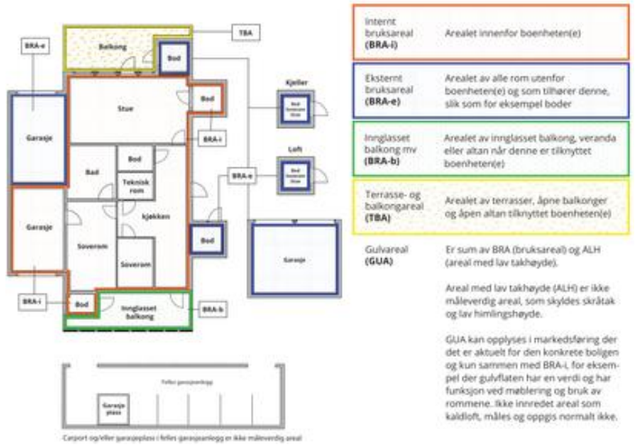
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branneller 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 branneller

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.

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Arealer

Draugsvollvegen 8

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	95			95	7
1. Etasje	128			128	40
Underetasje	121			121	
SUM	**344**				**47**
SUM BRA	**344**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, stue/hall m/trapp/gang, kjøkken, soverom, bad		
Underetasje	Stue/kjøkken, vindfang, gang, soverom, 2 boder, bad, grovkjøkken, gang 2, hobbyrom		

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
2. etasje med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
Montert ny altandør 1. etasje
2022:
Montert snøfanger på del av tak

Draugsvollvegen 6

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34			34	
1. Etasje	61			61	12

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Kjeller		21		21	
SUM	**95**	**21**			**12**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, kott/kammers		
1. Etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom, bad		
Kjeller		2 kjellerrom	

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.

Garasje/uthus/stall/verkstad m/ carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		136		136	
SUM		**136**			
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/uthus/stall/verkstad/carport	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Vinterhage

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Romfordeling

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

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.

Stølshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vask	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Kari Dymbe Dregelid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	263	13		0	12054.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Draugsvollvegen 8

Hjemmelshaver
Dregelid Kari Dymbe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigdeommen ligg på Vinje i Voss herad
Avstand til Voss sentrum er ca. 25 km.
Kor veg til Vinje sentrum med butikk/bensinstasjon
Barnehage og skule på Sundve

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei
Tun og oppstillingsplass er asfaltert

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2026	Draugsvollvegen 8	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.07.1985	Draugsvollvegen 8	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.1995	Stølshus	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.09.2001	Garasje/carport	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Draugsvollvegen 6	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring	09.09.2026	Draugsvollvegen 6	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 263 - Bnr 13
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå 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 brannteknisk 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) 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.

Areal

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.»*

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND 15 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Draugsvollvegen 8	Draugsvollvegen 8	

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?

Draugsvollvegen 8, nytt i 1988

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.

Flytta inn i mai 1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dregelid, Kari Dymbe

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.

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

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**
2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flislegging og Røyrleggararbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
HHD Bygg og Betong as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flislegging og Røyrlegging

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
HHD Bygg og Betong as og Røyrleggarfirma Voss

2.2.6 **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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sett inn ny terassedør i 1. etg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
HHD Bygg og Betong as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sett opp snøfangar på delar av tak.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
HHD Bygg og Betong as

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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**
2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Arbeid med elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing av kjelleretasje. Arbeidet er ikkje ferdigstilt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vangen Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omlegging av røyr i forbindelse med nytt kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
VVB?

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Villavent er ute av drift

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen eller endringen
Ny varmeovn/peis i stove i 1. etg. for ca 8-9 år sidan

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.2 **Årstall**

2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt Radonsperre under kjellargolv. Installert radonbrønn som sekundærtiltak. Støypt nytt golv med varmekablar. Kjellar etasjen er under oppussing.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HHD Bygg og Betong 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingar og tiltak er gjennomført.
Målingar etter tiltak med radonsperre er innanfor grenseverdi, men eg kjenner ikkje til tala/verdiane

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

Boligselgerforsikring

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 49667036

Egenerklæringsskjema

Name
Kari Dymbe Dregelid

Date
2026-08-15

Identification

Kari Dymbe Dregelid

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1140260122

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Draugsvollvegen 6

Postadresse (må fylles ut)

5713

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kari Dymbe Dregelid

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

kari.d.dregelid@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

915 54 845

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Nytt bad (ca årstall)

2.2 Årstall

2012

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ○ Faglært
- ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

usikkert

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Nytt tak (ca årstal tak) skifta kledning

4.2 Årstall

1990

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ◉ Faglært
- ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Tak og kledning

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

HHD Bygg og Betong AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ○ Ja
- ◉ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid | **7.2 Årstall**

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte? | **7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid: Nytt sikringsskap | **9.2 Årstall**: ?

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte? | **9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ◉ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid | **12.2 Årstall**

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte? | **12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

Gjensidige

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Fyringsforbud

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Registrert spor etter mus i rom under trappa til 2. etg

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid | **22.2 Årstall**

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte? | **22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Dato: Sign:

Gjensidige

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Dregelid, Kari Dymbe	13.02.1962	BANKID	09.09.2026 20:37

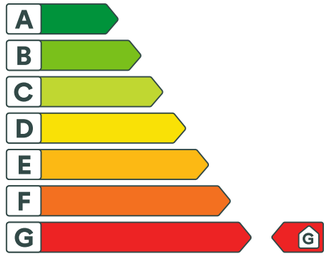
Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

enova

Energiattest

G

Adresse	
Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350440**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174945721**
Gårdsnummer **263**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
418,26

A↑G
G

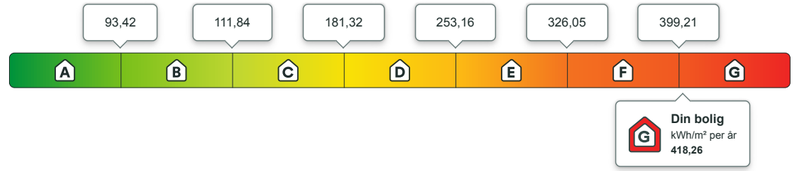
Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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	kWh/m² per år
39 735,02	**418,26**

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

Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND

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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vedlegg

Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

enova

Energiattest

Adresse	**Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND**
Dato for energimerking	**15.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-350434**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**9726071**
Gårdsnummer	**263**
Bruksnummer	**13**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



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	Bygningstype
1988	**Enebolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
344,0 m²	**344,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

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 vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
165,23

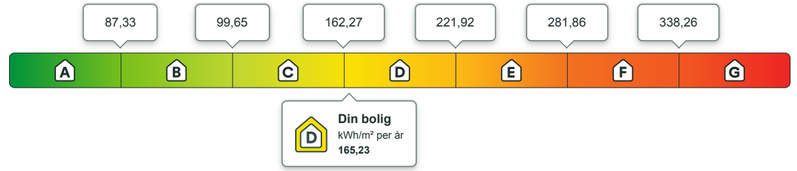
Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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	kWh/m² per år
56 839,34	**165,23**

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

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND

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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

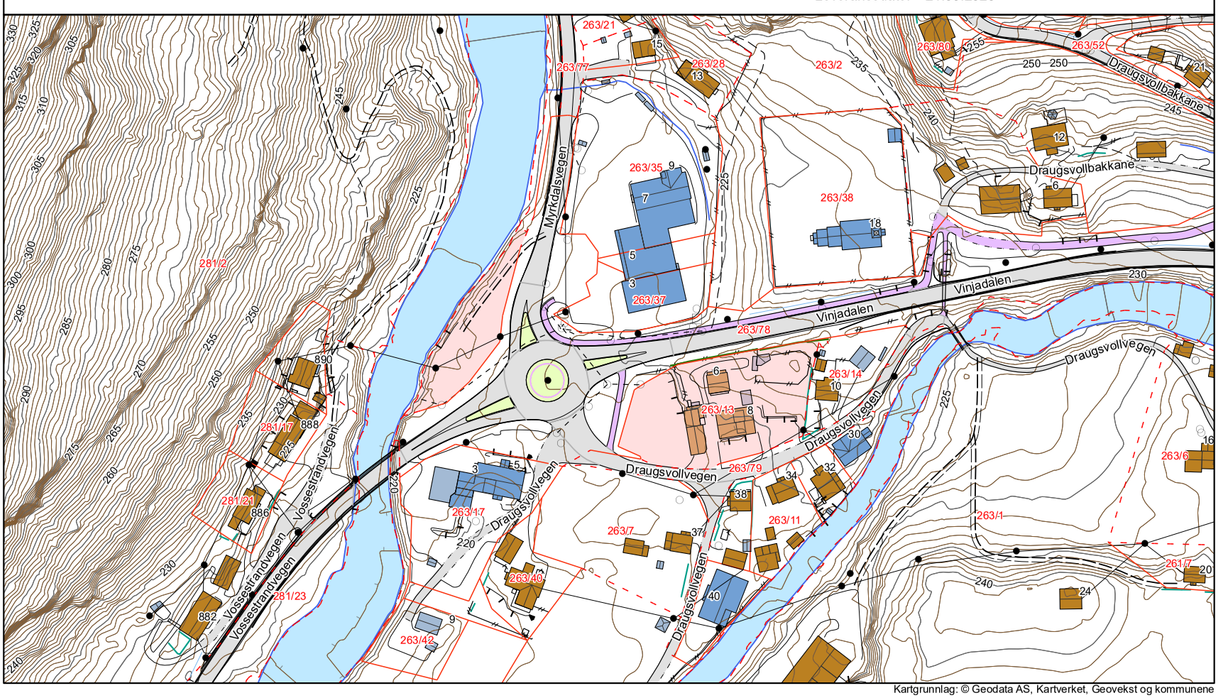
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Oversiktskart

Adresse: **Vinja-Øyasetvegen 331, 5713 Vossestrand**
Gnr/Bnr: **4621/263/13/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 5277 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

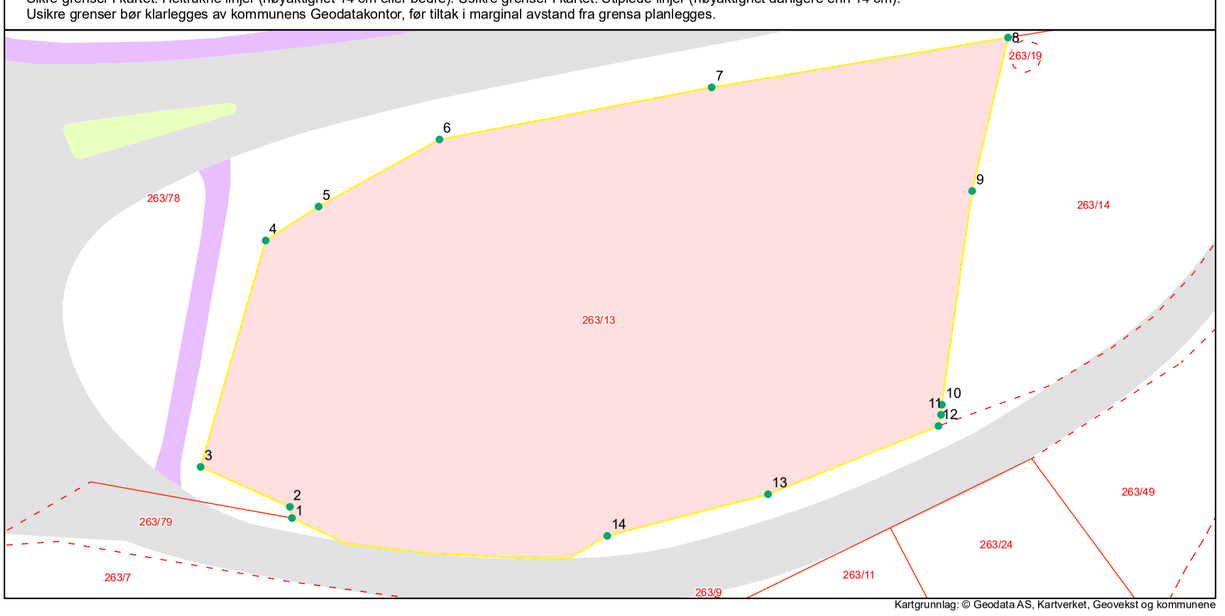
Matrikkelkart

Adresse: **Vinja-Øyasetvegen 331, 5713 Vossestrand**
Gnr/Bnr: **4621/263/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3769 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3769 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6742139.82	364430.67	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	1.31	0
2	6742141.1	364430.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	11.21	0
3	6742145.67	364420.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	27	0
4	6742171.56	364427.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	7.2	0
5	6742175.44	364433.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	15.85	0
6	6742183.11	364447.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	31.76	0
7	6742189.07	364478.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	34.45	0
8	6742194.77	364512.55	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	18.07	0
9	6742177.22	364508.45	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.74	0
10	6742152.78	364504.99	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	1.16	0
11	6742151.63	364504.89	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	1.32	0
12	6742150.35	364504.6	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	21.05	0
13	6742142.54	364485.11	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	19.04	0
14	6742137.78	364466.72	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	37.57	0

Matrikkelkart

ePlassen

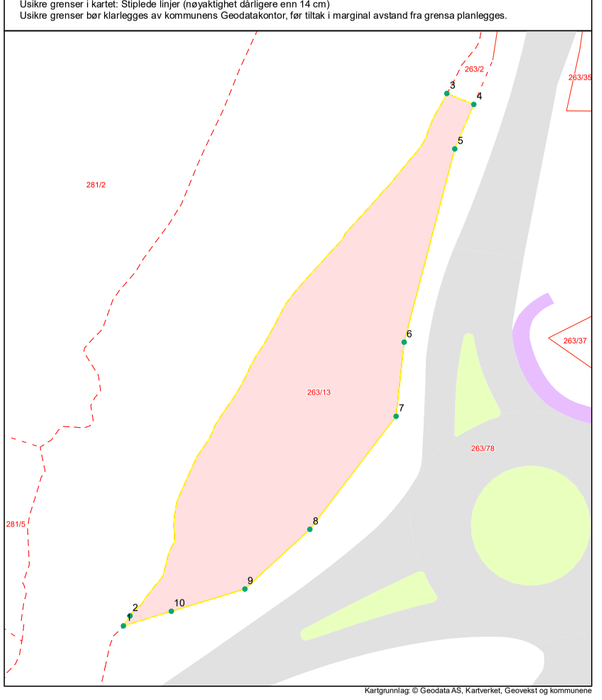
Adresse: **Vinja-Øyasetvegen 331, 5713 Vossestrand**
Gnr/bnr: **4621/263/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1508 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © GeodataAS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1508 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6742159.6	364322	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	55	1.95	0
2	6742161.22	364323.07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	55	100.87	0
3	6742245.7	364374.3	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	500	4.72	0
4	6742243.92	364378.66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	500	7.84	0
5	6742236.73	364375.59	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	32.38	0
6	6742205.48	364367.4	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.09	0
7	6742193.49	364366.1	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	23.05	0
8	6742175.21	364352.15	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	14.29	0
9	6742165.56	364341.65	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.46	0
10	6742161.96	364329.75	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	8.12	0

Utskriftsdato: 22.06.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	263	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND								

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.

Denne eiendommen har 2 avtaler som gir flere fakturaer. Rapporten gir en samlet oversikt over gebyrene.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr avløp	3 846,88 kr
Ny a kto avløp	1 925,19 kr
Innbetalt a kto avløp	-2 061,94 kr
Eigedomsskatt bustad	9 506,01 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto vatn	1 649,95 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Forbruksgebyr vatn	3 564,06 kr

Ny a kto vatn	1 783,66 kr
Innbetalt a kto vatn	-1 910,32 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Ny a kto avløp	1 780,86 kr
Sum	**26 804,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	4743900	3.10	1/1	0 %	14 706,00 kr	9 804,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Ny a kto avløp	15%	72	29.16	1/1	0 %	2 099,81 kr	1 399,88 kr
Ny a kto vatn	15%	72	26.23	1/1	0 %	1 888,67 kr	1 259,12 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	**25 520,48 kr**	**17 013,66 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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 22.06.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	263	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND								

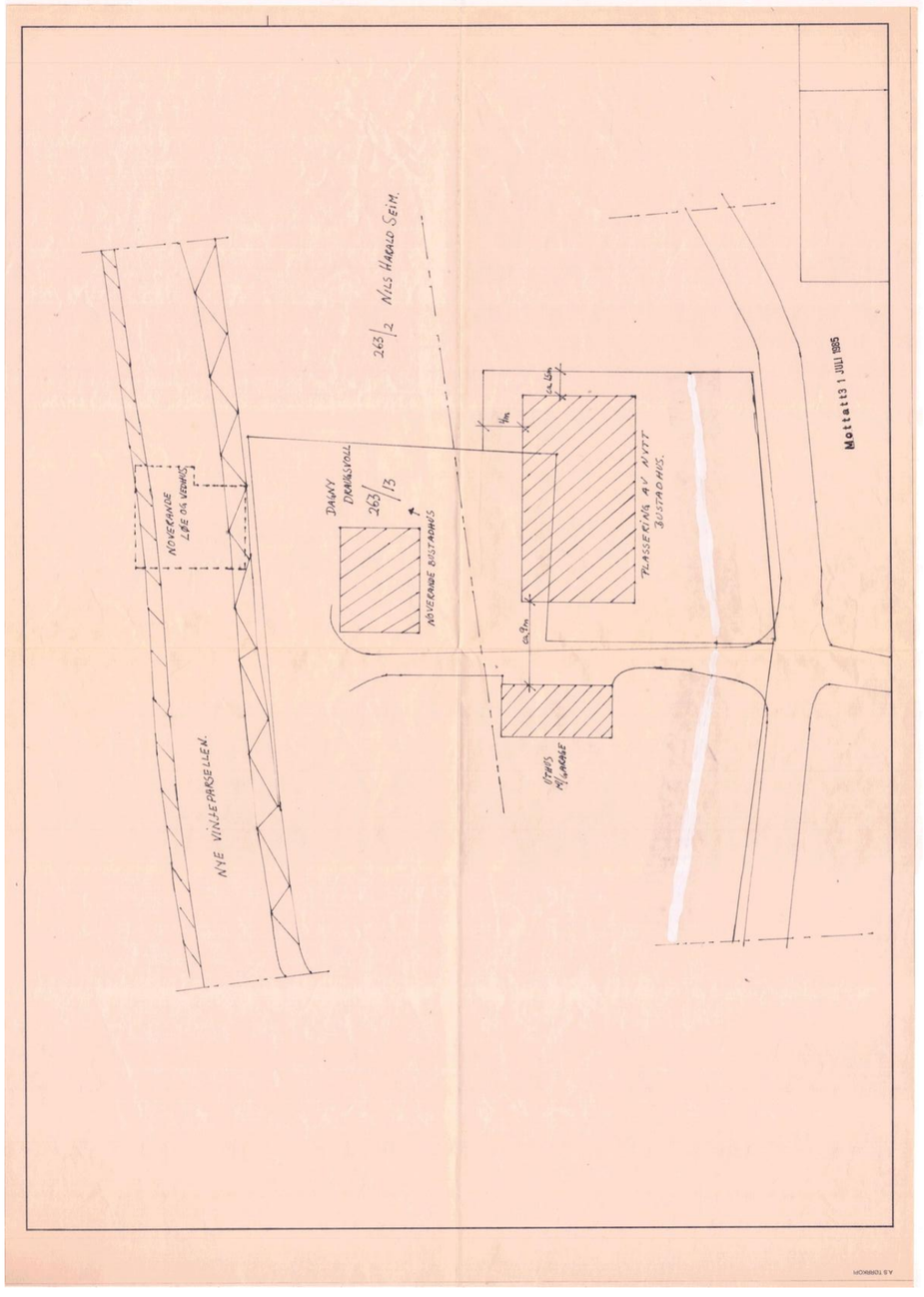
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

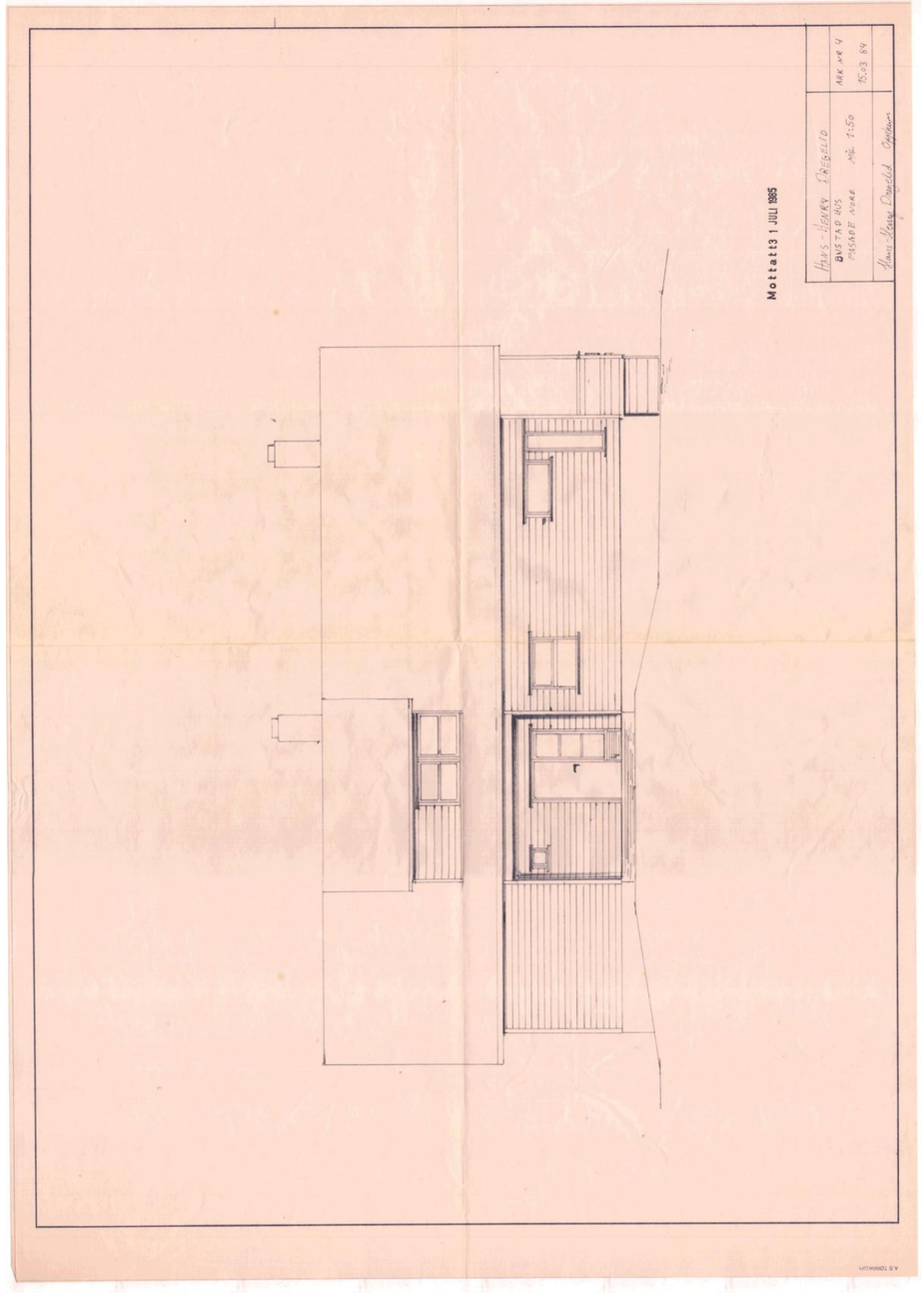
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18249822	874	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	72

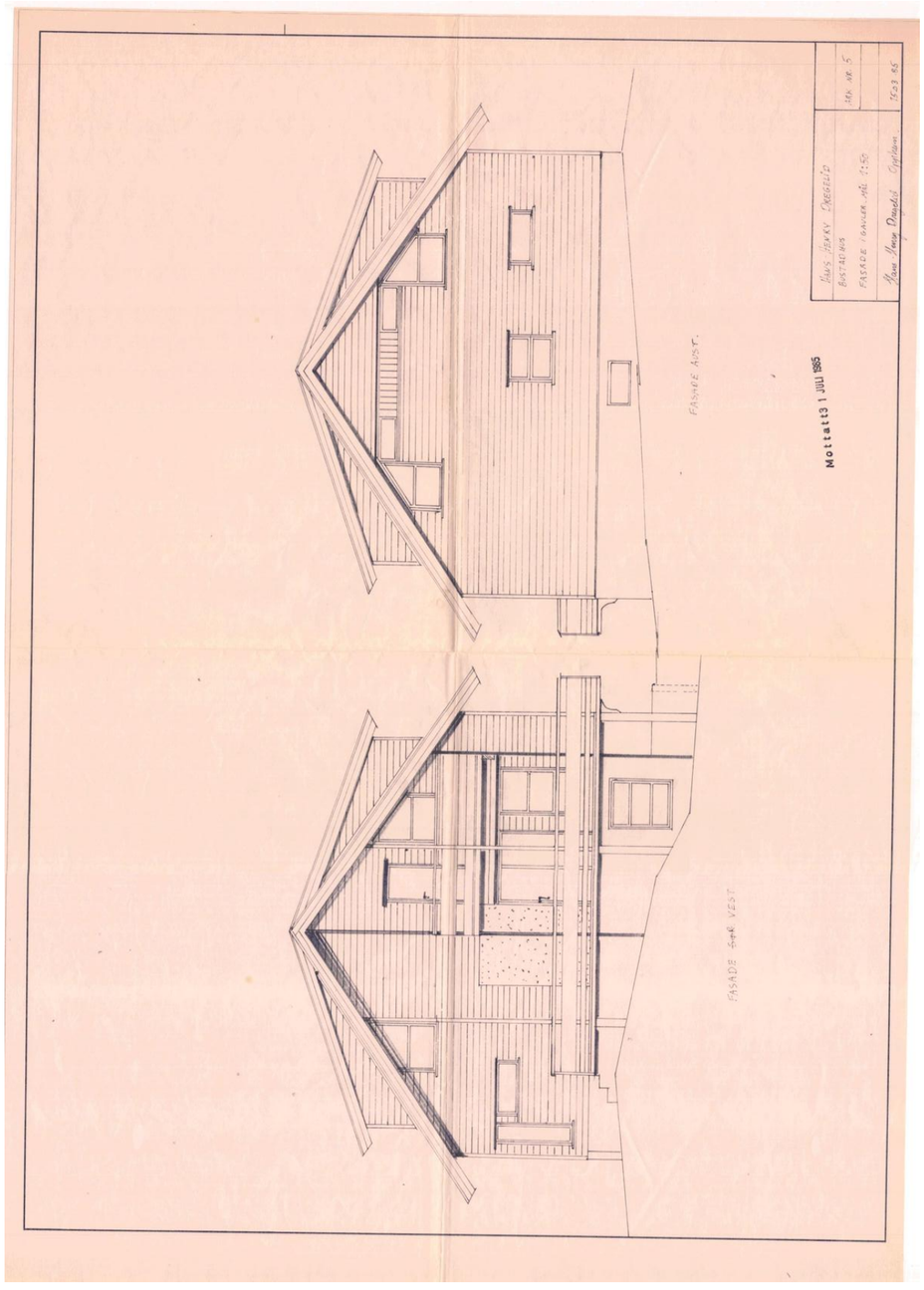
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

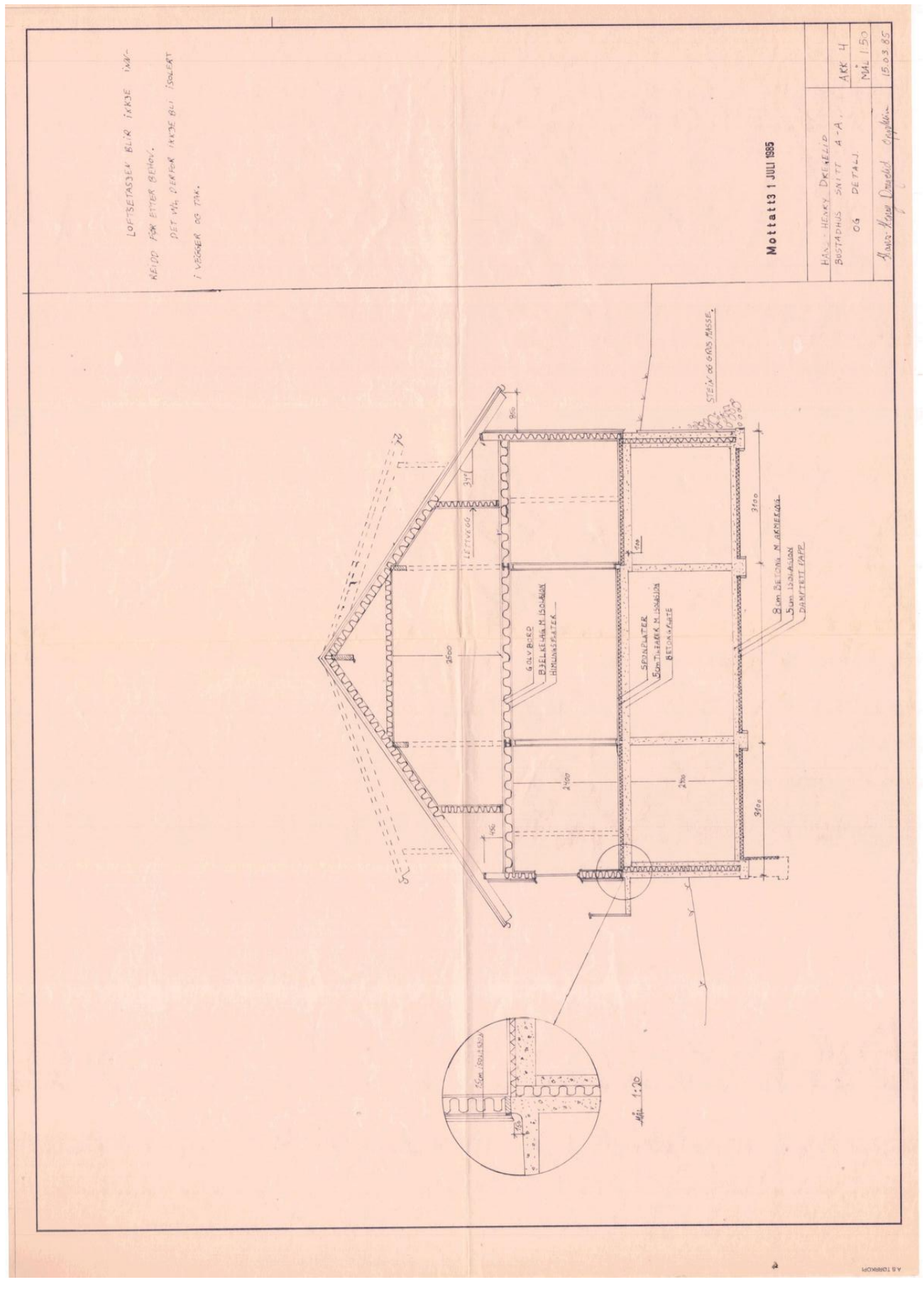
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

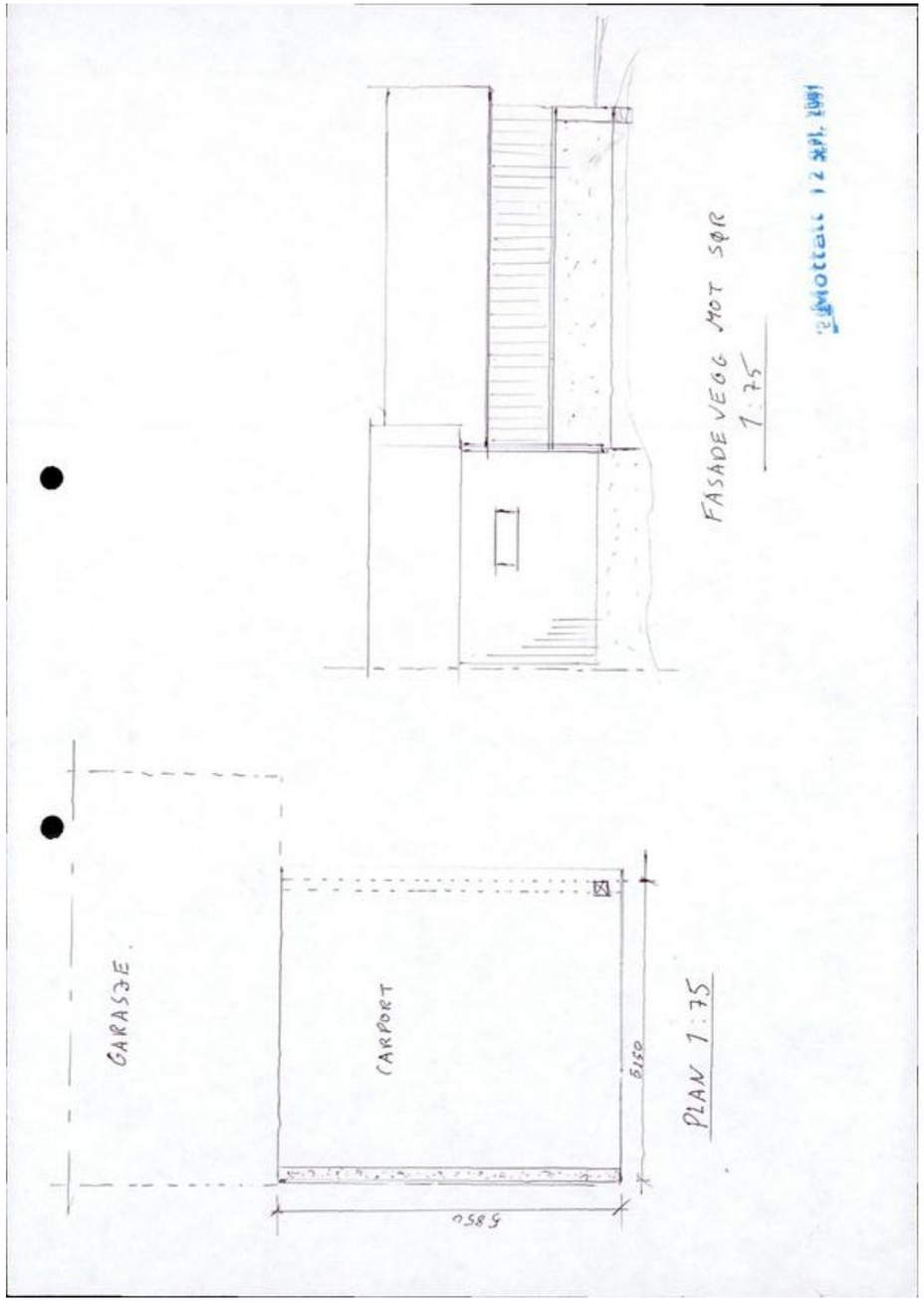
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

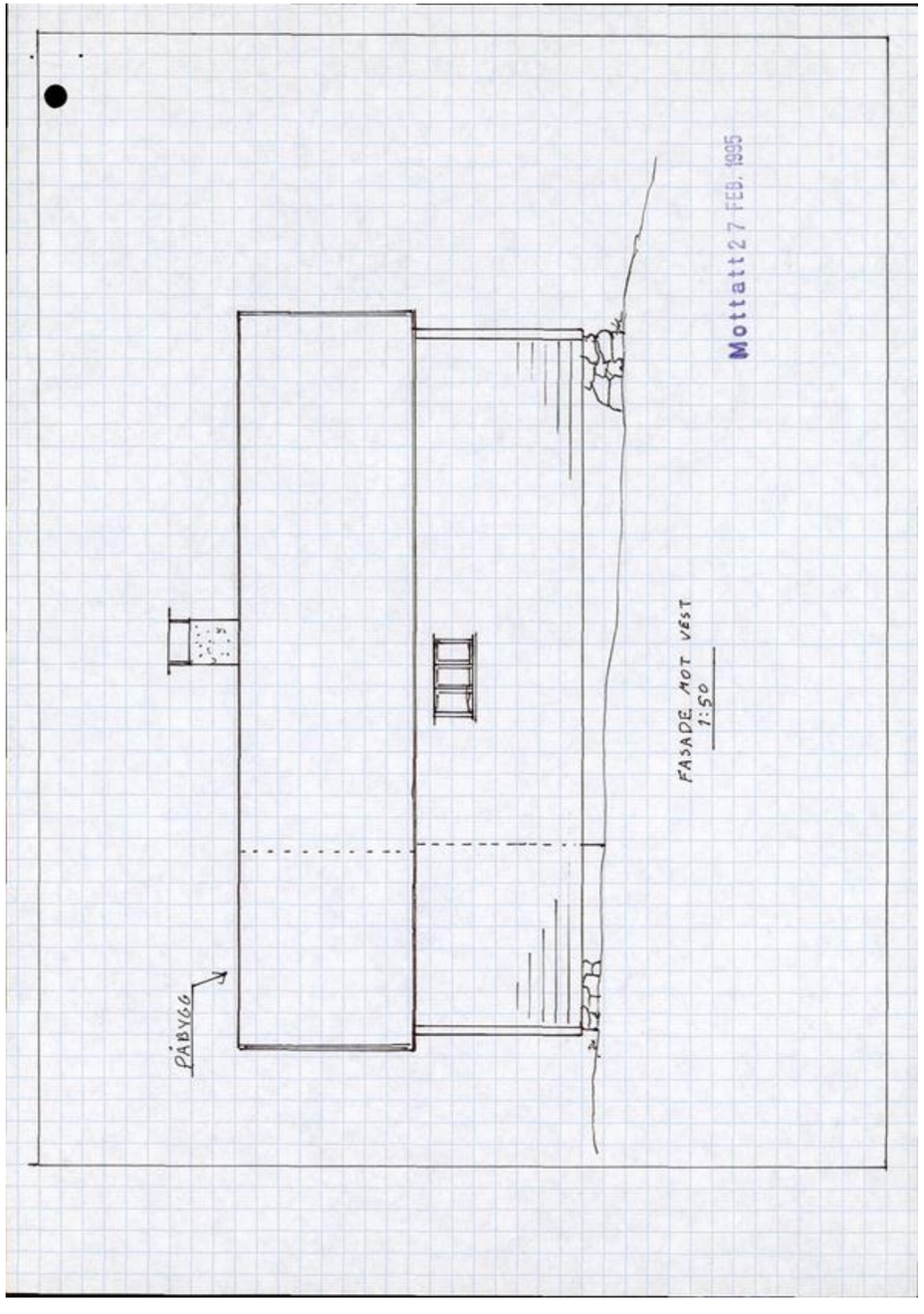

263/2 NILS HARALD SEIM.
DAWY DRAUGSVOLL 263/13
NÅVERENDE BEBYGGELSE
NÅVERENDE BUSTADHUS
PLASSERING AV NYTT BUSTADHUS.
NYE VINJE PARSELLER.
Mottatt 1 JULI 1985

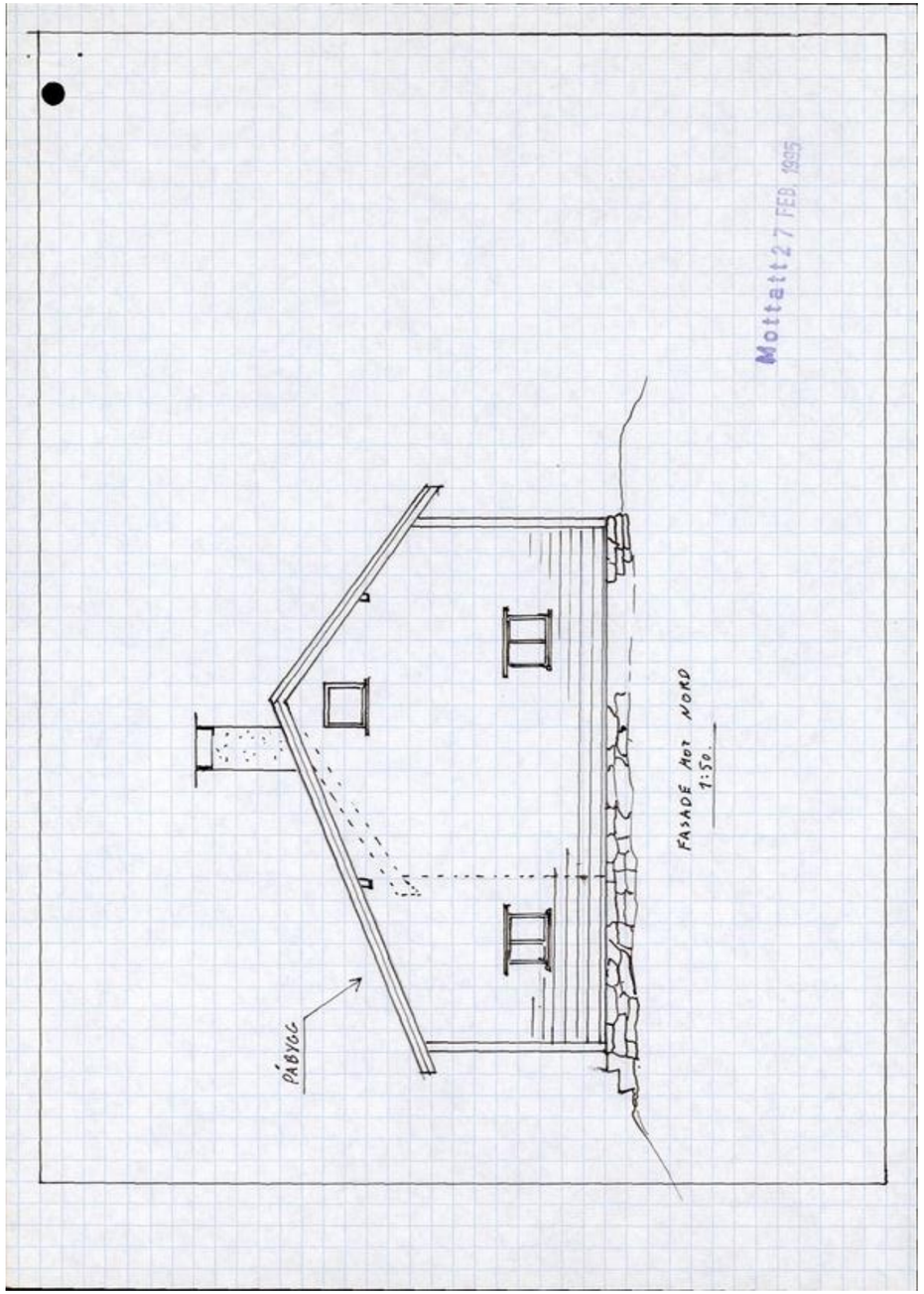

Mottatt 1 JULI 1985

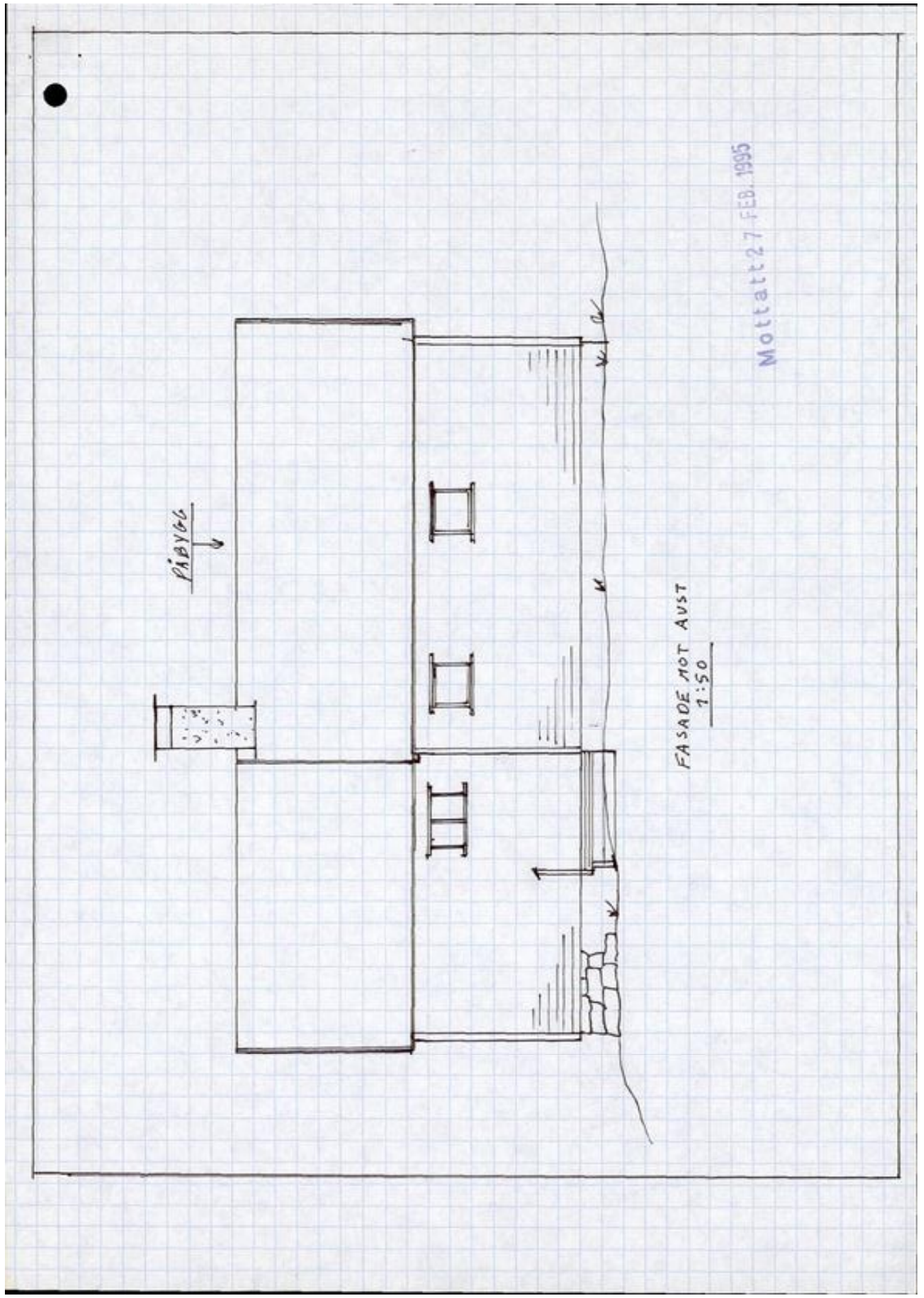

Mottatt 3 JULI 1985
FASADE ØST
FASADE MOT VEST

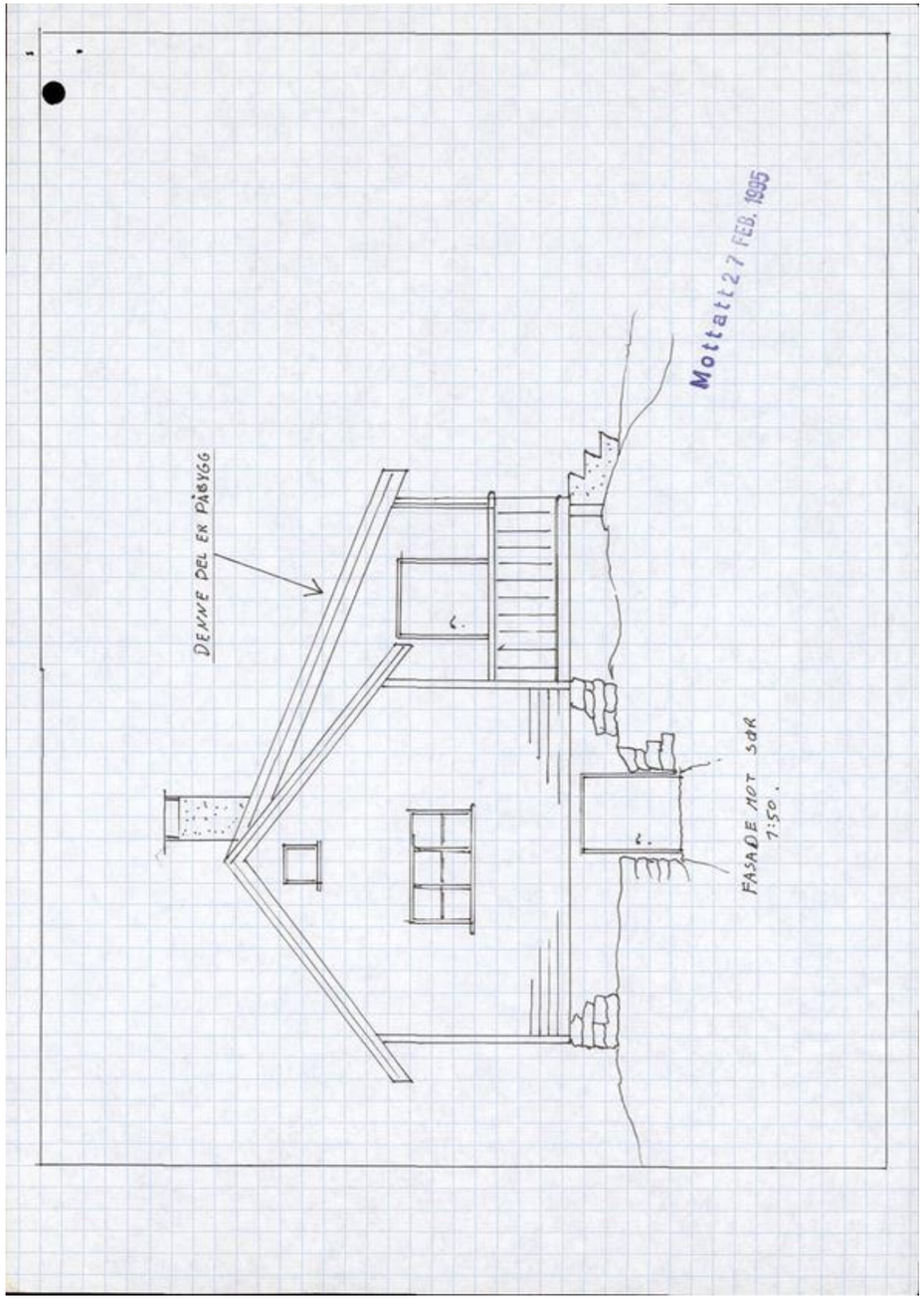

Mottatt 3 JULI 1985
SNITT A-A
DETALJ
SKALA 1:20

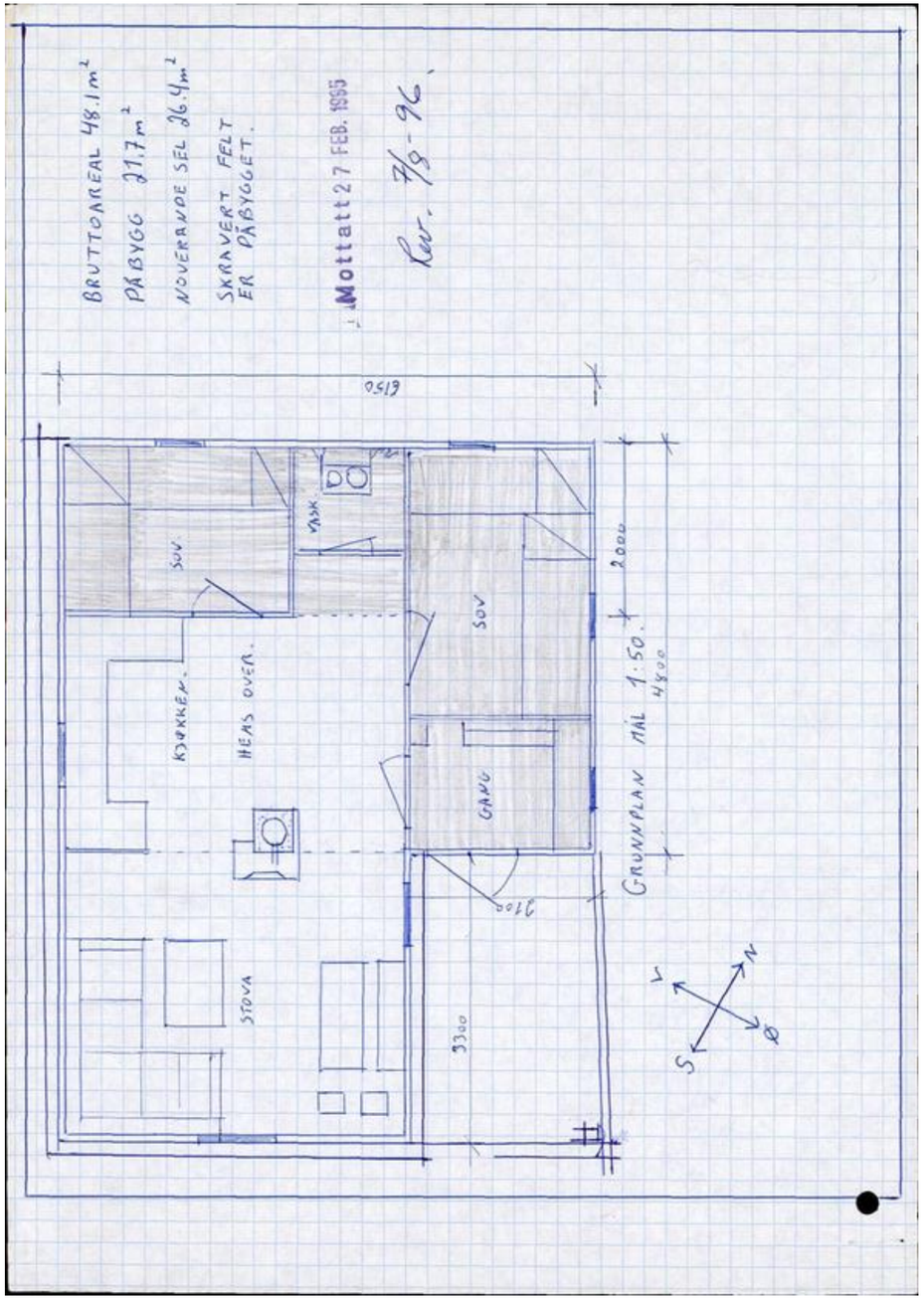

Mottatt 12 APR. 1991
FASADE VEGG MOT SØR
1:75
GARASJE
CARPORT
6150
5850
PLAN 1:75

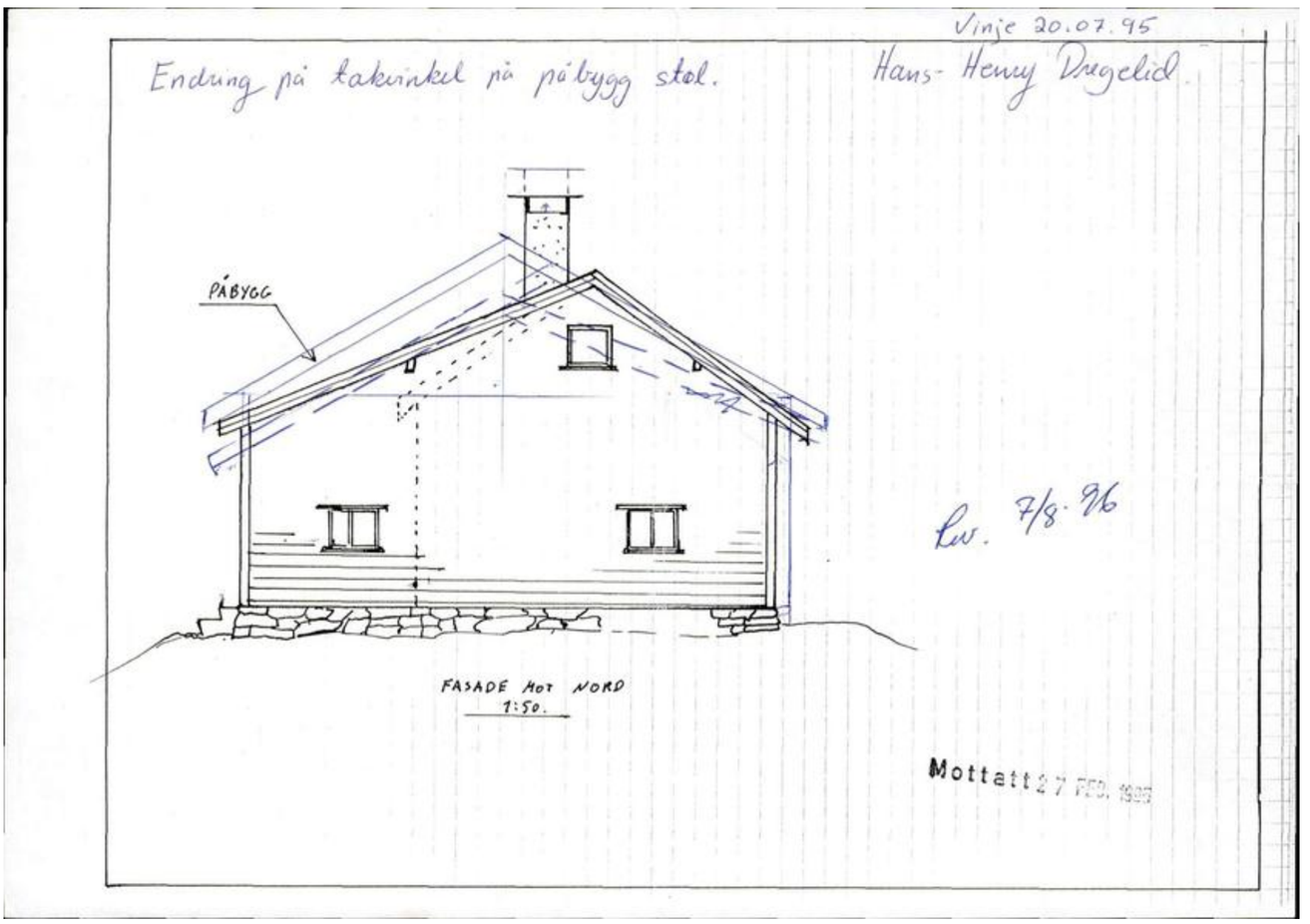

Mottatt 27 FEB. 1995
FASADE MOT VEST
1:50
PÅBYGG

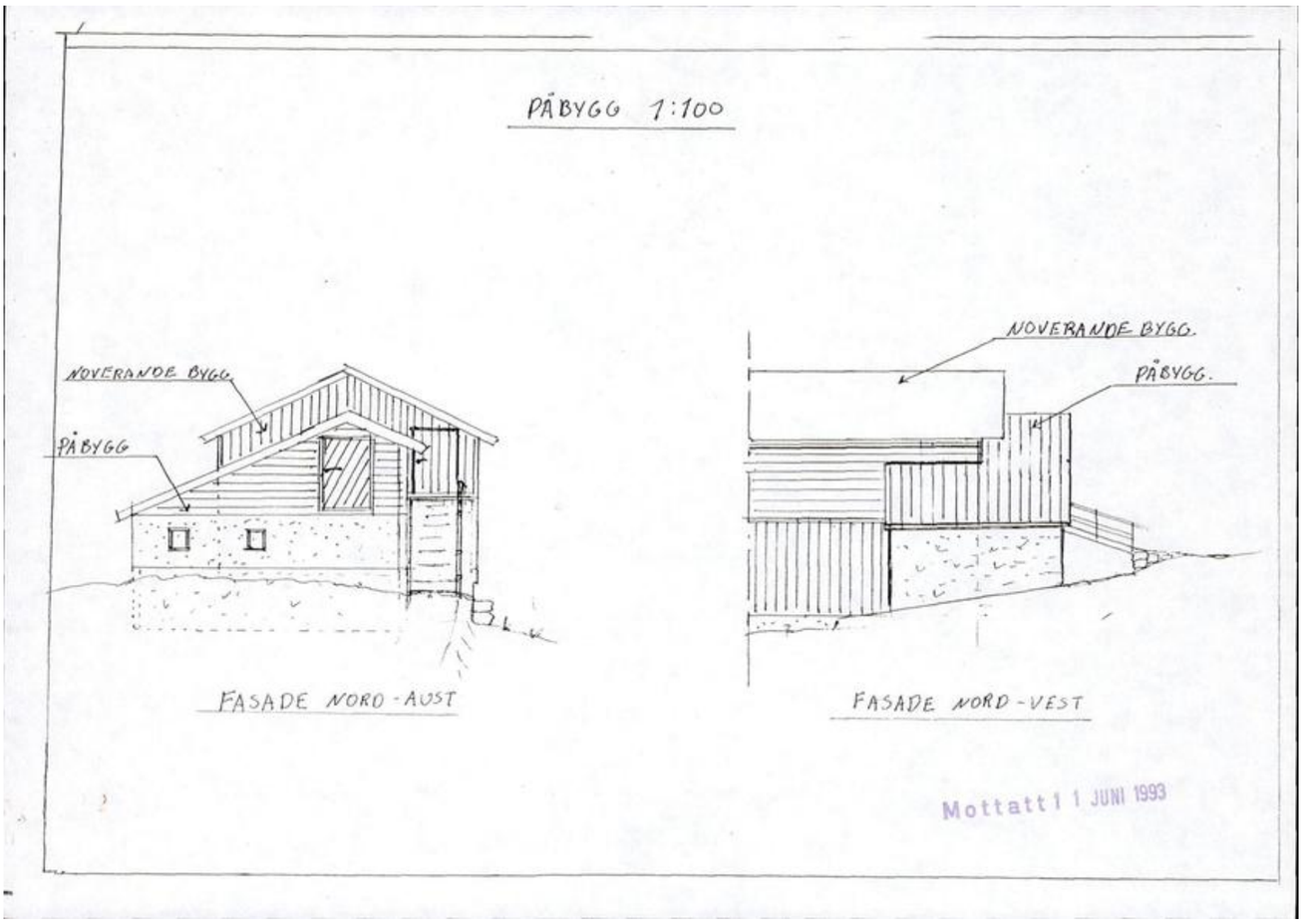

Mottatt 27 FEB 1995
FASADE MOT NORD
1:50
PÅBYGG

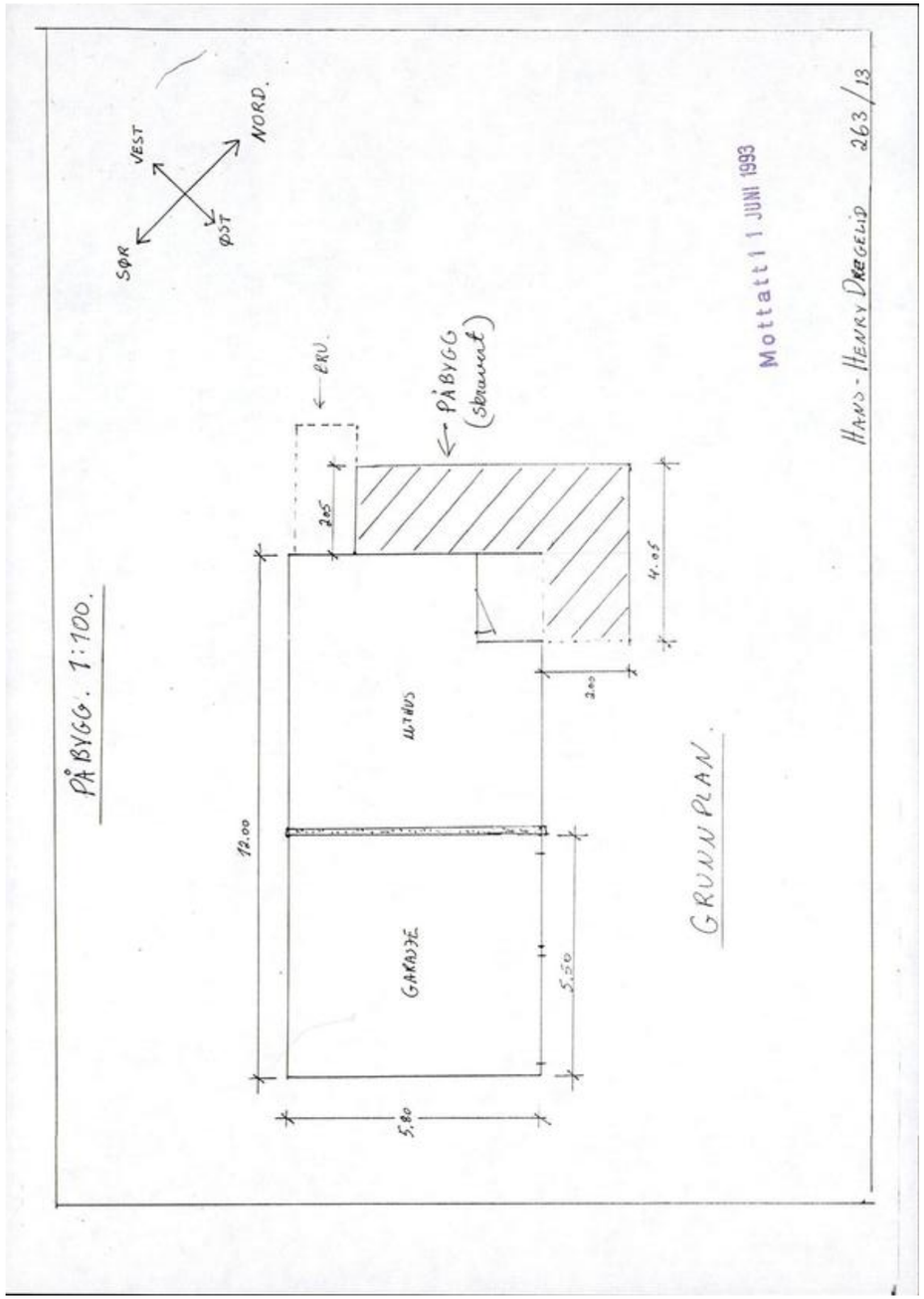

Mottatt 27 FEB 1995
FASADE MOT AVST
1:50
PÅBYGG

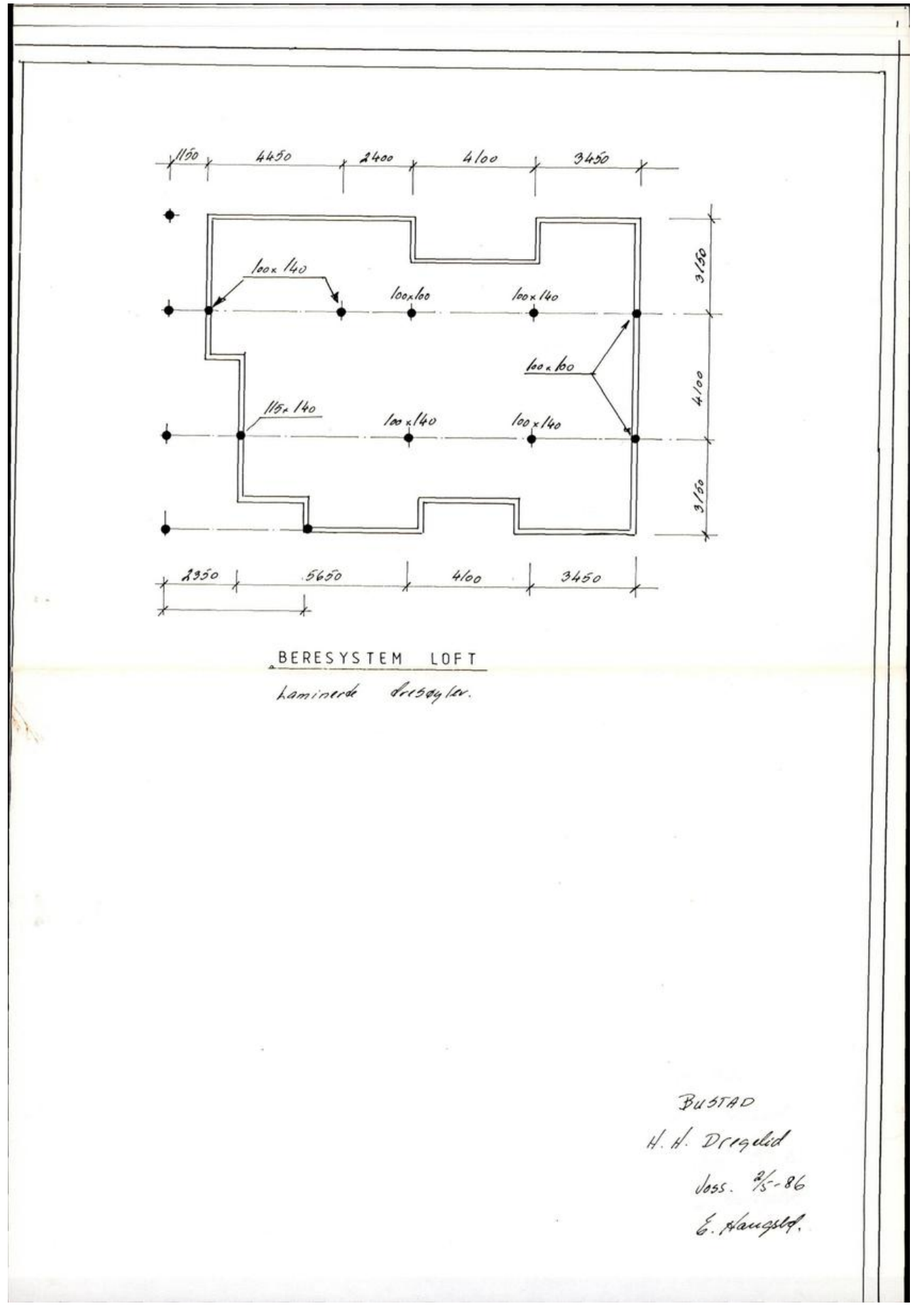

Mottatt 27 FEB. 1995
DENNE DEL ER PÅBYGG
FASADE MOT SØR
1:50.

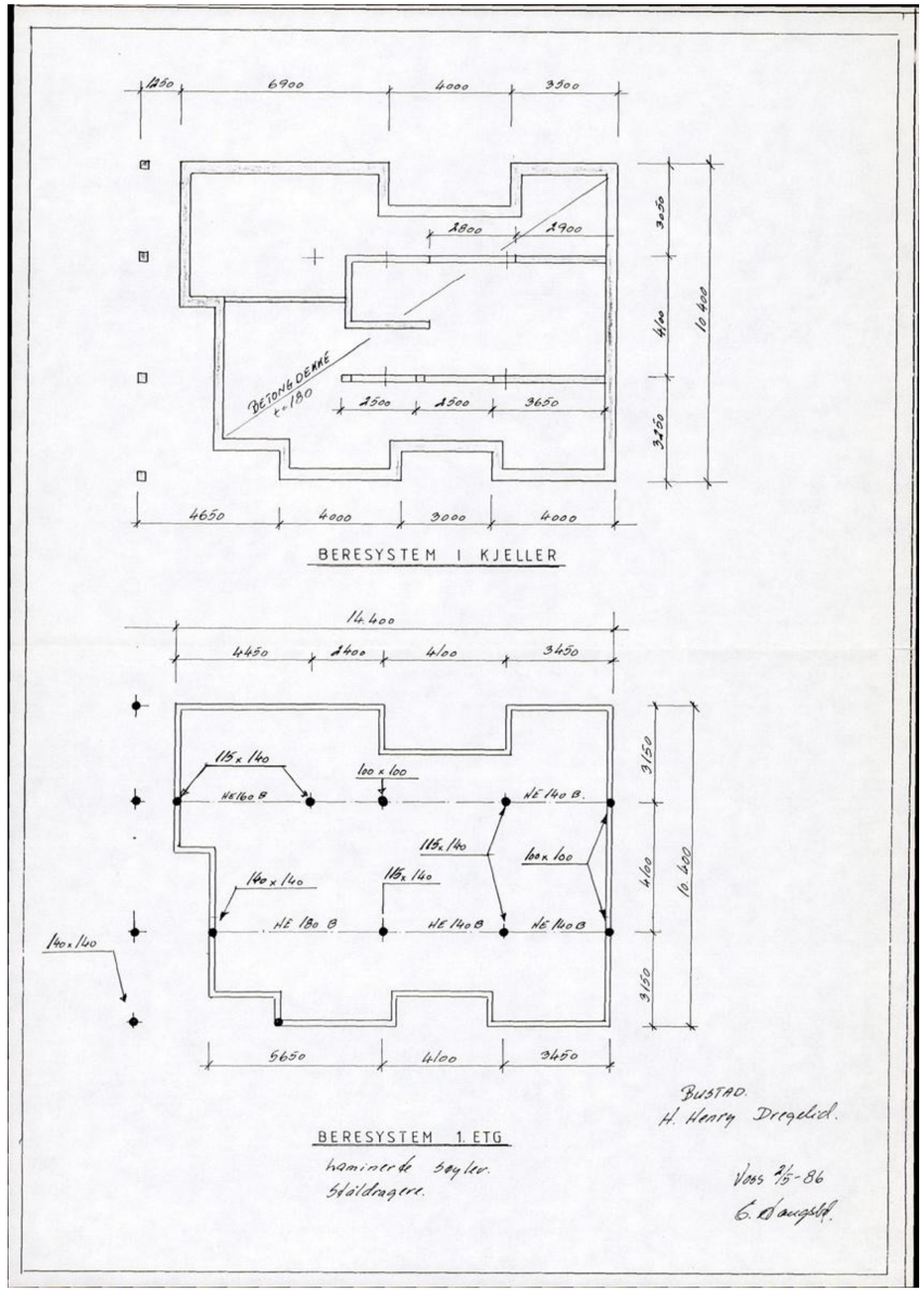

BRUTTOAREAL 48.1m²
PÅBYGG 21.7m²
NÆVERANDE SEL 26.4m²
SKRAVERT FELT ER PÅBYGGET.
Mottatt 27 FEB. 1995
Kur. 7/8-96
6150
SOV
VASK
SOV
KJØKKEN.
HEAS OVEN.
GANG
STOVA
3310
2100
2000
1:50.
GRUNNPLAN MÅL
4800
N
Ø
S
V

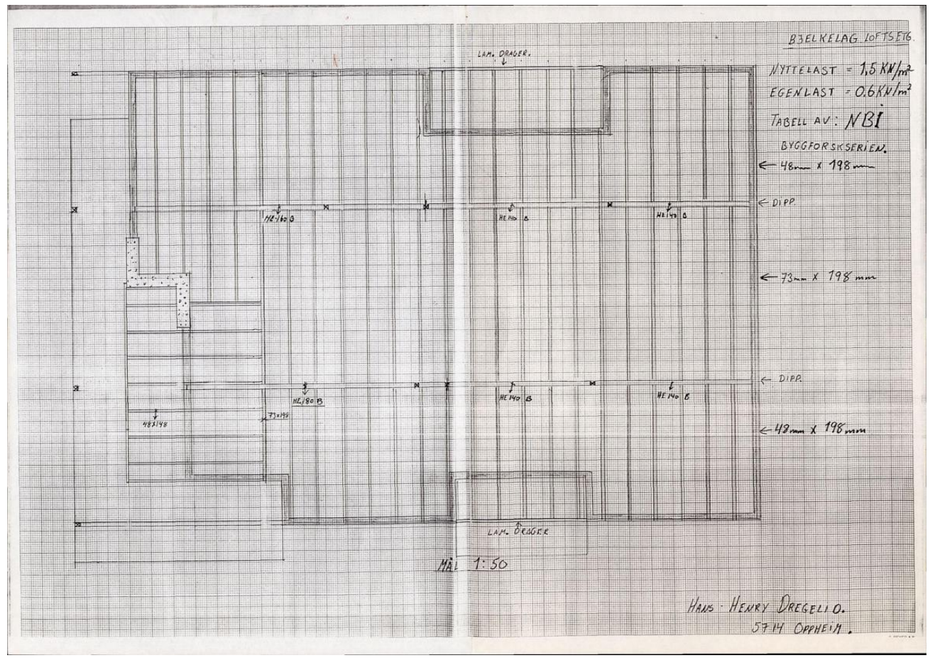

Vinje 20.07.95
Endring på takvinkel på påbygg stol.
Hans-Henry Drageid
PÅBYGG
FASADE MOT NORD
1:50.
Lw. 7/8-96
Mottatt 27 FEB. 1995

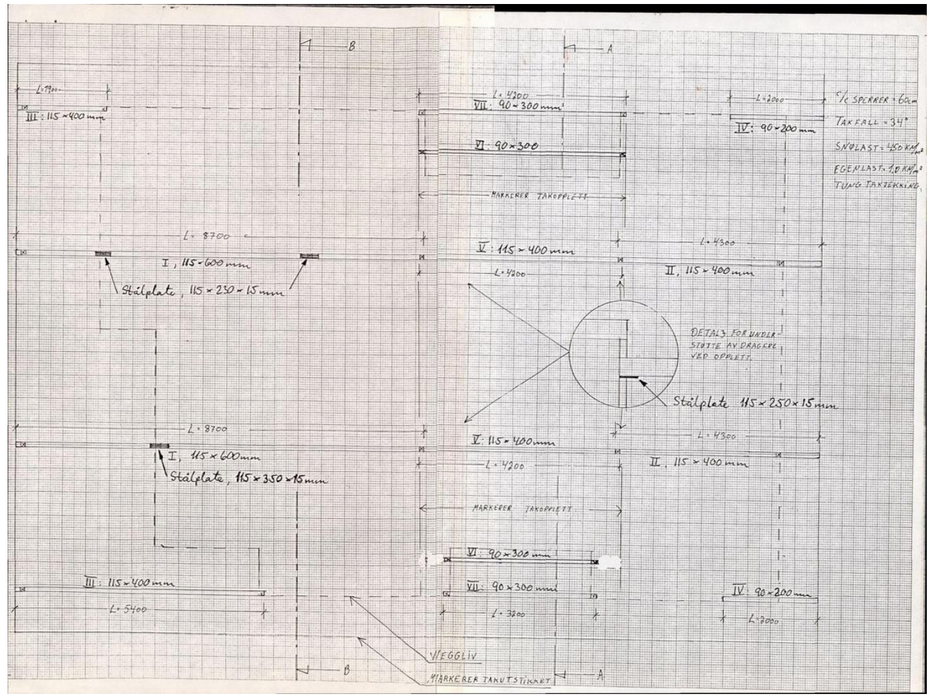

PÅBYGG 1:100
NOVERANDE BYGG.
PÅBYGG
FASADE NORD-AUST
NOVERANDE BYGG.
PÅBYGG.
FASADE NORD-VEST
Mottatt 11 JUNI 1993

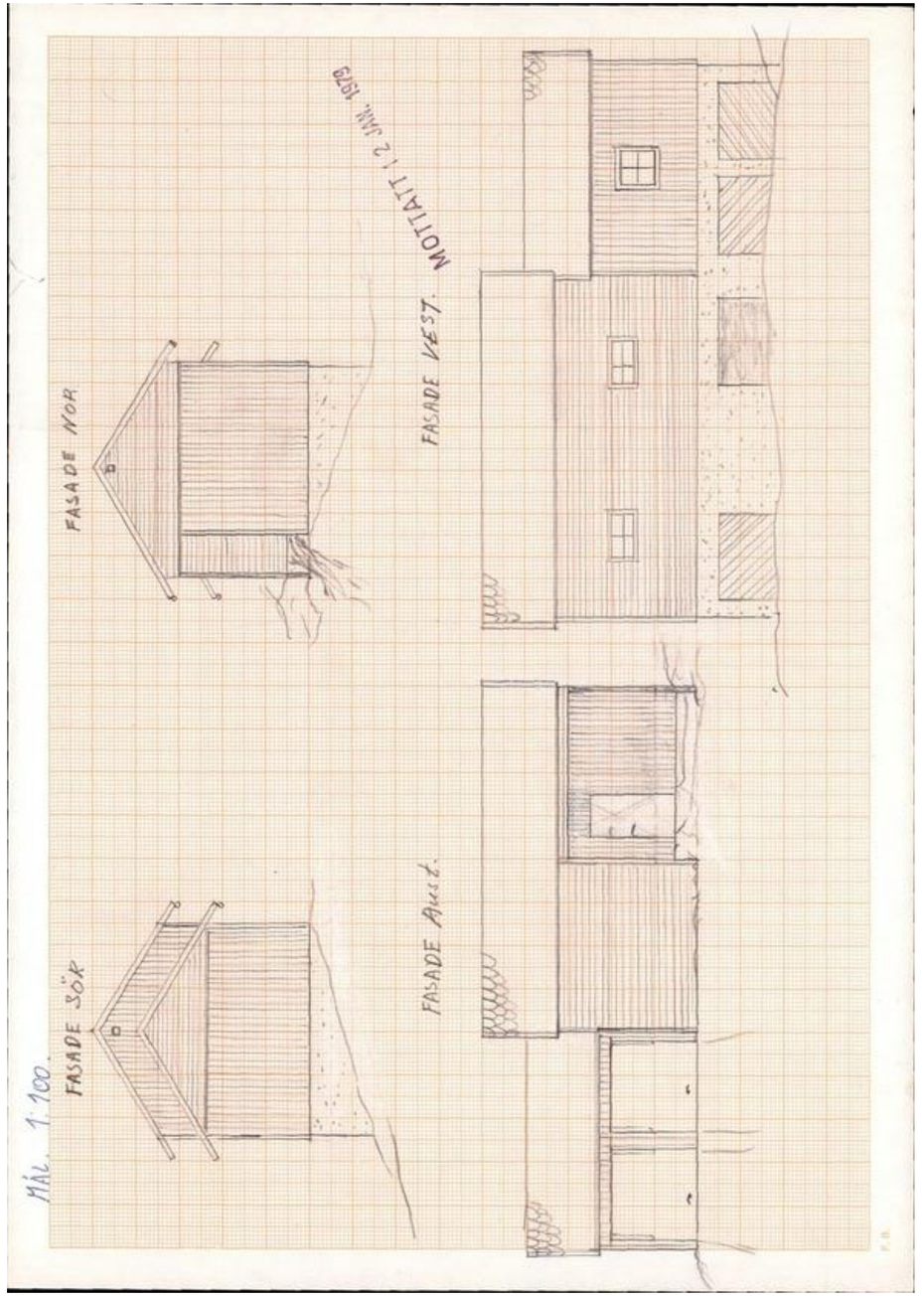

VEST
NORD.
SØR
ØST
← EKV.
← PÅBYGG (stenmur)
Mottatt 11 JUNI 1993
HANS-HENRY DREGELID 263/13
PÅBYGG. 1:100.
2.05
4.05
2.00
UTHUS
12.00
GARASJE
5.80
5.50
GRUNNPLAN.

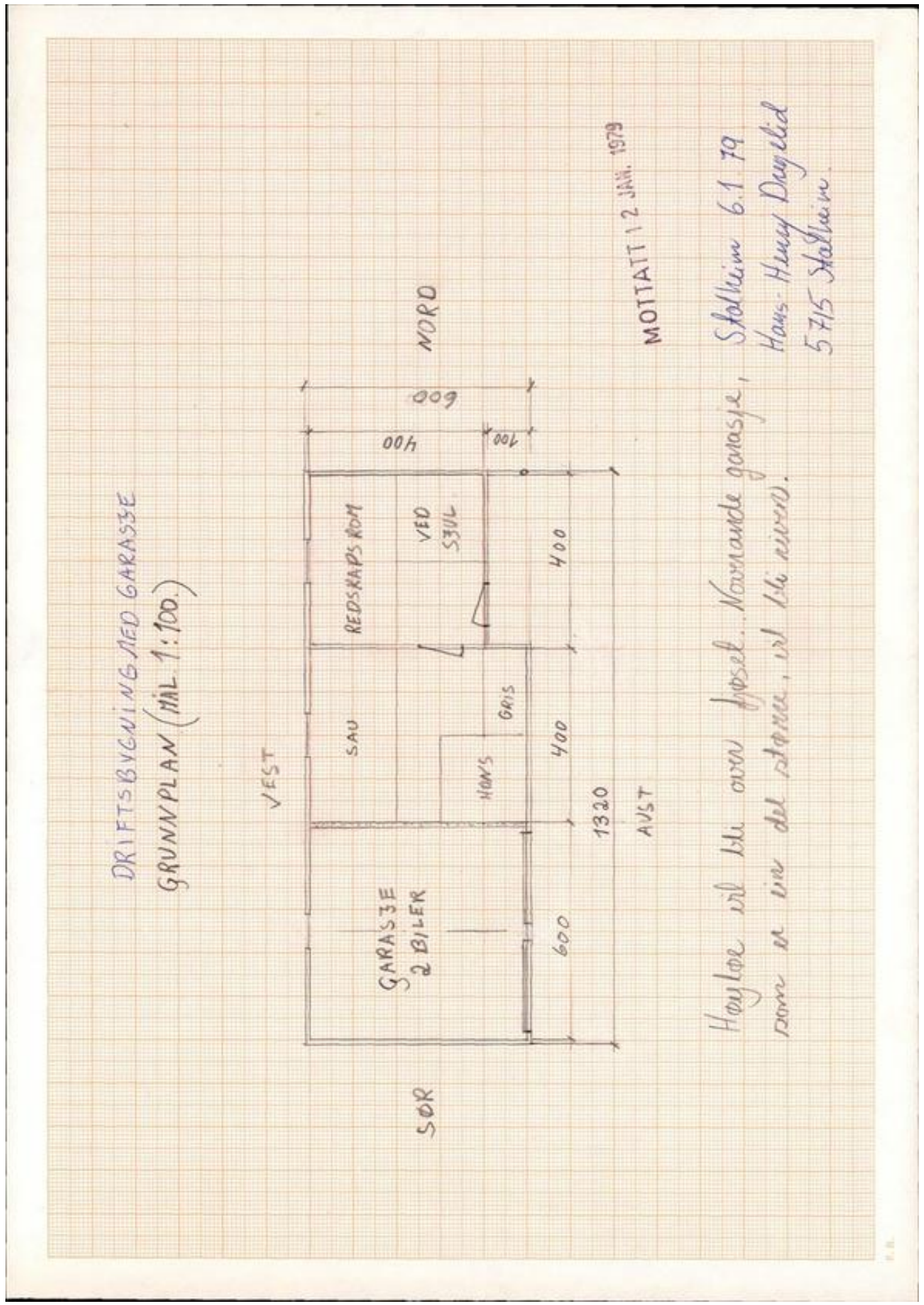

1150
4450
2400
4100
3450
100 x 140
100x100
100x140
3150
100x100
115x140
100x140
100x140
4100
3150
2350
5650
4100
3450
BERESYSTEM LOFT
Laminerte bresbyter.
BUSTAD
H.H. Dregelid
Joss. 25-86
E. Haugstad

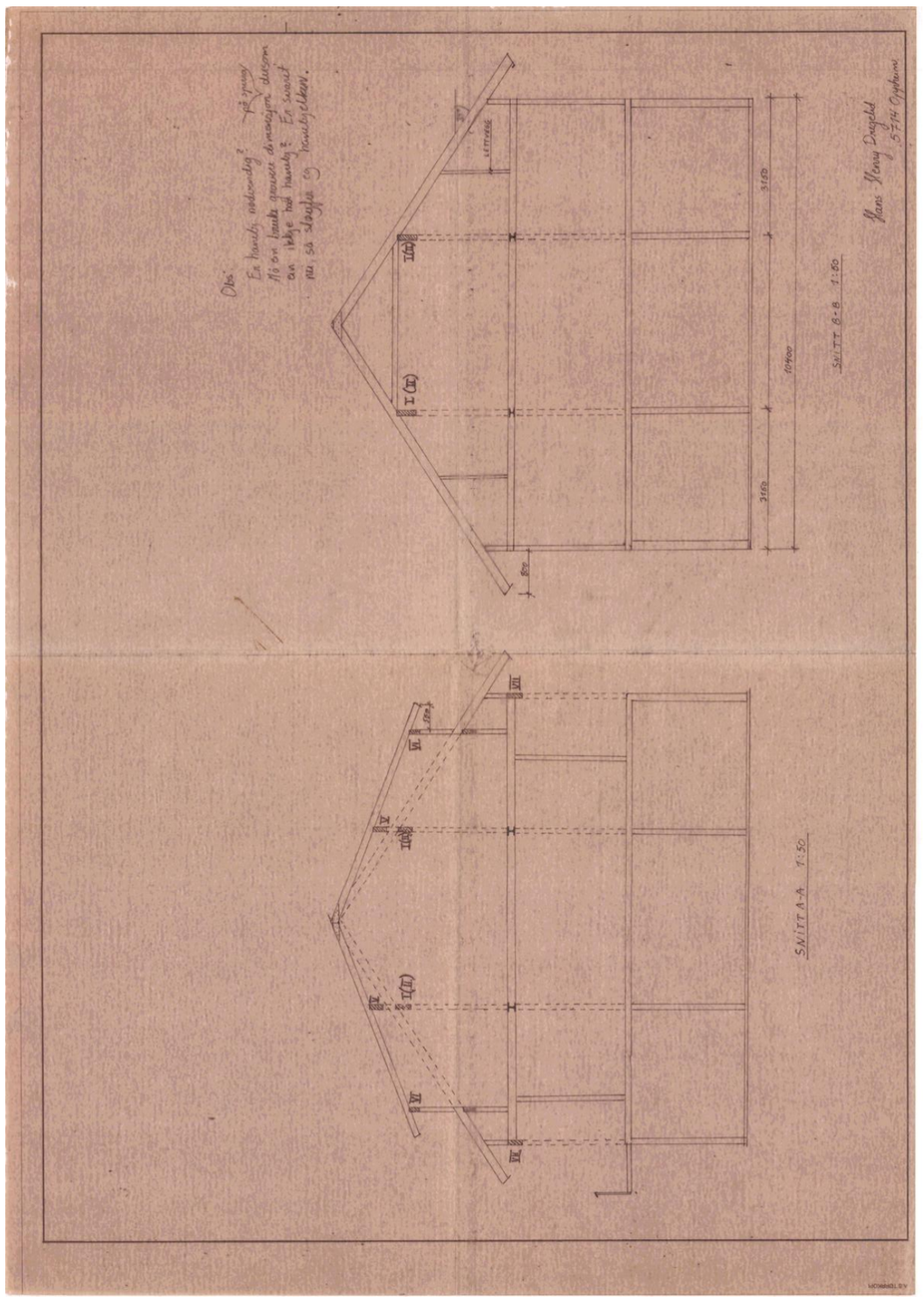

1250
6900
4000
3300
1800
1900
3250
4400
10 400
BETONG DEKKE t=180
1500
1500
3650
4650
4000
3000
4000
BERESYSTEM I KJELLER
14 400
4450
4400
4400
3450
115 x 140
HE 160 B
100 x 100
HE 140 B.
115 x 140
160 x 160
140 x 140
115 x 140
140 x 140
HE 180 B
HE 140 B
HE 140 B
3150
4600
10 400
3150
5650
4400
3450
BUSTAD.
H. Henry Dregelid.
Voss 2/5-86
BERESYSTEM 1. ETG
kaminerde bæyler.
Stålbragere.

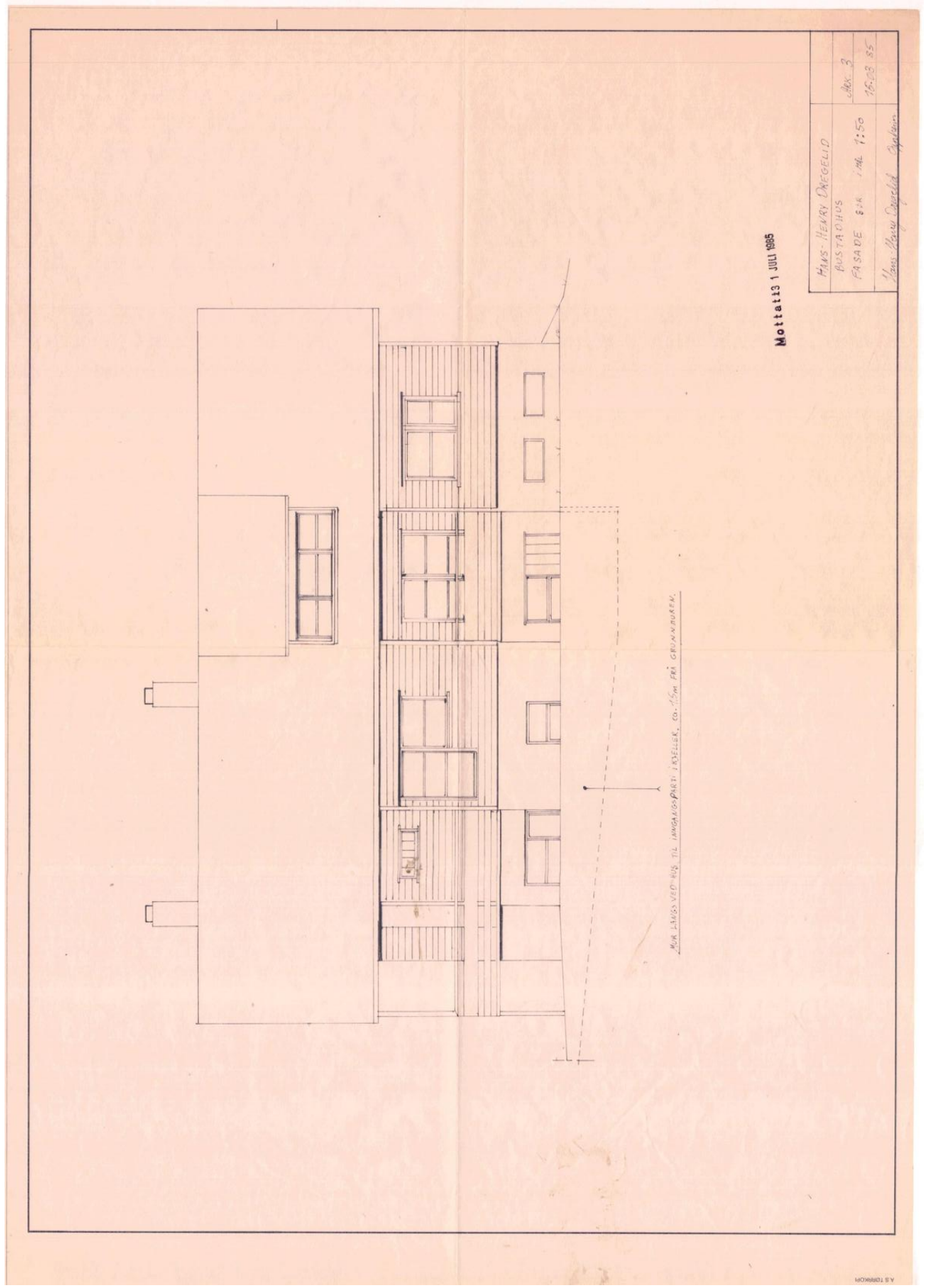

BJELKELAG LOFTSETG
LAM. DRAGER.
NYTTELAST = 1,5 KN/m²
EGENLAST = 0,6 KN/m²
TABELL AV: NBI
BYGGFORSKSERIEN.
← 48mm x 198mm
← DIPP
← 73mm x 198mm
HE 140 B
HE 140 B
HE 180 B
73x198
LAM. DRAGER
MÅL 1:50
HANS HENRY DREGELI O.
5714 OPPHEIM.

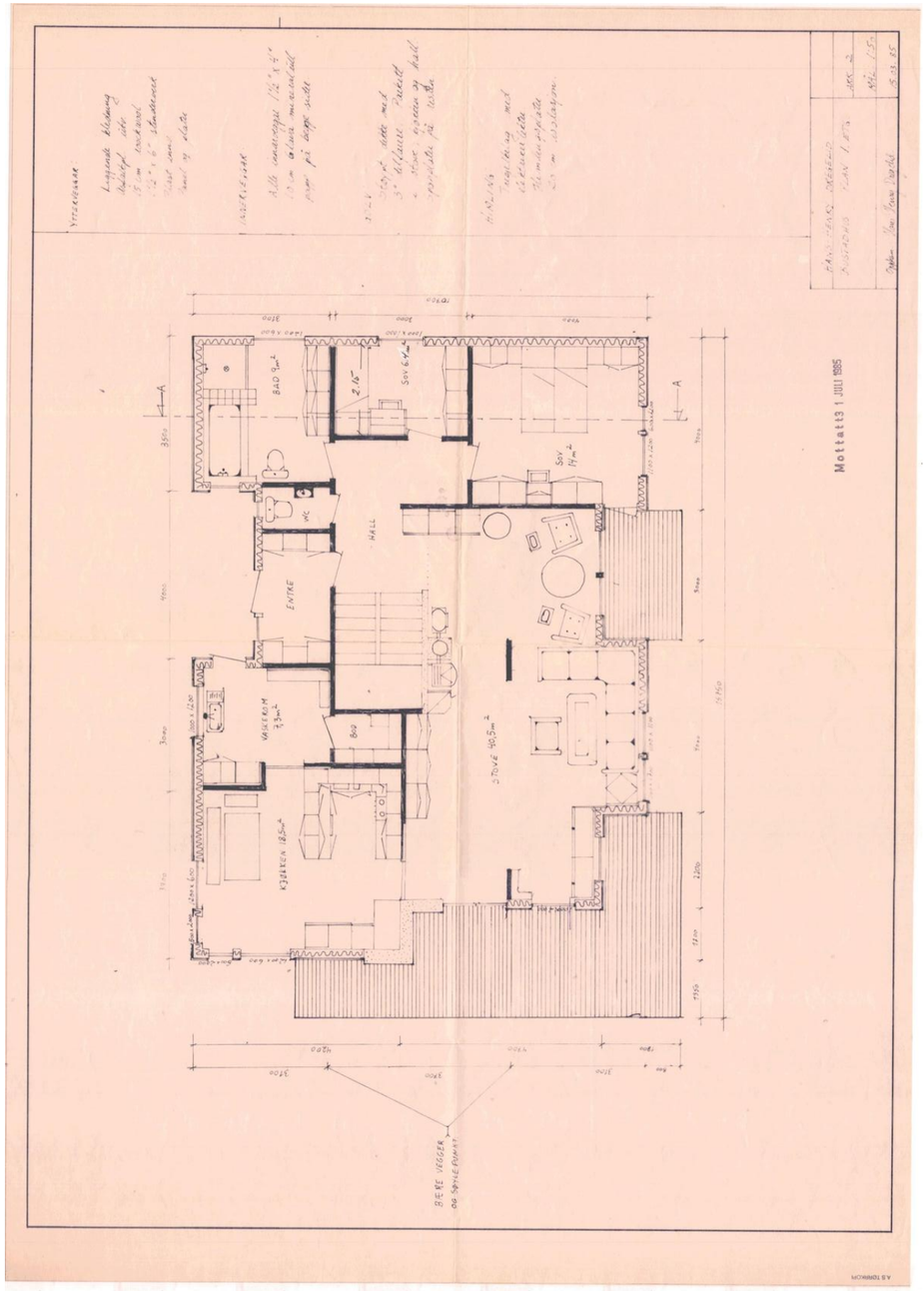

1
8
A
B
L=8700
I, 115×600mm
Stålplate, 115×350×15mm
II, 115×400mm
Stålplate 115×250×15mm
III: 115×400mm
IV: 90×200mm
V: 115×400mm
VI: 90×300mm
VII: 90×300mm
MARKERER TAKOPPLETT
TAKFALL = 34°
SNØLAST = 450 kg/m²
EGENLAST = 70 kg/m²
TUNG TAKTEKKING
DETALJ FOR UNDER-STØTTE AV DRAGERE VED OPPLETT
VEGGLIV
MARKERER TANUTSTIKKET

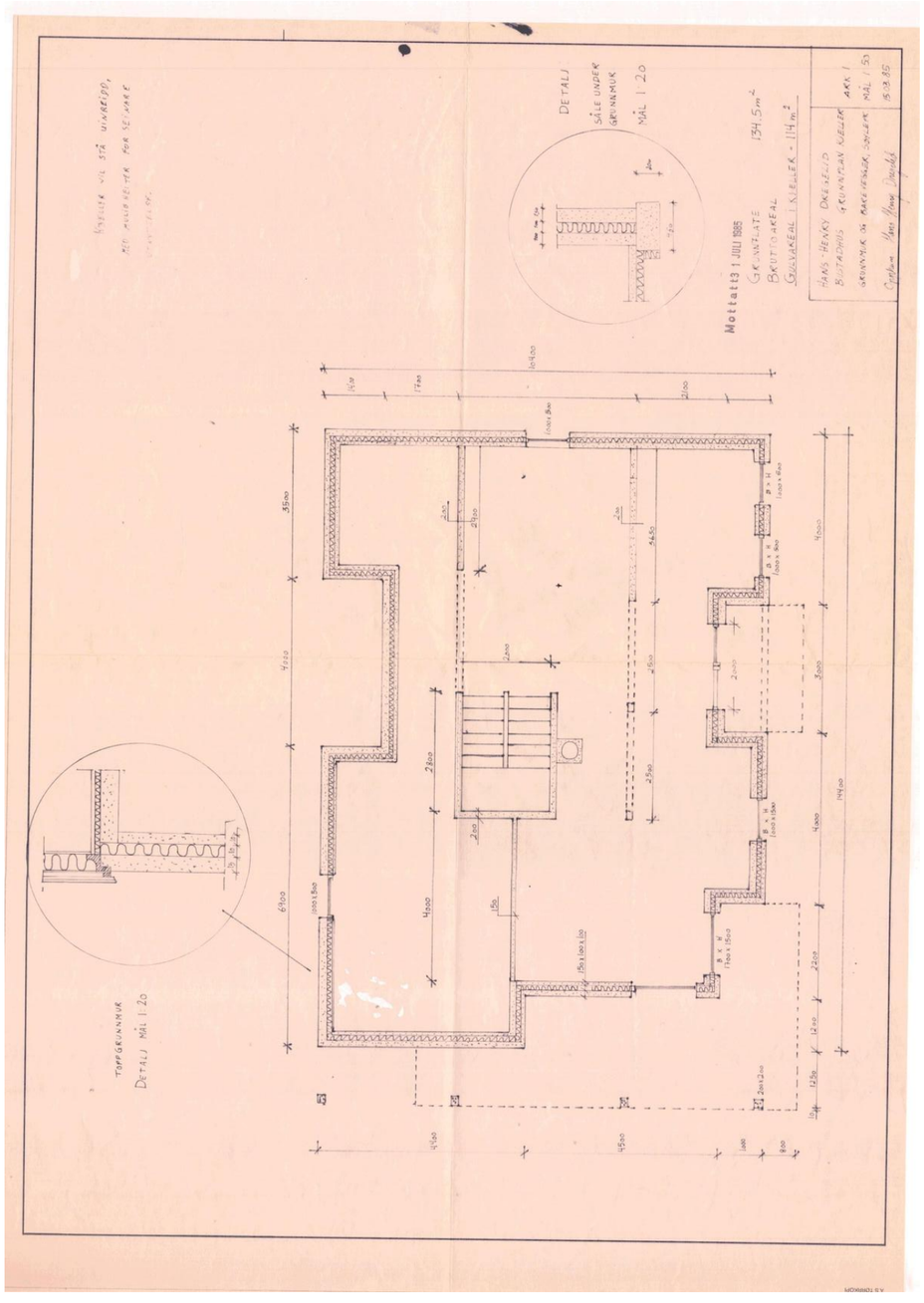

FASADE NOR
MOTTATT 2 JAN. 1979
FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
MÅL 1:100


DRIFTSBYGNING MED GARASJE
GRUNNPLAN (MÅL 1:100.)
VEST
SAU
REDSKAPS ROM
VED
STALL
HØNS
GRIS
GARASJE
2 BILER
400
600
1320
400
NORD
SØR
ØST
MOTTATT 12 JAN. 1979
Nybygg av driftsbygning med garasje, Stallheim 6.1 79
Hans Henry Dagfinn
5715 Stallheim.
Høyder vil bli satt opp. Nøyaktig
plan er ikke del planen, vil bli


Obs:
Er hensb. vedtaket? Vi ønsker
Nå en bank garasje av mange drøm
av ikke bak bankt? Er svært
mer, så skaffe en konstruksjon.
SNITT A-B 1:100
Plans: Henry Dagfinn
5715 Stallheim
SNITT A-A 1:50


Mottatt 3 JULI 1985
HUS: HENRY ØREGELD
AVSTAND
FASADE 1:50
16-08 85


Mottatt 3 JULI 1985
HALL
STUE
BAD
VASKEROM
KJØKKEN
BARE VEGGER OG GULVELEMENT



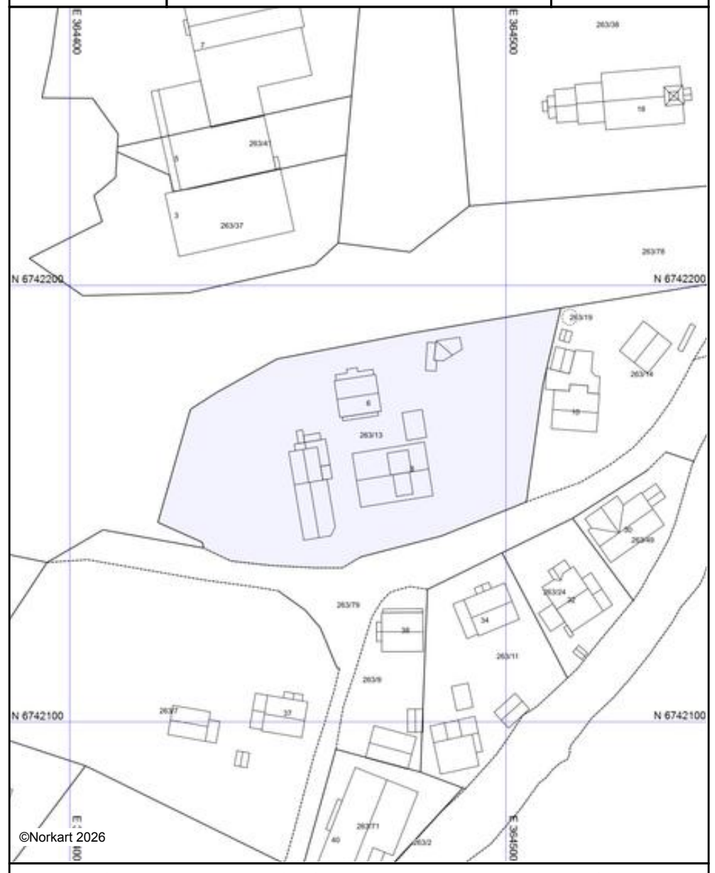
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 263/13
Adresse: Draugsvollvegen 6
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 22.06.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	263	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Draugsvollvegen 6, 5713 VOSSESTRAND								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf	
Delarealer	**Delareal**	6 214 m^2
	KPHensynsonenavn	OM220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	3 769 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	OM510
	Delareal	4 243 m^2
	KPHensynsonenavn	OM210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

	Delareal 3 769 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 476 m^2 **KPHensynsonenavn** Steinsprang aktsomhet **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 223 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 53 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 6 238 m^2 **KPHensynsonenavn** Snøskred aktsomhetssone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Naturområde,Nåværende
	Delareal 4 224 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 140 m^2 **KPHensynsonenavn** Jord og flomskred aktsomhetssone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 006 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123505001
Navn	RV 13 - Vinje-Nesheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/30/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf

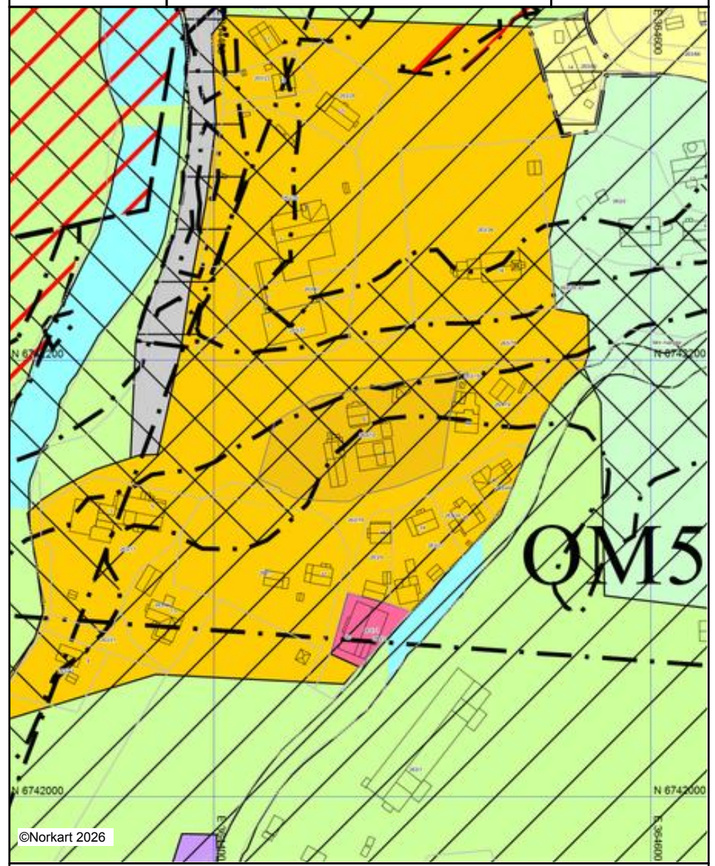
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 263/13
Adresse: Draugsvollvegen 6
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:2000

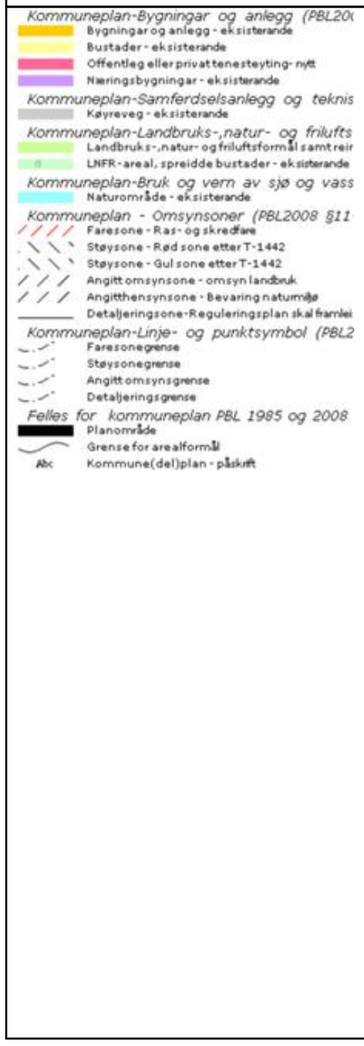
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivnings-plattform, 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:
Draugsvollvegen 8, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 263, bnr. 13, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260122
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:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr.:		Adr.:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.arb.:	Tlf.privat:	Tlf.arb.:	Tlf.privat:
E-post:	Arb.:	E-post:	Arb.:
Dato:	Sign.:	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

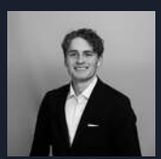
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

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