

PROAKTIV

Enebolig med oppussingsbehov

I hyggelig og rolig gate på Finne.

FINNESVEGEN 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

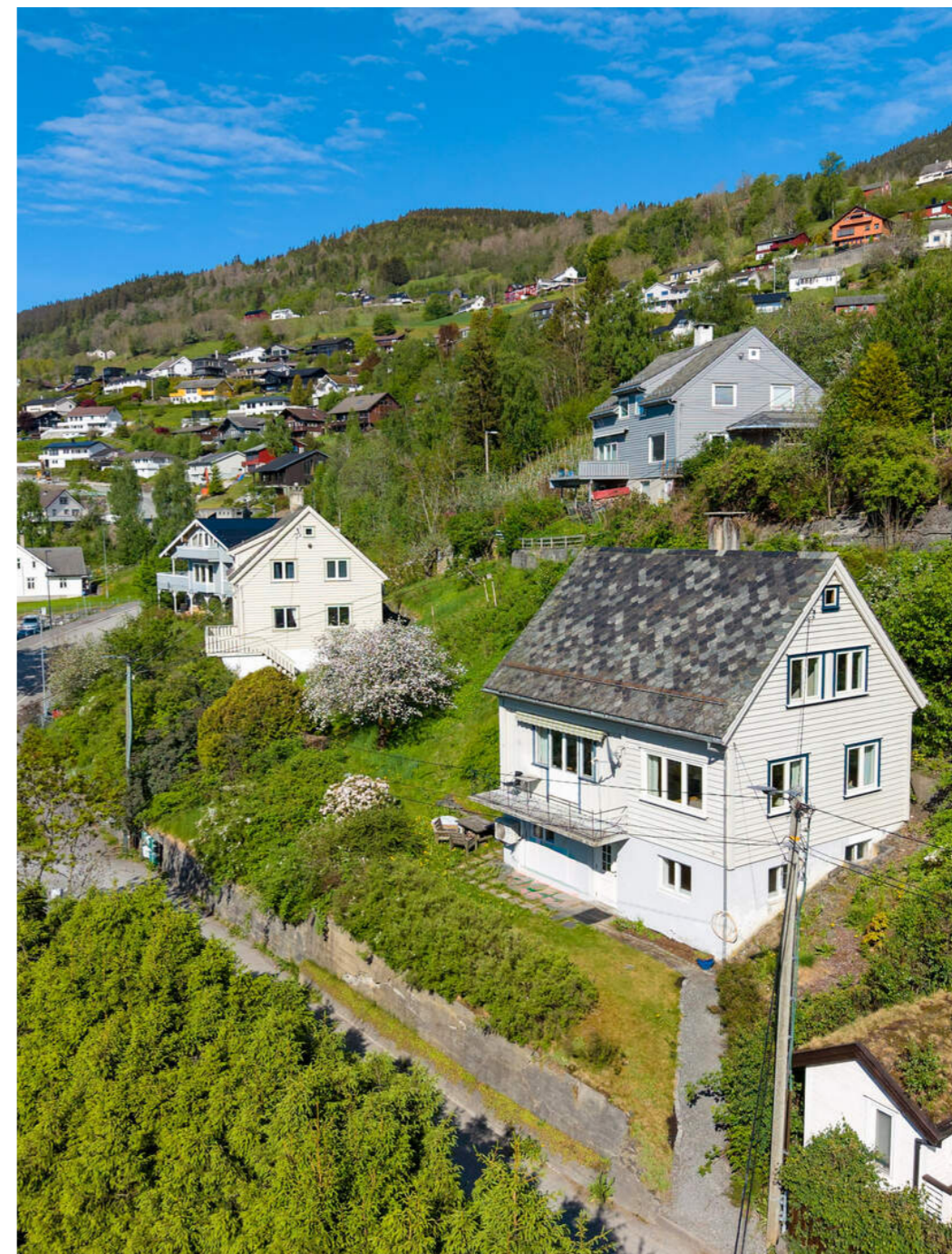
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

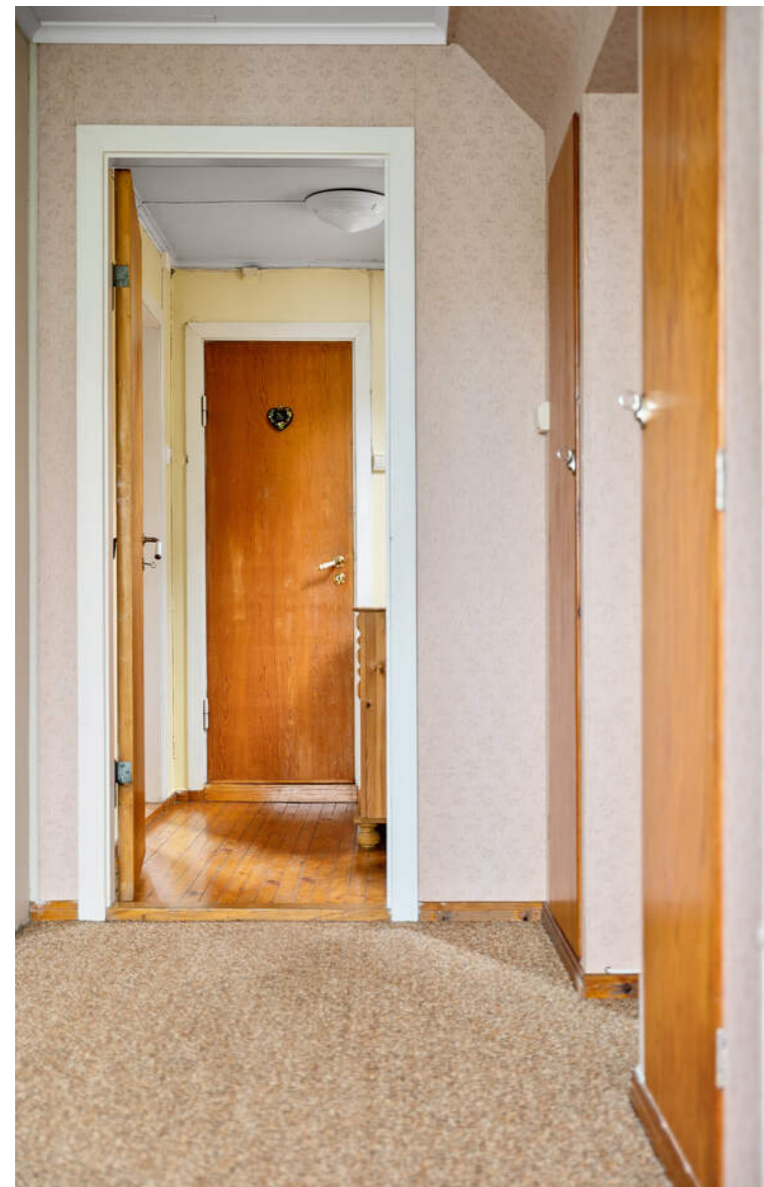
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FINNE

Enebolig med oppussingsbehov, flott utsikt, gode solforhold og potensial for opparbeidelse av trivelig uteområde.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finnesvegen 19, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 41, i Voss kommune

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 117.740,-

Totalpris: 4.067.740,-

Kommunale avgifter: 11.045,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 4/3

BRA: 162 m²

BRA-i: 162 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Eiendommen har ikke etablert parkeringsplass. Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 734.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2 | 5 | 7 | 8 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet |
| 12 | 22 | 40 | 44 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon |
| 49 | 50 | 56 | 81 |
| Vedlegg | Egenerklæring | Tilstandsrapport | Energiattest |
| 108 | | | |
| Budskjema | | | |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommunisert tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Finnesvegen 19

Velkommen til Finnesvegen 19, en sjarmerende enebolig beliggende i et rolig og attraktivt område på Voss. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport. Dagligvarebutikker og fritidstilbud er også lett tilgjengelige, noe som gjør området ideelt for familier. Boligen er oppført i 1956 og har et bruksareal på 162 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, kjellerstue og boder. Sørvendt balkong på ca. 7 m² gir mulighet for å nyte utsikten. Eiendommen har behov for oppgraderinger, men byr på stort potensial for den rette kjøperen.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«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!



FINNE

Kommune: Voss / **Område:** Finne / Gullfjordungen

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig og attraktivt område. For familier med barn ligger Gullfjordungen skole like bak boligen og det er flere barnehager i nærheten av sentrum. Med kort gangavstand til Vangen, gode turmuligheter, servicemuligheter og mulighet for offentlig transporttilbud er boligen et godt utgangspunkt for alle hverdagens aktiviteter. Det er gode solforhold på eiendommen, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen i sommerhalvåret. Utsikten over Vangsvatnet og over Gråsida er også helt nydelig.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Finne som hovedsakelig består av eneboliger og noe landbruksbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| 🚶 Eskelandsvegen Linje 964 | 1 min 0.1 km |
| 🚶 Voss stasjon Linje F4, R40 | 11 min 1 km |
| ✈️ Bergen Flesland | 1 t 36 min |

DAGLIGVARE

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Bunnpris Voss Søndagsåpent | 14 min 1.2 km |
| Kiwi Vangen | 18 min |

VARER/TJENESTER

| | |
|---------------------------|--------|
| 📦 Vangen | 21 min |
| 📺 Vitasapotek Vossevangen | 15 min |

SPORT

| | |
|---|-----------------|
| 🏃 Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill | 3 min 0.2 km |
| 🏃 Gullfjordungen ballbinge Ballspill | 4 min 0.2 km |
| 🏃 MOVA Vangsgata | 18 min |
| 🏃 SKY Fitness Voss | 22 min |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---------------------|--------|
| 🚗 Fleischer's Hotel | 17 min |
|---------------------|--------|

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Voss sentrum kjører du vestover til det gamle bygget til avisa Hordaland. Ta inn til venstre og følg veien forbi Vandrerrhjemmet, over broen og ta til høyre etter denne. Ta til høyre igjen i første kryss og boligen ligger på oppsiden av veien. Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

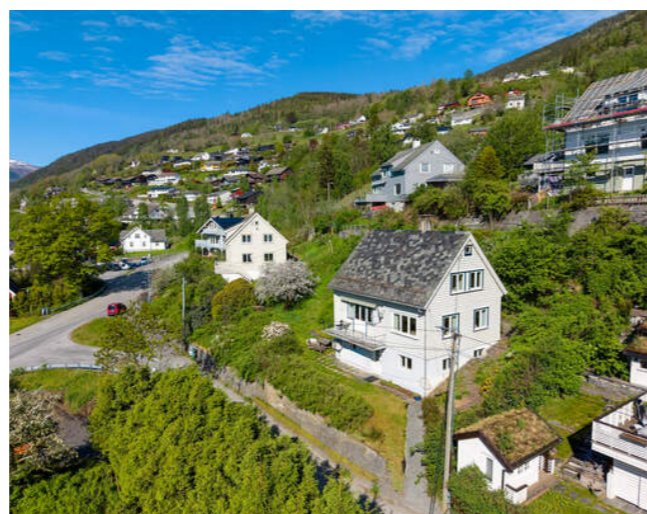
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Rogne barnehage
Hagahaugen barnehage
Klausabakken barnehage
Voss barnehage

Skoler
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)
Vangen skule (1-7 kl.)
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)

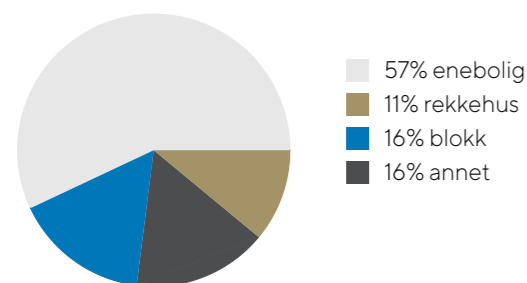
Sport og trening
Gullfjordungen skule med gymsal og ballbinge
MOVA Vangsgata
SKY Fitness Voss
Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.



Skolekrets

Gullfjordungen

BOLIGMASSE



SKOLER

| | |
|---|------------------|
| Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser | 4 min 0.3 km |
| Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser | 20 min 1.8 km |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser | 20 min 1.7 km |
| Voss gymnas 370 elever | 5 min 2.7 km |
| Voss vidaregåande skule | 6 min |

BARNEHAGER

| | |
|---|------------------|
| Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn | 20 min 1.8 km |
| Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn | 4 min 3 km |
| Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn | 5 min 2.1 km |



VELKOMMEN TIL FINNESVEGEN 19

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er stort hageareal med potensiale.

Parkering

Eiendommen har ikke etablert parkeringsplass. Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

734 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sør, med fin utsikt og gode solforhold. Støttemuren mot Finnesvegen danner grunnlag for et flatt, opparbeidet grøntareal på sørsiden av bygningen. Tomten fremstår ellers som tilgrodd, men det ligger godt til rette for å etablere et trivelig uteområde, slik det tidligere har vært. Eiendommen har ikke etablert parkeringsløsning.

Risikovurdering

Risikoreport fra PropCloud er gjennomgått. Rapporten er basert på overordnede kartdata og gir en generell vurdering av naturgitte forhold som kan ha betydning for eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, basert på kartdata fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Dette indikerer at det kan forekomme marine avsetninger i området, og at grunnforholdene potensielt kan være utsatt for skred under visse forutsetninger. Kart for marin grense bekrefter at eiendommen ligger i et område hvor marin leire kan forekomme, noe som underbygger vurderingen av sammensatte grunnforhold.

Videre viser radonkart at området er klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon. Det kan likevel forekomme lokale

variasjoner, og det anbefales å gjennomføre målinger for å avklare behovet for eventuelle tiltak.

Arealressurskart og kart over grunnforhold viser hovedsakelig bebygd areal med tilhørende samferdselsarealer, og indikerer løsmasser uten nærmere spesifisert detaljnivå. Kartgrunnlaget gir ikke tilstrekkelig informasjon til å fastslå de eksakte grunnforholdene for den enkelte eiendom.

Generell vurdering

Opplysningene i risikoreporten er av generell karakter og basert på overordnede kartdata. Kartgrunnlaget har begrenset nøyaktighet og er ikke tilpasset vurderinger på detaljnivå for enkeltstående eiendommer. Det må derfor påregnes at nærmere undersøkelser kan være nødvendige for å avklare de faktiske forholdene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygning og konstruksjon
Hovedkonstruksjonen er trolig oppført i lett bindingsverk. Lastene fra takkonstruksjonen overføres til grunnen via byggets to langsider, samt gjennom en mønredrager som er understøttet av skjulte søyler i konstruksjonen.

Grunnmur og gulv i underetasjen er utført i betong mot underliggende og inntilfylte masser. Innvendig side av grunnmuren er pusset, noe som kan indikere bruk av tresnitt som isolasjonsmateriale.





Dreneringen er fra byggeåret, og det er ikke registrert grunnmursplast eller annen utvendig fuktsikring.

Ytterveggene har en kombinasjon av liggende og stående trekledning.

Taket er utført som saltak og tekket med skifer. Takrenner i aluminium leder takvannet bort til terrenget.

Innvendige bærevegger langs byggets midtakse fungerer som opplager for etasjeskillet og søylene.

Vinduer og ytterdører montert i vegglivet har varierende alder. Enkelte har uisolert glass fra byggeåret, mens andre har to- og trelags isolerglass fra omkring 1989 og frem til 2020.

Balkongen er oppført i betong med selvbærende konstruksjon uten søyler.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Avvik som kan kreve tiltak
Grunn og fundamenter – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er registrert sprekke-dannelser i grunnmuren, trolig relatert til bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra grunnforholdene. Manglende utvendig isolasjon, kombinert med eldre drenering og mangelfull fuktsikring, medfører økt fuktbelastning over tid.

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkeutvikling. Mangelfull drenering og fuktsikring øker risikoen for fuktinntrenging, fuktskader og nedbrytning av materialer. Dette kan over tid føre til redusert funksjon, påvirket inneklime og behov for mer omfattende utbedringer.

Grunn og fundamenter – Terrenghold

Terrenget på nordsiden heller inn mot bygningen, slik at overflatevann ledes mot grunnmuren i stedet for bort fra konstruksjonen.

Dette øker fuktbelastningen på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningsdeler og redusert funksjon. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfull drenering.

Loft – Konstruksjonsoppbygging

Det er registrert manglende ventilasjon i takkonstruksjonen som følge av manglende luftesjikt i skråhimlingen, samt indikasjoner på tidligere lekkasje rundt gjennomføringer. Det er også mulig lekkasje ved vindu på kaldloftet.

Manglende lufting øker risikoen for kondensdannelse i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader og nedbrytning av materialer. Tidligere eller pågående lekkasjer kan ha påvirket tilstøtende bygningsdeler, selv om dette ikke ble påvist ved måling på befaringsdagspunktet.

Balkonger og terrasser

Det er registrert sprekkeformasjoner i betongen samt en konstruktiv løsning hvor dekket føres inn i veggen uten tilstrekkelig kuldebrobryter.

Sprekkene kan utvikle seg videre over tid som følge av normal aldring og klimabelastning. Konstruksjonsløsningen kan medføre kondensdannelse i overgangen mellom inne- og utesone, med risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.

Bad – Vegger og himling

Overflatene har aldersrelatert slitasje, og ventilasjonsløsningen er mangelfull på grunn av manglende tilluft.

Dette reduserer effekten av ventilasjonen og kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette gi dårligere innneklima og økt risiko for fuktrelaterede skader.

Bad – Gulv

Fall mot sluk er i hovedsak utført etter praksis på oppføringstidspunktet, med mindre krav til avrenning enn dagens standard. Lokale ujevnheter og flate partier reduserer vannavrenningen. Det er også registrert manglende vedheft i gulvmalingen.

Redusert fall kan føre til at vann blir stående utenfor sluksonen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende bygningsdeler. Manglende vedheft kan føre til videre nedbrytning av overflaten og redusert slitestyrke.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner har høy alder og normal slitasje. Fuktskjolder under vasken indikerer tidligere eller eksisterende fuktpåvirkning.

Eldre vann- og avløpsinstallasjoner gir økt risiko for lekkasjer. Fuktskjolder kan tyde på fuktpåvirkning i kjøkkenskrog, med fare for videre nedbrytning av materialer. Sprekk i benkeplaten kan utvikle seg videre og påvirke både funksjon og levetid.

Underetasje – Vegger og himling

Det er registrert fuktpåvirkning på grunnmuren som følge av mangelfull utvendig fuktsikring, alder og naturlig nedbrytning. Begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til skjulte deler av konstruksjonen.

Videre er det benyttet isopor i bod, og det er registrert åpent eksponert isolasjonsmateriale i uinnredede rom.

Fukttransport gjennom konstruksjonen kan føre til videre nedbrytning av betong og overflater. Åpen isolasjon kan avgi støv og partikler som er uheldig for innneklimaet. Isopor i bod anses som uheldig blant annet fordi materialet er brennbart og kan utvikle skadelige gasser ved brann.

Underetasje – Gulv

Det er registrert riss og sprekkeformasjoner i betonggulvet som følge av alder, mulig manglende armering og påvirkning fra underliggende masser. Fuktpåvirkning fra grunnen bidrar til svekket overflate og redusert vedheft for maling.

Sprekkene kan utvikle seg videre over tid, og fuktig betong kan føre til nedbrytning av overflater og redusert brukskvalitet. Manglende vedheft vil medføre videre avflassing og vedlikeholdsbehov.

VVS – WC samt innvendige vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsinstallasjonene har varierende alder, og enkelte deler er fra byggeåret. Løse føringer av kobberør og manglende isolasjon i underetasjen øker belastningen fra temperatur- og trykkforhold.

Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for lekkasje og svikt. Manglende isolasjon i kalde soner øker risikoen for frostskafer.

VVS – Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens krav for effekt over 1,5 kW.

Denne tilkoblingsformen kan over tid gi redusert kontakt og risiko for varmgang, som i verste fall kan føre til brann.

VVS – Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med begrenset tilførsel av friskluft og mangelfulle luftoverføringer mellom rom.

Mangelfull luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og dårlig innneklima.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Yttervegger





Manglende luftespalte bak trekledningen og generelt vedlikeholdsetterslep har ført til oppfukning og begynnende nedbrytning av kledning og tilhørende bygningsdeler.

Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader og nedbrytning av materialer. Det er også risiko for at underliggende konstruksjoner er påvirket.

Vinduer og ytterdører

Mangelfull utførelse med manglende og løse beslag, kombinert med alder og vedlikeholdsetterslep, har ført til redusert tetthet og økt fuktpåvirkning.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteutvikling og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eldre vinduer og dører har også redusert isolasjonsevne og funksjonalitet.

Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein

Det er registrert normal aldring og enkelte deformasjoner i form av svank og svai, typisk for bygninger fra perioden. I tillegg er det registrert lekkasje fra takvindu.

Påvist lekkasje innebærer risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, isolasjonen og tilstøtende bygningsdeler. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tak - Undertak, lekter og ytterteking

Høy alder på undertak, lekter og sløyfer, kombinert med naturlig slitasje og mangelfullt vedlikehold, har ført til redusert funksjon.

Mosepåvekst og feil fall på takrennene bidrar til dårligere vannavledning og økt fuktbelastning. Dette kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Fuglereir i skorsteinen kan også representere en potensiell brannfare.

Bad - Membran, tettesjikt og sluk

Tettesjiktet er fra byggeåret og har ukjent oppbygging. Det er også registrert mangelfull utførelse rundt gjennomføringer og åpninger i veggoverflater innenfor våtsonene.

Dette gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige

før de får større omfang.

Underetasje – Fuktmåling og ventilasjon

Det er registrert fuktinnsig fra grunnen som følge av mangelfull drenering, manglende utvendig fuktsikring og eldre konstruksjonsløsninger. Direkte kontakt mellom treverk og betong bidrar til høyt fuktinnhold i materialene.

Målt fuktinnhold på om lag 30 vektprosent i trevirke gir høy risiko for utvikling av råte, sopp og biologiske skader. Forekomst av skruketroll understøtter at det er vedvarende fuktige forhold.

Samlet sett kan dette føre til nedbrytning av konstruksjonen, påvirket inneklima og utvikling av skjulte skader over tid.

Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Tirsdag, 19. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok hele boligen i 2026 og har ikke bodd der fast.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:
BRA-i 55 kvm: Kjellerstue: 11 m². vaskekjeller:, 4 m². toalettrom:
1 m². vindfang:, 1 m². gang:, 5 m². bod:, 7 m². bod for lagring av
ved: og 2 m².

Hovedetasje:
BRA-i 58 kvm: Vindfang:, 7 m². gang:, 5 m² inkl. trapp. kjøkken:
2 m². todelt stue på 20 og 1 m².
TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Andre etasje:
BRA-i 49 kvm: Tre soverom på, 4 -, 8 - og 10 m².
garderobe/klesrom:, 4 m². gang: og 5 m². bad: ca. 4 m².

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

1. etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm

Bolig
Arealene er målt ved bruk av lasermåler. NS 3940:2023 er lagt
til grunn for måling og beregning av areal.

Romdefinisjonene er basert på rommenes faktiske bruk på
befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at enkelte
rom kan være benyttet i strid med gjeldende teknisk forskrift
og/eller mangle formell godkjenning fra kommunen. Oppgitt
rombruk er vurdert ut fra forholdene på befaringstidspunktet.

Terrasse- og balkongareal
Sørvendt balkong: ca. 7 m²

Arealavvik
Det kan forekomme arealavvik utover normal måletoleranse
(over 2%). Dette skyldes blant annet følgende forhold:

Deler av underetasjen har varierende påføring mot grunnmur,
noe som påvirker netto målbart areal.
Ulik takhøyde som følge av skråhimling i andre etasje.

På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes eventuelle
måleavvik som naturlige innenfor bygningsmessige variasjoner
i eldre konstruksjoner.

Standard

Innvendige overflater er i hovedsak utført med heltregulv samt
vegg- og himlingsflater med tapet, slettbehandling og panel.
Underetasjen er vurdert som grovkjeller. Overflatene består
hovedsakelig av betong, med unntak av innredet kjellerstue.
Våtrommet har malt gulvbelegg og tapet på veggene. Det er
montert himlingsplater (60 x 60 cm) i deler av himlingene.
Kjøkkenet har eldre innredning med slette fronter, benkeplate
i heltre og en del av benkeplaten i stein. Det er installert
stålvask med to kummer og fliser på veggen mellom
benkeplaten og overskapene. Kjøkkenventilator fører matos





og vanddamp ut. Vann- og avløpsinstallasjonen er fra byggeår. Det er ikke installert oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Badet har tapetserte veggflater og våtromsbelegg på gulv fra byggeår. Himlingen er utført med tapetsert skråhimling og slettbehandlet flatehimling. Badet er utstyrt med badekar. Det er mangelfull tetting rundt gjennomføring for avløp fra servant. Gulvet har et fall mot sluket på om lag 1:100, med et flatt parti. Høydeforskjellen fra sluk til dørterskel er målt til 3 cm. Ventilasjon er løst med mekanisk avtrekk i vegg og ventil i vindu, men rommet mangler tilluft. Membran og tettesjikt er fra byggeår og av ukjent type.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vassinntaket er ført inn via Elvestad-rør (plastrør). Øvrige vannføringer er utført i kobber, der deler er fra 2016 og andre deler er fra byggeår. Stoppekran er plassert ved vassinntak i vaskekjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i hovedsak utført i støpejern. Det er to stakepunkt i underetasjen, og avløpslufting er ført ut over tak.
- Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i enkelte vinduskarmer. Det er kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk på bad og i et innredet rom i underetasjen. Avtrekk fra toalettrom og vaskekjeller går via eget pipeløp.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider av type Oso på om lag 194 liter fra 2019 er plassert i vaskekjeller. Bereideren har en effekt på 2 kW og er tilkoblet via stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert i andre etasje. Anlegget er fra byggeår, med oppgraderinger utført i 2016 som inkluderte ny innmat i sikringssskap samt oppgradering av enkelte stikkontakter og ledningsnett. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen benytter panelovner og vedovner som oppvarmingssystem. Vedovner er installert i hver etasje, og det er elektriske panelovner i tillegg. Tilstand på vedovn i 2. etasje er ikke kjent og selger tar spesifikt forbehold om tilstanden til denne.

Energimerke

Oransje F

Info strømforbruk

Boligens totale strømforbruk er beregnet til 54 062 kWh per år,



med et vektet levert energiforbruk på 333,72 kWh/m² per år.

Info energiklasse

Boligen har energikarakter F.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer som står i boligen medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

Vindu og ytterdører montert i vegglivet har varierende alder; enkelte har uisolerte glass fra byggeår, andre har to- og trelags isolerglass fra 1989 og fram til 2020.

2019:

Varmvatsberedar av type Oso med kapasitet på om lag 194 liter og effekt på 2 kW er plassert i vaskekjeller med sluk som lekkasjesikring. Produksjonsår er oppgitt til 2019.

2016:

Øvrige vannføringer er utført i kopper, der deler er fra 2016 mens andre deler er fra byggeår.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget er fra byggeår, med oppgraderinger i 2016, herunder ny innmat i sikringsskap samt oppgradering av enkelte stikkontakter og ledningsnett.











TRE SOVEROM

Alle soverommene ligger i boligens andre etasje.





KJELLERSTUE

Rommet er innreder fra tidligere vaskerom til kjellerstue. Bruken er ikke søkt om og heller da ikke godkjent for varig opphold.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Finnesvegen 19 - U. Etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand forsikring
Polisenummer65

Formuesverdi primær

915.917,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.663.667,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2025:
Avløp 2 584,96 kr
Eiendomsskatt 5 075,01 kr
Feiing 678,00 kr
Vann 2 707,86 kr
Sum 11 045,83 kr

Kommunale avgifter

11.045,- for 2026

Eiendomsskatt

7.949,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Diverse

Det er registrert fuglereir i skorstein. Ildsted må ikke brukes før forholdet er utbedret og skorstein er kontrollert og renset. Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Deler av kjeller er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra sekundærrrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra grovt vaskerom til innredet kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr.



megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det finnes ikke ferdigattest på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

1954/787-2/52 20.08.1954 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 43
BNR: 27
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA
KOMMUNE-NR 1235 GNR 43 BNR 31
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Gullfjordungen (plan-ID 123587012), som regulerer et delareal på 735 m² til boligformål.. 23.02.1989

Følger Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. 735 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Ytre sentrumsavgrønsing.

Det er registrert reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen, men det er ikke gitt spesifikk informasjon om hvilke planer dette gjelder i de vedlagte dokumentene.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (OM310), hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_17), og gul støysone (OM220) i henhold til kommuneplan og kommunedelplan.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Radonmåling

Viser radonkartet at området er klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon. Det kan likevel være lokale variasjoner, og det vil være tilrådelig å gjennomføre målinger for å avklare behov for eventuelle tiltak.

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 er ikke kjent at det foreligger offentligrettslig pålegg. Det anbefales å kontakte brann og feiervesen for en gjennomgang av boligens pipe og vedovner.

Grunnboksdato

Mandag, 13. april 2026

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Kjerneinformasjon

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

98 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

117 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 067 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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

Kjerneinformasjon

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Boligen selges med møbler og inventar som står i boligen på visningsdagen. Boligen blir ikke ytterligere rengjort før overtagelse.

Eier

Margunn Lie Bjelde

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmeidler 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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4

Kjerneinformasjon

990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 24 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 58 220.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:

Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. kr 280,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 505.

Totale kostnader kr. 86 725.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at 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 oppjøret. 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
9.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Finnesvegen 19, 5704 VOSS

12 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Finnesvegen 19 | Finnesvegen 19 | |

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?

Arvet høsten 2025. Arvet fra bror. Ikke testament.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Bjelde, Margunn Lie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

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

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

Rør

Side 2



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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.

Side 3



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
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**
 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 44812443

Side 4

Egenerklæringskjema

Name: **Margunn Lie Bjelde** Date: **2026-04-12**

Identification
 Margunn Lie Bjelde

Egenerklæringskjema

Signed by:
Margunn Lie Bjelde 12/04-2026 17:55:10 BankID OIDC High

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

1/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Finnesvegen 19, 5704 Voss



| ANTALL TG | BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND: |
|-----------|----------------------------------|
| 0 | TG 0 INGEN AVVIK |
| 0 | TG 1 INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 12 | TG 2 VESENTLIGE AVVIK |
| 6 | TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0 | TG iu IKKE UNDERSØKT |

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning. Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.






Takstmann
Bjørnar Helland
Songvesborgi 26
5700 Voss
post@verdibbygg.com
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

2/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

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

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

3/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:43, Bnr: 41 |
| Hjemmelshaver: | Margunn Lie Bjelde |
| Seksjonsnr: | N/A |
| Festenr: | N/A |
| Andelsnr: | N/A |
| Tomt: | 734 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | Kommuneplan. Plan ID: 12352019004 |
| Offentl. avg. pr. år: | Syner til prospekt frå meklar |
| Forsikringsforhold: | Ikkje framlagt |
| Ligningsverdi: | Ikkje framlagt |
| Byggeår: | 1956 |

4/25

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------|------------|
| Befaringsdato: | 19.05.2026 |
|-----------------------|------------|

Forutsetninger:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta i samband med synfaringa.
- For enkelte bygningsdelar som ikkje har vore tilgjengelege for kontroll, er alder og forventa levetid lagt til grunn for vurdering av tilstandsgrad.
- Synfaringa vart gjennomført under vêrforhold med opphald og periodar med regn.

Oppdragsgiver: Margunn Lie Bjelde

Tilstede under befaringen: Nøkkelbefaring

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg plassert i skrånande terreng mot sør, med fin utsikt og gode solforhold. Støttemur mot Finnesvegen dannar grunnlag for eit flatt opparbeidd grøntareal på sørsida av bygningen. Tomta elles framstår som tilgrodd, men det ligg godt til rette for å kunne opparbeide eit triveleg uteområde, slik det ein gong har vore. Eigedomen har ikkje etablert parkeringsløyising.

Risikorapport frå PropCloud er gjennomgått. Rapporten er basert på overordna kartdata og gir ei generell vurdering av naturgitte forhold som kan ha betydning for eigedomen.

Eigedomen ligg innanfor aktsemdsområde for kvikkleire, basert på kartdata frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE). Dette indikerer at det kan vere marine avsetningar i området, og at grunnforholda potensielt kan vere utsette for skred under visse føresetnader. Kart for marin grense stadfestar at eigedomen ligg i område der det kan førekome marin leire, noko som underbygger vurderinga av samansette grunnforhold.

Vidare viser radonkartet at området er klassifisert med moderat til låg aktsomheit for radon. Det kan likevel vere lokale variasjonar, og det vil vere tilrådeleg å gjennomføre målingar for å avklare behov for eventuelle tiltak.

Arealressurskart og kart for grunnforhold viser i hovudsak bebygd areal med tilhøyrande samferdsle, og indikerer lausmassar utan nærare spesifisert detaljnivå. Kartgrunnlaget gir ikkje tilstrekkeleg informasjon til å fastslå eksakte grunnforhold for den einskilde eigedomen.

Generell vurdering:
Opplysningane frå risikorapporten er av generell karakter og baserte på overordna kartdata. Kartgrunnlaget har avgrensa nøyaktigheit og er ikkje tilpassa vurdering på detaljnivå for einskilde eigedomar. Det må difor påreknast at nærare undersøkingar kan vere nødvendige for å avklare faktiske forhold.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og golv i underetasjen er utførte i betong mot underliggjande og inntilfylte massar. Innvendig side av grunnmur er pussa, noko som kan indikere bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale. Tresonitt var mykje nytta i etterkrigsåra, men har avgrensa isolasjonsevne samanlikna med dagens løysingar.

Hovudkonstruksjonen er truleg oppført i lett bindingsverk, med ein kombinasjon av liggande og ståande trekledning på fasaden. Vindauge og ytterdører monterte i vegglivet har varierende alder; enkelte har uisolert glas frå byggeår, medan andre har to- og trelags isolerglass frå om lag 1989 og fram til 2020.

Balkongen er oppført i betong med sjølvberande konstruksjon (utan søyler). Taket er utført som saltak og er tekt med skifer. Takrenner i aluminium leier takvatn bort til terreng.

Laster frå takkonstruksjonen vert overførte til grunnen via bygget sine to langsider, samt gjennom ein mønedragar som er understøtta av skjulte søyler i konstruksjonen. Innvendige berande veggjar langs bygget si midtakse fungerer som opplager for etasjeskiljet og søylene.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygginga av konstruksjonen. Skildringane er basert på visuelle observasjonar gjorde ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere byggjemåten, og det må difor takast atterhald om at faktisk konstruksjonsoppbygging kan avvike frå det som er skildra ovanfor.

| BMTF | 5/25 |
|--|------|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | |
| OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: | |
| <p>Bustaden er oppført i 1956 og framstår i hovudsak med bygningsdelar og konstruksjonsløyseringar frå oppføringstidspunktet, med enkelte seinare oppgraderingar. Bygningen er prega av alder, slitasje og vedlikehaldsetterslep, og det er registrert fleire forhold som gir auka risiko for vidare skadeutvikling.</p> <p>Det er påvist vesentlege avvik knytt til ytterveggar, taktekking og vindauge/dører, der både funksjon, tettheit og bestandigheit er svekka. Vidare er det registrert fuktproblematikk i bygningsdelar mot terreng, med målingar og observasjonar som stadfestar auka fuktbelastning og risiko for biologiske skadar. Grunnmur, drenering og terrengforhold må sjåast i samanheng, og samla sett vert desse vurderte som risikoutsette konstruksjonar.</p> <p>Tekniske installasjonar som VVS, ventilasjon og våtrom har varierende alder og standard, og fleire av desse har avgrensa restlevetid. Badet er særleg prega av alder og manglande dokumentert tettesjikt, noko som tilseier behov for utskifting. Det same gjeld fleire overflater og tekniske installasjonar som må vurderast oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventningar.</p> <p>Samla sett må det påreknast behov for oppgraderingar både på kort og mellomlang sikt. Enkelte tiltak bør gjennomførast relativt raskt for å hindre vidare skadeutvikling, medan andre tiltak naturleg kan inngå i ein meir langsiktig vedlikehalds- og rehabiliteringsplan. Eigeodomen framstår difor som eit objekt med vedlikehalds- og investeringsbehov, der omfanget av tiltak vil vere avhengig av ønskt standardnivå og vidare bruk.</p> | |
| ANNET: | |
| <p>OPPVARMING: Bustaden vert oppvarma med fleire varmekjelder. Det er installert vedomn i kvar etasje. Utover dette vert det nytta elektriske oppvarmingskjelder i form av panelomnar. Det vart registrert fuglereir i skorstein på synfaringsdagen. Eldstad må ikkje takast i bruk før forholdet er utbetra og skorsteinen er kontrollert og reinsa. Det ligg ikkje føre krav etter avhendingslova om kontroll av eldstader og pipeløp i samband med utarbeiding av tilstandsrapport. Det vert likevel tilrådd at anlegget vert kontrollert av offentleg feiervesen i samband med eigarskifte. Det kan ikkje utelukkast at det føreligg avvik eller manglar ved anlegget.</p> | |
| <p>PREMISSAR: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der opplysningar ikkje ligg føre, må vurderingar gjerast på bakgrunn av takstmann si faglege vurdering, og kan avvike frå faktiske forhold. Sjølv ved grundig gjennomgang kan skjulte feil og manglar førekomme utan å bli avdekte gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar. Bygningsdelar med avgrensa tilkomst eller som er tildekte, vert ikkje undersøkte. Dersom revirent eller eigar ønskjer nærare kontroll, kan dette utførast ved eit seinare høve etter at tilkomst er etablert. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter lov om avhending av fast eigedom § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringskjema frå revirent/heimelshavar.</p> | |

| BMTF | 6/25 |
|--|------|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | |
| DOKUMENTKONTROLL: | |
| <p>Tilgjengelege teikningar datert 1983 er gjennomgått, og det er registrert avvik mellom godkjent teikningsgrunnlag og faktisk utført løysing:</p> <p>Yttervegg mot sør er oppført i rett linje mellom byggets hjørner, medan balkongen på godkjende teikningar er vist som inntrukket Rominndeling i underetasjen samsvarar ikkje med teikningsgrunnlaget. Eit rom er innreia og nytta som kjellarstove (rom for varig opphald)</p> <p>Desse forholda kan indikere at det er utført tiltak som ikkje er omsøkt eller godkjent av kommunen. Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel (til dømes etablering av rom for varig opphald i underetasje) er søknadspliktig jf. plan- og bygningslova § 20?1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) § 3?1 bokstav c. Tilsvarande vil fasadeendringar, som avvik i yttervegg/balkongløysering, normalt også vere søknadspliktige tiltak. Det er ikkje dokumentert at dei registrerte endringane er godkjende av kommunen.</p> <p>Ansvar og risiko: Det er eigar av eigedomen som til ei kvar tid har ansvar for at bygningsmessige tiltak og bruk av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av areal der det er avvik frå godkjende teikningar. Manglande godkjenning kan medføre krav om søknad, tilbakeføring eller avgrensingar i bruk. Det kan ikkje leggst til grunn at eventuell søknad om godkjenning vil bli innvilga.</p> <p>Forbehold: Underteikna har ikkje undersøkt om det føreligg ferdigattest, mellombels bruksløyve eller seinare byggesaker som kan omfatte dei aktuelle forholda. Det er heller ikkje kontrollert om det føreligg pålegg frå kommunen.</p> <p>Eigenerklæring: Eigenerklæringskjema er motteke før oppstart av oppdraget, utan opplysningar om dei registrerte avvika. Det blir gjort merksam på at eigar ikkje har budd i bustaden over fleire år, og difor kan ha noko avgrensa kjennskap til eigedomen.</p> | |
| BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): | |
| <p>Innvendige overflater: Innvendige overflater er i hovudsak utført med heiltregolv samt vegg- og himlingsflater med tapet, slettbehandling og panel. Underetasjen er vurdert som grovkjellar. Overflatene består hovudsakleg av betong, med unntak av innreia kjellarstove. Våtrommet har måla golvbelegg og tapet på vegg. Det er montert himlingsplater (60 x 60 cm) i delar av himlingane.</p> <p>Avgrensing av kontroll: Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi ei fullstendig oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Vurderingane er avgrensa til forhold som har betydning for bygningsteknisk tilstand. Det kan difor førekomme andre materialar og overflater enn dei som er omtala ovanfor. Tepper, møblar og anna lausøyre vart ikkje flytta under synfaring. Bustaden var møblert på befaringsdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge og innsyn. Det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er registrert. Det vert tilrådd at interessentar gjennomfører eiga undersøking av synlege overflater.</p> <p>Merknader: - Det er registrert normale bruks- og slitasjemerker - Det er registrert mindre sår og hakk i overflater - Fuktskjolder er observert under to vindauge samt ved takvindauge i andre etasje - Sprekk ved vindauger i gavlvegg på soverom ved badet i andre etasje. Ukjent årsak. Nærare undersøking vert anbefalt. - Det er registrert knirk og mindre skeivheiter i enkelte konstruksjonar/overflater Registrerte skeivheiter og knirk vert vurdert som vanlege for bygningar av denne typen og alderen, og har normalt ikkje bygningsmessige konsekvensar. Forholdet kan likevel ha praktisk betydning for brukar.</p> <p>Generelt om overflater: Det må påreknast mindre hol, merker og skjolder i overflater etter bilete, hyller og møblement. På golvoverflater vil det normalt vere slitasje, misfarging og riper i område der møblar har vore plasserte. Desse forholda er vurderte som normale, basert på bruk og alder.</p> | |

| BMTF | 7/25 |
|--|------|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | |
| MERKNADER OM ANDRE ROM: | |
| <p>GOLV/ETASJESKILJE: Kontroll av golv og etasjeskilje er ikkje eit krav etter forskrift til avhendingslova, og desse bygningsdelane er difor ikkje nærare vurderte i denne rapporten. Det kan likevel ikkje utelukkast at det føreligg avvik i høve til relevante norske standardar eller normalt akseptert utføringsnivå. Forhold som ujamnheit, svikt, svankar, nedbøyingar, retningsavvik eller liknande kan førekomme, utan at dette er kartlagt eller vurdert, uavhengig av omfang. Vurdering av golv og etasjeskilje ligg utanfor rapportens omfang, og slike forhold må difor vurderast av kjøpar ved synfaring. Det vert tilrådd at ein ved behov nyttar eigna måleutstyr eller engasjerer fagkyndig for nærare undersøking, særleg for eldre bustader der konstruksjonar kan vere dimensjonerte etter praksis og krav gjeldande på oppføringstidspunktet.</p> | |
| FORMÅL MED ANALYSEN: | |
| <p>Formålet med tilstandsanalysen er i samband med sal av eigedomen. Tilstandsvurderinga er gjennomført med sikte på å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar. Rapporten er utarbeidd på oppdrag frå rekvirent/heimelshavar, som har hatt høve til å opplyse om forhold av betydning og eventuelle område som bør undersøkast nærare. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det i denne perioden oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og syte for at rapporten vert oppdatert.</p> | |
| VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: | |
| <p>Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført endringar utover ordinært vedlikehald.</p> | |

| BMTF | 8/25 | | | |
|--|-------|-------|-------|-----|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | | | | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | | | | |
| AREALER OG ANVENDELSE: | | | | |
| Arealmåling | | | | |
| <p>Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.</p> | | | | |
| MÅLEVERDIG AREAL: | | | | |
| <p>Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.</p> <p>Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.</p> | | | | |
| AREALBEGREPER: | | | | |
| <p>BRA-i: Internt bruksareal BRA-e: Eksternt bruksareal BRA-b: Innglasset balkong TBA: Terrasse- og balkongareal</p> | | | | |
| Arealer utenfor boenheten (BRA-e): | | | | |
| <p>Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.</p> | | | | |
| Fellesareal – rettslig avgrensning: | | | | |
| <p>Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.</p> | | | | |
| Viktig merknad om måleregler: | | | | |
| <p>Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.</p> | | | | |
| AREAL BOLIG: | | | | |
| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
| Underetasje | 55 | 0 | 0 | 0 |
| Hovudetasje | 58 | 0 | 0 | 7 |
| Andre etasje | 49 | 0 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 162 | 0 | 0 | 7 |
| SUM BRA | 162 | | | |
| AREAL GARASJE/UTHUS: | | | | |
| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

9/25
Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal pr. rom er målt frå vegg til vegg. Summen av oppgitte romareal vil difor vere lågare enn totalt BRA?i, ettersom areal opptatt av innerveggar ikkje er inkludert i nettoareal pr. rom. Innvendige element som skap, trappeopningar, piper, sjakter og liknande er ikkje fråtrekt i oppgitt areal. Takhøgde er målt ved stikkprøver. Registrerte nivåforskjellar medfører at måla kan variere avhengig av målepunkt.

Underetasje: Takhøgde er målt frå 2,3 - 2,55 meter.

- Kjellarstova: 11 m².
- Vaskekjeller: 9,4 m².
- Toalettrom: 1 m². Rommet ligg under tropp og har begrensa takhøgde.
- Vindfang: 2,1 m².
- Gang: 8,5 m².
- Bod: 5,7 m².
- Bod for lagring av ved: 12,2 m².

Hovudetasje: Takhøgde er målt til 2,45 meter.

- Vindfang: 2,7 m².
- Gang: 8,5 m² inkl. tropp.
- Kjøkken: 10,2 m².
- Todelt stove på 20 og 13,1 m².

Andre etasje: Skråhimling. Takhøgde er målt frå 0,7 - 2,3 meter. Golvareal er målt. Deler av oppgitt areal er ikkje målevendig i samsvar med NS 3940:2023 grunna utilstrekkeleg takhøgde.

- Tre soverom på 12,4 - 11,8 - og 10 m². To av soveromma har innebygde skap som er medrekna i arealet.
- Garderobe/kle-rom: 3,4 m².
- Gang: 8,5 m².
- Bad: ca. 4 m².

BRA-e:

Alle rom i bustaden har innvendig tilkomst og vert dermed kategorisert som BRA-i i arealberekninga.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt ved bruk av lasermålar. NS 3940:2023 er lagt til grunn for måling og berekning av areal. Romdefinisjonar er basert på rommas faktiske bruk på synfaringsdagen. Det blir gjort merksam på at rom kan vere nytta i strid med gjeldande teknisk forskrift, og/eller mangle formell godkjenning frå kommunen. Oppgitt rombruk er vurdert ut frå forhold på synfaringsdagen.

Terrasse- og balkongareal

- Sørvendt balkong: ca. 7 m²

Arealavvik:
Det kan førekome arealavvik utover normal måletoleranse (over 2 %). Dette skuldast mellom anna følgjande forhold:

- Deler av underetasjen har varierende påføring mot grunnmur, noko som påverkar netto målbart areal.
- Ulik takhøgde knytt til skråhimling i andre etasje.

Gitt dei registrerte forholda, vurderast måleavvik som naturleg innanfor bygningsmessige variasjonar i eldre konstruksjonar.

GARASJE / UTHUS:

Underteikna er ikkje kjend med at det føreligg garasje, uthus eller andre frittstående bygg på eigedomen utover hovudbygningen. Vurderinga er basert på observasjonar gjort ved synfaring og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet.

10/25
Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterrapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.


I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.


Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

22/05/2026


Bjørnar Helland

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 11/25 |
|---|---|---------------------------------|--|-------|
| | | EIERSKIFTERAPPORT™ | | |
| 1. Grunn og fundamenter | | | | |
| TG 2 | 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet | | | |
| <p>Grunnmur er utført i betong mot underliggjande og inntilfylte massar, med pussa innside som kan indikere bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale.</p> <p>Store delar av konstruksjonen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurderinga er basert på synlege delar over terreng samt innvendige observasjonar. Skjulte avvik kan ikkje utelukkast.</p> <p>Det er registrert sprekkdanning i grunnmur på fleire områder. Det er mellom anna påvist ein gjennomgåande sprekk i vaskekjellar.</p> <p>Drenering er frå byggeår. Det er ikkje registrert grunnmursplast eller annan fuksikring utvendig. Grunnmur er vidare ikkje utvendig isolert. Samla sett aukar dette risikoen for fuktinntrenging og fuktbelastning på konstruksjonen. Manglande utvendig isolasjon kan i tillegg medføre temperaturskilnader og kondensdanning på innvendig side av grunnmur.</p> <p>Det er etablert støttemur langs nordsida av bygget, med ein avstand på om lag 1,1 meter frå husveggen. Denne plasseringa avgrensar tilkomsten og gjer utbetring av drenering og fuksikring meir krevjande. Sprekker i grunnmur indikerer rørslar eller påverknad frå grunnforhold, og saman med mangelfull fuksikring vert dette vurdert som forhold med auka skadepotensial.</p> | | | | |
| Merknader: | | | | |
| Ingen | 1.2 Krypekjeller | | | |
| Bygningsdelen eksisterer ikkje. | | | | |
| Merknader: | | | | |
| TG 2 | 1.3 Terrengforhold | | | |
| <p>Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå byggverket, med mindre det er etablert alternative tiltak for kontrollert bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrengt ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur.</p> <p>Eigedomen ligg i skrånande terreng med naturleg fall mot sør. På nordsida av bygningen heller terrengt inn mot grunnmur, noko som medfører at overflatevatn vert leia mot konstruksjonen. Delar av bygningen vil difor i periodar vere utsett for både overflatevatn og tilsig av grunnvatn. Dette gir auka fuktbelastning på grunnmur og underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Det er etablert støttemur langs nordsida av bygget. Dersom det er nytta drenerande massar bak muren, kan denne i nokon grad bidra til å avlaste overflatevatn. Effekten av dette er likevel usikker, og løysinga kan ikkje erstatte korrekt fall frå byggverket.</p> <p>Samla sett vert terrengforholda vurdert som lite gunstige med omsyn til bortleiing av vatn, og forholdet må sjåast i samanheng med registrerte avvik knytt til grunnmur og drenering.</p> | | | | |
| Merknader: | | | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 12/25 |
|--|---------------------------|---------------------------------|--|-------|
| | | EIERSKIFTERAPPORT™ | | |
| 2. Yttervegger | | | | |
| TG 3 | 2.1 Yttervegger | | | |
| <p>Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Bygningsdelen er i stor grad innebygd og tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene.</p> <p>Det er registrert fuktig ved og påbegynnande råte i delar av kledning og utvendig listverk, inkludert hjørnekassar og vindskier. Luftespalte bak trekledningen manglar, noko som svekkjer konstruksjonen si evne til uttørring og aukar risiko for fuktpåverknad inn mot vegglivet. Vidare er det registrert avskalla maling, vedlikehaldsetterslep, samt sprekkar og kuving i enkelte bord.</p> <p>Samla sett indikerer dette ytterveggar med redusert tilstand og auka risiko for vidare nedbryting, og det kan ikkje utelukkast at skadeomfanget også omfattar underliggjande konstruksjon. Full utskifting av kledning og tilhøyrande detaljar vert tilrådd.</p> | | | | |
| Merknader: | | | | |
| 3. Vinduer og ytterdører | | | | |
| TG 3 | 3.1 Vinduer og ytterdører | | | |
| <p>Vindauge og ytterdører er av varierende alder og utføring, der eldre einingar i hovudsak har to-lags glas, medan enkelte nyare vindauger har moderne oppbygging med aluminiumsbelagte karmar utvendig. Ytterdører er overbygde med tak, noko som gir redusert eksponering for nedbør. Terrassedør har tilsvarande oppbygging som to-lagsvindauger i bustaden frå slutten av 1980-talet.</p> <p>Det er ikkje observert punkterte glasruter på synfaringsdagen, men slike forhold kan ikkje utelukkast då dei kan vere avhengige av temperatur- og klimaforhold. Tilfeldig utvalde vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan vesentlege avvik.</p> <p>Det er registrert manglande beslag i underkant av vindauger, samt i over- og underkant av enkelte dører. Vannbord er nytta for avleiing av vatn, men vert ikkje vurdert som ei fullgod løysing. Fleire beslag i overkant av karm er lause, noko som reduserer funksjonen.</p> <p>Overflatebehandling på eldre vindauger og dører har sprekkdanning og avskalling, med eksponert trevirke som følgje. Det er registrert råte i vindaugskarm i underetasjen samt i utvendig listverk og vannbord. Sprekk i glasrute i vaskekjellar er også påvist. Ytterdører og terrassedør er fuktpåverka i nedre parti. Pakningar i eldre einingar ber preg av aldring, med redusert tettheit og isolasjonsevne.</p> <p>Det er vidare registrert fukskjolder under to vindauger i andre etasje, samt pågåande lekkasje frå takvindauger, dokumentert med fuktmåling. Eit stovevindauger med aluminiumsbekledning tek i utvendig kledning, noko som hindrar full opning til luftstilling.</p> <p>Samla sett er det registrert omfattande vedlikehaldsetterslep og fleire forhold som påverkar funksjon, tettheit og bestandigheit.</p> | | | | |
| Merknader: | | | | |
| Eksempel på fukskjolde under vindauger i andre etasje. | | | | |
|  | | | | |

13/25

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er utført som saltak, og vurderinga av bereevne er basert på visuell inspeksjon frå bakkeplan og frå konstruksjonen si innside, av omsyn til sikkerheit.

Det er ikkje registrert teikn til unormale svankar eller svai i takflata eller langs mønet. Ved innvendig inspeksjon er det heller ikkje observert forhold som indikerer svekka bereevne i konstruksjonen. Samstundes er det vanleg at takkonstruksjonar frå aktuelt byggeår har noko svank og svai, grunna varierende materialkvalitet og mindre fokus på dimensjonering i etterkrigsåra.

Det er registrert pågåande lekkasje frå takvindauge. Dette indikerer svikt i tettesjikt eller tilhøyrande detaljløysingar, og kan ha medført fuktpåverknad på tilgrensande bygningsdelar. Skadar på takkonstruksjonen som følgje av lekkasjen kan difor ikkje utelukkast. På bakgrunn av dette vert takkonstruksjonen vurdert til å ha normal aldringsslitasje, men med registrert avvik knytt til lekkasje som kan påverke konstruksjonen over tid.

Merknader:

Pågåande lekkasje frå takvindauge.



TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Undertak, lekter, sløyfer og takteking er vurdert basert på visuell synfaring, opplysningar frå heimelshavar og bygget sin alder. Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Destruktive inngrep er ikkje utført, og det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører takvatn til terreng. Det er montert snøfangarar på sørsida av bygget. Undertaket er opplyst å vere av asfaltpapp på taktro av forskalingsbord, frå byggeår.

Skifer har generelt lang levetid, men underliggjande komponentar som undertak, lekter og sløyfer har vesentleg lågare forventa levetid, og er venta å vere nedslitne ut frå alder. Skifertak er ikkje tette i seg sjølve, og ved nedbør og snøsmelting vil fukt kunne nå undertaket. Lekter og sløyfer er utført i uimpregnert materiale, noko som aukar utsetjinga for nedbryting over tid.

Det er registrert mosepåvekst på takflata. Takrenner har passert forventa levetid og har i tillegg feil fall, noko som kan påverke avrenninga. Overgangen mellom pipevegg og tak er løyst med blykrage. Det vart registrert fuglereir i skorstein ved synfaring.

Samla sett er taktekinga med tilhøyrande komponentar prega av høg alder og slitasje, med auka risiko for svikt i funksjon og fuktpåverknad på underliggjande konstruksjonar.

Merknader:

14/25

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet og takkonstruksjonen er vurdert frå innsida med fokus på fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og ventilasjon. Vurderinga er basert på visuell kontroll, og det vert gjort merksam på at fuktinntrenging kan variere med årstid og vêrforhold. Heimelshavar opplyser at konstruksjonen er frå byggeår.

Det er registrert inntørka fuktskjolder rundt pipegjennomføring og avløpslufting. Merka framstår som eldre, og kan vere knytte til tidlegare lekkasjar eller mindre pågåande fuktinntrenging. Områda er kontrollert med fuktmålar utan utslag på synfaringstidspunktet. Mogleg lekkasje frå vindauge i gavl. Vidare er det ikkje etablert luftesjikt mellom isolasjon og undertak i skråhimlinga. Takkonstruksjonen manglar difor tilfredsstillande ventilasjon. Dette aukar risikoen for kondensdanning i konstruksjonen, særleg i kalde periodar, og kan over tid medføre fuktskadar og svekka materialkvalitet. Manglande ventilasjon kan også gi utfordringar med ising langs takutstikk vinterstid.

Samla sett er det avvik knytt til konstruksjonsoppbygging og ventilasjon, samt indikasjonar på tidlegare fuktpåverknad. Tilstanden vert sett til TG2 – avvik som ikkje krev umiddelbare tiltak, men der risiko for skadeutvikling over tid er til stades.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er utført i betong med sjølvberande konstruksjon. Fallforhold er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, og vert vurdert som tilfredsstillande. Det må likevel påreknast at lokale ujarnheiter i overflata kan førekomme.

Det er registrert sprekkdanning i betongdekket, samt mindre rørsle ved belastning/tramp. Dette indikerer svekka stivheit eller mogleg nedbryting i konstruksjonen. Betongdekket er ført inn i bygget sin konstruksjon (synleg frå rom i underetasjen), noko som gjer løysinga utsett for kuldebroproblematikk. Dette kan medføre kondensdanning i overgang mellom varm og kald sone, særleg i vinterhalvåret. Samla sett er det registrert avvik knytt til normal aldring og konstruksjonsløyving, utan teikn til alvorleg svikt ved synfaring.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtomsbelegg på golv og tapetiserte veggflater. Himling er utført med tapetisert skråhimling og slettbehandla flatehimling. Badekar står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk i vegg, samt ventil i vindauge. Det er usikkert om ventil i himling er ført vidare over tak eller om denne er tetta. Rommet manglar tilluft, noko som reduserer effekten av ventilasjonen når avtrekket er i drift. Veggflater framstår som forventa ut frå alder, men det er registrert opne skøytear i tapet samt svimerker i tilknytning til omn. Det er også registrert mogleg fuktskjolder i himling.

Merknader:

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 15/25 |
|--|-------|---------------------------------|--|-------|
| | | EIERSKIFTERAPPORT™ | | |
| TG 2 | 7.1.2 | Overflate gulv | | |
| <p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort med utgangspunkt i byggeskikk på oppføringstidspunktet. På oppføringstidspunktet var det ikkje tilsvarande konkrete krav til fall mot sluk som i dagens regelverk, men det var føresett at vatn skulle leiast bort frå golvflater på ein tilfredsstillande måte. Dagens krav vert nytta som eit orienterende samanlikningsgrunnlag for å vurdere funksjon og risiko.</p> <p>Måleresultat: - Sterkt lokaltfall på om lag 1:15 fallforhold i området rundt sluk. - Golv mellom dør og sluk har eit fallforhold mot sluket på om lag 1:100, med eit flatt parti. - Frå sluk til topp belegget ved dørterskel er det målt 3 cm høgdeforskjel.</p> <p>Fallet tilfredsstillar truleg krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er viktig å merke seg at dagens krav til fall er strengare, med høgare krav til effektiv avrenning for å redusere risiko for fukt- og vassskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn på golvet utanfor sluk-sona. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør tiltak for betre avrenning, samt oppkant ved dørterskel og veggjar vurderast. Utover dette er belegget som venta ut frå alder (byggeår), bort sett frå manglande vedheft mellom maling og belegget.</p> <p>Merknader:</p> | | | | |
| TG 3 | 7.1.3 | Membran, tettesjiktet og sluk | | |
| <p>Membran og tettesjikt er frå byggeår, og type løysing er ukjent. Våtromsbelegget er ført ned til sluk slik det skal. Vurderinga er basert på synlege forhold, alder og tilgjengelege kontrollar, då det ikkje er utført destruktive inngrep.</p> <p>Det er ikkje utført holboring, då det er tilkomst til konstruksjon via kryperom bak badekar. Målingar og visuell kontroll i dette området har ikkje avdekt fuktskjolder eller teikn til lekkasje. Det må likevel takast atterhald, då kontrollen er basert på ein avgrensa del av konstruksjonen. Badet har vore lite i bruk den siste tida, og lekkasjar kan difor vere vanskelege å avdekke utan regelmessig fuktbelastning.</p> <p>Det er registrert opningar inn i konstruksjonen innanfor våtsoner, mellom anna gjennom opne skøyter i veggoverflater. Det er usikkert om veggane har godkjent våtromsløysing, då tapeten kan vere av ukjent type. Vidare er det registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring for avløp frå servant, med open spalte inn i vegg. På bakgrunn av alder, usikker oppbygging og registrerte avvik, vert tettesjiktet vurdert å ha avgrensa restlevetid og redusert funksjon.</p> <p>Merknader:</p> | | | | |
| 8. Kjøkken | | | | |
| 8.1 Kjøkken | | | | |
| TG 2 | 8.1 | Kjøkken | | |
| <p>Kjøkkenet har slette frontar og benkeplata i heiltre utførelse. Ein del av benkeplata er utført i stein. Det er installert stålvaske med to kummar. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamt ut til det fri. Fliser på vegg mellom benkeplata og overskap.</p> <p>Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå byggeår. Det er ikkje installert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Minner om krava til lekkasjesikring dersom oppvaskmaskin skal ettermonterast av ein eventuelt ny eigar.</p> | | | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 16/25 |
|--|-------|-----------------------------------|--|-------|
| | | EIERSKIFTERAPPORT™ | | |
| Merknader: | | | | |
| <p>Kjøkkenet har høg alder som tilseier at utskifting bør påreknast. Sokkel er fastmontert, og situasjonen under kjøkkenskrog er difor uavklart. Det er registrert fuktskjolder og misfarging i benkeplate og i kjøkkenskrog under vask, noko som indikerer tidlegare fuktpåverknad. I tillegg er det registrert sprekk i steinbenkeplata. Samla sett er kjøkkenet funksjonelt på synfaringstidspunktet, men prega av alder og slitasje med påviste avvik.</p> | | | | |
| 9. Rom under terreng | | | | |
| 9.1 Underetasje | | | | |
| TG 2 | 9.1.1 | Veggenes og himlingens overflater | | |
| <p>Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Deler av grunnmuren er innvendig tildekkta av overflater, og full visuell kontroll er difor ikkje mogleg. Vurderinga er basert på synlege forhold, og det må påreknast at avvik kan førekome i skjulte delar av konstruksjonen.</p> <p>Overflatene framstår i hovudsak som forventa ut frå alder, men det er registrert saltutslag, avskalla maling og lokal nedbryting av betong. Det er også påvist sprekkdannning. Saltutslag indikerer tilsig av fukt gjennom konstruksjonen.</p> <p>Manglande tilkomst til delar av grunnmur medfører usikkerheit knytt til eventuelle sprekkar, setningar eller påverknad frå jordtrykk som ikkje er synlege. Det bør difor visast merksemd på teikn til fukt eller rørsler på innvendige overflater, som misfarging, oppsvelling eller vidare sprekkutvikling. Det er vidare registrert open eksponert isolasjon i uinnreia rom, noko som kan gi avstøving og er uheldig med omsyn til inneklima. I tillegg er det nytta isopor i bod, som vert vurdert som ein mindre eigna løysing grunna låg mekanisk styrke og uheldige eigenskapar ved brann. Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjon.</p> <p>Merknader:</p> | | | | |
| TG 2 | 9.1.2 | Gulvets overflate | | |
| <p>Deler av den underliggande betongplata er tildekkta av overflater, og full visuell kontroll er difor ikkje mogleg. Vurderinga er basert på synlege forhold, og avvik utover det som er nemnt kan førekome.</p> <p>Det er registrert riss og sprekkdannning i synlege delar av betonggolvet. Tilsvarande forhold kan også vere til stades under tildekte overflater. Sprekkar i betong er vanleg og kan vere knytt til forhold som manglande armering, setningar eller forhold i underliggande massar. Det er vidare registrert fuktig betong i uinnreia rom, samt manglande vedheft for gulvmaling i vaskekjellar. Dette indikerer fuktpåverknad frå grunnen eller gjennom konstruksjonen. Samla sett er det registrert forhold som er vanlege for denne typen konstruksjon og alder, men som kan påverke vidare bruk og overflatekvalitet.</p> <p>Merknader:</p> | | | | |
| TG 3 | 9.1.3 | Fuktmåling og ventilasjon | | |
| <p>Dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold.</p> <p>Holboring er ikkje utført. Begrunning er at det allereie er påvist fuktinnslag frå grunnen gjennom registrerte fuktige overflater, saltutslag og manglande vedheft for gulvmaling i tilstøytande bygningsdelar. Desse forholda stadfester at konstruksjonen er utsett for fuktbelastning. Det er vidare målt fuktinnhald i trevirke som er i kontakt med betong til om lag 30 vektprosent. Dette indikerer høg fuktbelastning og ligg over det som vert rekna som kritisk nivå for utvikling av biologiske skadar. Det er også observert førekomst av skruketteroll i innreia rom i underetasjen. Slike insekt opptre typisk i miljø med høg fukt og stadfester tilhøve som samsvarer med dei registrerte fuktmålingane.</p> | | | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | |
|---|--|---------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™ | | | |
| Merknader: | | | |
| På bakgrunn av alder på grunnmuren, manglende utvendig isolasjon og fråver av utvendig tettesjikt og dreneringsløsning, vert konstruksjonen vurdert som ein risikokonstruksjon. Slike løysingar har erfaringsmessig redusert evne til å hindre fuktinntrenging over tid, og kan medføre oppfukting av tilgrensande bygningsdelar. Forholdet tilseier behov for merksemd og vidare oppfølging av fuktforhold i konstruksjonen. | | | |
| 10. VVS | | | |
| TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør | | | |
| Vass- og avløpsinstallasjonar er delvis oppgraderte, men har varierende alder. Vassinntaket er ført inn via Elvestad-rør (plastrør med isolasjon og varmekabel), med frostsikring tilkopla i vaskekjellar. Øvrige vassføringar er utført i kopar, der delar er frå 2016 medan andre delar er frå byggeår. Avløpsrør er i hovudsak utført i støypejern. | | | |
| Det er registrert to stakepunkt i underetasjen, med hovudstaking plassert i bod og stakepunkt for kjøkkenavløp i vaskekjellar. Avløpslufting er ført ut over tak. Stoppekran er plassert ved vassinntak i vaskekjellar, og fungerer som føresett ved enkel funksjonstest. | | | |
| Store delar av installasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Det er opplyst at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida. | | | |
| Anlegget har, samla sett, ei usikker restlevetid ut frå alder og materialbruk. Laus føring av koparrør kan vere utsett for rørsler og belastning ved trykkendingar. Underetasjen framstår som uisolert, noko som aukar risiko for frost i vassføringar i kalde periodar. Løkk for stakepunkt i vaskekjellar er silikonet fast, noko som reduserer tilgjenge for vedlikehald og reinsing. | | | |
| Samla sett er anlegget funksjonelt ved synfaring, men prega av alder, variasjon i utføring og enkelte forhold som kan påverke drift og vedlikehald over tid. | | | |
| Merknader: | | | |
| TG 2 10.2 Varmtvannsbereder | | | |
| Varmvatnsberedar av type Oso med kapasitet på om lag 194 liter og effekt på 2 kW er plassert i vaskekjellar med sluk som lekkasjesikring. Produksjonsår er oppgitt til 2019. Beredaren er tilkopla straum via vanleg stikkontakt. Stikkontakten er visuelt kontrollert utan teikn til varmgang eller svimerke. | | | |
| Forventa teknisk levetid for varmtvassberedar er om lag 15–30 år, med ei anbefalt brukstid på kring 20 år. | | | |
| Beredaren er tilkopla straum via støpsel, noko som ikkje er i samsvar med krav innført i 2014, der beredarar med effekt over 1,5 kW skal ha fast tilkopling. Slike beredarar har til tider høg og jamn belastning over tid, og tilkopling via stikkontakt kan medføre risiko for redusert kontakt og varmgang. | | | |
| Det er opplyst at delar av det elektriske anlegget vart oppgradert i 2016. Ut frå dette skulle det normalt vore etablert fast tilkopling for beredaren i tråd med gjeldande krav. | | | |
| Samla sett framstår beredaren som relativt ny og funksjonell, men med avvik knytt til elektrisk tilkopling. | | | |
| Merknader: | | | |
| Ingen 10.3 Vannbåren varme | | | |
| Bygningsdelen eksisterer ikkje. | | | |
| Merknader: | | | |
| Ingen 10.4 Varmesentraler | | | |

17/25

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | |
|--|--|---------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™ | | | |
| Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder. | | | |
| Merknader: | | | |
| TG 2 10.5 Ventilasjon | | | |
| Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via veggventilar og ventilar i enkelte eldre vindaugskarmar. Kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk på bad og innreia rom i underetasjen fungerer som periodisk avtrekk. I underetasjen er det registrert friskluftsventilar i bod, vaskerom og innreia rom. Toalettrom og vaskekjellar har avtrekk via eige pipeløp ført over tak. Første etasje har avgrensa ventilering, med ventilar i enkelte vindauge og avtrekk via pipeløp frå kjøkken. I andre etasje er det registrert ventilar i soverom. | | | |
| Bygningar frå aktuell byggeperiode har ofte naturlege luftlekkasjar gjennom konstruksjonen som bidreg til luftutskifting. Ved oppgradering av bygningsdelar med betre lufttetting kan denne effekten bli redusert, og behovet for meir kontrollert ventilasjon aukar. | | | |
| Det er registrert mangelfull ventilering i fleire rom for varig opphald, samt avgrensa luftutveksling mellom rom. Det er ikkje etablert tilstrekkelege overstrøymingsløysingar, og ventilasjonen vil difor vere avgrensa når innerdører er lukka. | | | |
| Samla sett vert ventilasjonsløysinga vurdert å ha redusert funksjon samanlikna med dagens krav og anbefalingar. | | | |
| Merknader: | | | |
| 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring | | | |
| 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring | | | |
| Når det gjelder resultatane frå det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. | | | |
| Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert generelt tilrådd å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget i samband med eigarskifte. Kartlegging bør utførast av kvalifisert føretak, og NEK 405 vert anbefalt nytta som grunnlag for kontroll, då denne gir ei systematisk vurdering av anlegget. | | | |
| Sikringsskap med automatsikringar er plassert i andre etasje. Antal sikringar samsvarar med kursforteikninga. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår, med oppgraderingar i 2016, herunder ny innmat i sikringsskap samt oppgradering av enkelte stikkontaktar og leidningsnett. Det er opplyst at anlegget fungerer utan kjende feil ved normal bruk, og at det ikkje har vore uregelmessig utkopling eller teikn til varmgang i eigartida. | | | |
| Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for utførte arbeid på det elektriske anlegget. | | | |
| Det er meir enn fem år sidan anlegget sist vart kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE). | | | |
| Det er registrert enkelte lause stikkontaktar, brytarar og leidningar. Vidare er det påvist ope leidningsnett i tilknytning til skada lampe på soverom i andre etasje. | | | |
| Samla sett framstår anlegget som delvis oppgradert, men med forhold som bør følgjast opp og kontrollerast nærare av fagkyndig. | | | |
| Merknader: | | | |

18/25

| BMTF | 19/25 |
|--|-------|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | |
| VÆR OPPMERKSOM PÅ: | |
| TILLEGGSOPPLYSNINGER: | |
| <p>BRANN: Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.</p> <p>REKKVERK: Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk.</p> <p>Balkong: Det er registrert at rekkverket på balkong har ei høgde på om lag 79 cm, noko som er lågare enn dagens anbefalte minste høgde på 100 cm. Vidare er det registrert horisontale lysopningar på 21 cm. Etter dagens krav skal slike opningar ikkje overstige 2 cm, for å redusere faren for fotfeste/klatring.</p> <p>Trepper: Rekkverk og håndrekk på vegg manglar for utvendig og innvendige trepper. Dette er spesielt i bustadens andre etasje, som ikkje har returrekkverk frå tropp og inn igjen til vegg. Her er det opent for fritt fall ned til hovudetasjen.</p> <p>Fall og personsadar kan vere ein konsekvens av avvika som er nemnt. Sjølv om enkelte avvik skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.</p> <p>TING Å TENKE PÅ: Asbest hadde ein utbreidd bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest. Himling og lettveggar i vaskekjellar er av eit eternittplaterl som kan innehalde asbest. Nærare undersøkelse vert anbefalt.</p> <p>LOVLIGHEITSMANGEL: I følge NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys. Avvik er registrert på soverommet som ligg over kjøkkenet i andre etasje. Dette inneber at dette rommet ikkje oppfyller krava til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.</p> <p>GJENNOMGANG: Heimelshavar var tilgjengeleg på telefon under heile gjennomgangen.</p> <p>VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE: Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg og etterprøvbar framstilling av kvifor forhold er registrerte, kva utvikling som kan oppstå, og kva dette kan innebære for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.</p> <p>Tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), der det vert stilt krav til tydelege og forståelege opplysningar om egedomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til egedomen i forkant av eit eigarskifte. Vurderingane som er gjort byggjer på synlege forhold, og er utførte utan destruktive inngrep med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Forhold som krev inngrep for nærare avklaring er difor ikkje undersøkte, og slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.</p> | |

| BMTF | 20/25 |
|--|--|
| Byggmestrenes Takseringsforbund | |
| EIERSKIFTERAPPORT™ | |
| ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER: | |
| <p>UTVENDIGE STØTTEMURAR: Det er etablert støttemurar i betong både på sør- og nordsida av egedomen. Murane har til føremål å ta opp terrengforskjellar og sikre tilgrensande areal.</p> <p>Støttemuren mot Finnesvegen på sørsida framstår med omfattande sprekkdanning og teikn til nedbryting over større delar av lengda. Det er registrert både horisontale og vertikale sprekkar, samt parti med utfall av betong og eksponerte massar. Overflata ber preg av slitasje og forvitring, og det er stadvis deformasjonar og forskyving i murkroppen. Vegetasjon og rotsystem på oversida kan bidra til ytterlegare belastning over tid.</p> <p>Støttemuren på nordsida ligg tett på bygget og framstår også med sprekkdanning og lokal nedbryting. Det er registrert opningar og mindre utfall av betong i overflata. Overkant av muren er delvis tilgrodd med vegetasjon, og området mellom mur og bygning framstår som lite tilgjengeleg, med oppsamling av lausmassar og organisk materiale. Dette kan medverke til auka fuktpåverknad og redusert moglegheit for vedlikehald.</p> <p>Samla sett framstår støttemurane som prega av alder, slitasje og påverknad frå terreng og vegetasjon.</p> | |
| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | <p>Årsak: Sprekkdanning i grunnmur er truleg relatert til rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå grunnforhold. Manglande utvendig isolasjon, i kombinasjon med eldre drenering og manglande fuksikring, medfører auka fuktbelastning over tid.</p> <p>Risiko/konsekvens: Vidare rørsler kan gi auka sprekkutvikling. Mangelfull drenering og fuksikring aukar risiko for fuktinntrenging, fuktsskadar og nedbryting av materialar. Dette kan over tid føre til redusert funksjon, påverka innelima og behov for meir omfattande utbetringar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare undersøkingar for å avklare årsak og omfang av sprekkdanninga. Det tilrådest etablering av ny drenering med tilhøyrande fuksikring og utvendig isolasjon. Tiltak må planleggjast i samheng med støttemur, som kan måtte fjernast for å sikre tilfredsstillande utføring.</p> |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | <p>Årsak: Terreng på nordsida har fall inn mot bygningen, noko som fører til at overflatevatn vert leia mot grunnmur i staden for bort frå konstruksjonen.</p> <p>Risiko/konsekvens: Avrenning mot bygget aukar fuktbelastning på grunnmur og tilgrensande konstruksjonar. Over tid kan dette gi auka risiko for fuktinntrenging, skadar på bygningsdelar og redusert funksjon. Forholdet må sjåast i samheng med mangelfull drenering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det tilrådest å etablere fall frå bygget for å sikre bortleiing av overflatevatn. Eventuelle tiltak må vurderast i samheng med eksisterande støttemur og dreneringsløyising.</p> |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | |
|--------------------|---|---------------------------------|--|
| FIERSKIFTERAPPORT™ | | | |
| | Årsak: Manglande ventilasjon i takkonstruksjonen som følgje av manglande luftesjikt i skråhimling, samt indikasjonar på tidlegare lekkasje rundt gjennomføringar. Mogleg lekkasje ved vindauge på kaldtloft. | | |
| | Risiko/konsekvens: Manglande lufting aukar risiko for kondensdanning i konstruksjonen, noko som over tid kan føre til fuktskadar og nedbryting av materialar. Tidlegare eller mogleg pågåande lekkasje kan ha påverka tilgrensande bygningsdelar, sjølv om dette ikkje vart påvist ved måling på synfaringstidspunktet. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest å etablere tilfredsstillande ventilasjon i takkonstruksjonen. Områda rundt gjennomføringar og vindauger på kaldtloftet bør følgjast opp med jamleg kontroll, og tiltak må gjennomførast dersom det vart påvist aktiv lekkasje eller vidare skadeutvikling. | | |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende | | |
| | Årsak: Sprekkdanning i betong og konstruktiv løysing med innførsel av dekke i vegg utan tilstrekkeleg kuldebro. | | |
| | Risiko/konsekvens: Sprekkar kan utvikle seg vidare over tid som følgje av normal aldring og påverknad frå klima. Konstruksjonsløyninga kan medføre kondensdanning i overgang mellom inne- og utesone, noko som gir risiko for fuktpåverknad på tilgrensande bygningsdelar. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest jamleg kontroll av sprekkutvikling. Vidare bør det vurderast tiltak for å redusere kuldebro og fuktbelastning i overgang mellom balkong og konstruksjon. | | |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling | | |
| | Årsak: Aldringsrelatert slitasje på overflater, kombinert med mangelfull ventilasjonsløyning grunna manglande tilluft. | | |
| | Risiko/konsekvens: Manglande tilluft reduserer effekten av ventilasjonen, noko som kan føre til høgare fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette gi forringa inneklima og auka risiko for fuktrelaterte skadar på overflater og tilgrensande konstruksjonar. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest etablering av tilstrekkeleg tilluft for å sikre betre ventilasjon og luftutskifting. Vidare bør overflater oppgraderast. | | |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv | | |
| | Årsak: Fall mot sluk er i hovudsak utført etter praksis på oppføringstidspunktet, med mindre krav til avrenning enn dagens standard. Lokal ujarntheit og flatt parti reduserer effektiv avrenning. I tillegg er det manglande vedheft for golvmalinga. | | |
| | Risiko/konsekvens: Redusert fall kan føre til at vatn vert ståande utanfor sluksona, noko som aukar risiko for fuktbelastning på gulv og tilgrensande bygningsdelar ved normal bruk. Manglande vedheft kan føre til vidare nedbryting av overflata og redusert slitestyrke. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det vert tillrådt forsiktig bruk av våtrommet for å avgrense vassbelastning utanfor sluksona. Laus maling bør fjernast og overflata utbetrast ved behov. Ved eventuell oppgradering bør det etablerast tilfredsstillande fall mot sluk i tråd med dagens krav. | | |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken | | |
| | Årsak: Høg alder på innreiing og tekniske installasjonar, kombinert med normal slitasje. Fuktskjolder under vask indikerer tidlegare eller eksisterande fuktpåverknad. | | |
| | Risiko/konsekvens: Aldrande vass- og avløpsinstallasjon aukar risiko for lekkasje. Fuktskjolder kan tyde på påverknad av fukt i kjøkkenskrog, med fare for vidare nedbryting av materialar. Sprekk i benkeplate kan utvikle seg og påverke funksjon og bestandigheit. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest å følgje opp området under vask med jamleg kontroll. Ved utskifting av kjøkken bør vassinstallasjonar fornyast og lekkasjesikring etablerast i tråd med gjeldande krav. Skadde bygningsdelar bør skiftast. | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | |
|--------------------|--|---------------------------------|--|
| FIERSKIFTERAPPORT™ | | | |
| 9.1.1 | Underetasje Veggenes og himlingens overflater | | |
| | Årsak: Fuktpåverknad på grunnmur som følgje av mangelfull utvendig fuksikring, kombinert med alder og naturleg nedbryting. Avgrensa tilkomst gir usikkerheit knytt til skjulte delar av konstruksjonen. Det er vidare nytta isopor i bod og registrert open eksponert isolasjon i uinnreia rom. | | |
| | Risiko/konsekvens: Fuktransport gjennom konstruksjonen kan føre til vidare nedbryting av betong og overflater. Skjulte sprekker eller setningar kan utvikle seg utan å bli oppdaga. Open isolasjon kan avgi støv og partiklar, noko som er uheldig for inneklima. Isopor i bod vert rekna som uheldig av fleire grunnar; materialet er brennbar, og kan utvikle skadelege gassar ved brann. Samla sett gir dette auka risiko knytt til både inneklima og branntryggleik. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest jamleg kontroll av innvendige overflater for teikn til fukt og rørsler. Tiltak knytt til utvendig fuksikring bør vurderast i samanheng med punkt 1.1 og 1.3. Open isolasjon bør kles inn eller erstattast med lukka løysing. Isopor bør fjernast eller erstattast med meir eigna materiale med betre eigenskapar knytt til brann og varigheit. | | |
| 9.1.2 | Underetasje Gulvets overflate | | |
| | Årsak: Riss og sprekkdanning i betonggulv som følgje av alder, mogleg manglande armering, samt påverknad frå underliggjande massar. Fuktpåverknad frå grunnen bidreg til svekka overflate og redusert vedheft for maling. | | |
| | Risiko/konsekvens: Sprekkar kan utvikle seg vidare over tid, og fuktig betong kan føre til nedbryting av overflater og redusert brukskvalitet. Fuktransport kan også påverke inneklima i uinnreia rom. Manglande vedheft for maling vil føre til vidare avflassing og behov for vedlikehald. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest jamleg kontroll av sprekkutvikling og fuktnivå. Overflater bør utbetrast ved behov, med tilpassa produkt for fuktutsette underlag. Eventuelle tiltak mot fukt må vurderast i samanheng med grunnmur og drenering. | | |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør | | |
| | Årsak: Varierende alder på vass- og avløpsinstallasjonar, med delar frå byggeår. Laus føring av koparrør og manglande isolasjon i underetasje aukar påverknad frå temperatur og trykkforhold. | | |
| | Risiko/konsekvens: Eldre røyrinstallasjonar har auka risiko for lekkasje og svipt over tid. Laus føring kan gi rørsler ved trykkendingar, noko som kan føre til slitasje på koplingar. Manglande isolasjon i kalde soner aukar risiko for frostsprenging. Redusert tilkomst til stakepunkt kan gjere vedlikehald og feilsøking meir krevjande. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest jamleg kontroll av synlege røyrføringar og koplingar. Røyr i kalde soner bør isolerast og frostsikrast. Stakepunkt bør gjerast tilgjengelege for drift og vedlikehald. Ved framtidig oppgradering bør anlegget vurderast for delvis eller full utskifting i tråd med moderne krav. | | |
| 10.2 | Varmtvannsbereider | | |
| | Årsak: Beredar er tilkople via stikkontakt, noko som ikkje er i samsvar med gjeldande krav for effekt over 1,5 kW. Dette kan vere relatert til manglande oppfølging ved oppgradering av elektrisk anlegg. | | |
| | Risiko/konsekvens: Tilkopling via stikk kan gi redusert kontakt over tid, med risiko for varmgang i kontaktpunkt og i verste fall brann. | | |
| | Anbefalt tiltak: Det tilrådest å etablere fast tilkopling til varmtvannsbereidaren i samsvar med gjeldande krav. Arbeidet må utførast av kvalifisert elektrikar. | | |
| 10.5 | Ventilasjon | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 23/25 |
|--------------------|--------------------|--|--|-------|
| EIERSKIFTERAPPORT™ | | | | |
| | Årsak: | Ventilasjonsløsninga er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, med begrensa tilførsel av friskluft og mangelfulle overstrøymingsløsningar mellom rom. | | |
| | Risiko/konsekvens: | Mangelfull luftutskifting kan føre til opphoping av fukt og dårleg inneklime. Avgrensa luftstraum mellom rom kan redusere effekten av avtrekksventilasjon, særleg når dører er lukka. | | |
| | Anbefalt tiltak: | Det tilrådest å etablere fleire tilluftsventilar og sikre betre overstrøyming mellom rom, til dømes gjennom luftespalter eller ventilar i innveggar. Ved framtidige oppgraderingar bør det vurderast meir kontrollert ventilasjon, som mekanisk eller balansert ventilasjon. | | |

| BMTF | | Byggmestrenes Takseringsforbund | | 24/25 |
|--|---|---|--|-------|
| EIERSKIFTERAPPORT™ | | | | |
| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | | | | |
| 2.1 | Yttervegger | | | |
| | Årsak: | Manglande luftespalte bak trekledning og generelt vedlikehaldsetterslep har ført til oppfukning og påbegynnande nedbryting av kledning og tilhøyrande bygningsdelar. | | |
| | Risiko/konsekvens: | Vidare fuktpåverknad kan føre til auka råteskadar og nedbryting av materialar. Det er risiko for at fukt kan ha påverka underliggjande konstruksjon i vegglivet, med potensial for meir omfattande skadar over tid. | | |
| | Anbefalt tiltak: | Det tilrådest utskifting av trekledning med etablering av korrekt oppbygging, inkludert luftespalte. Samstundes bør veggkonstruksjonen kontrollertast nærare for å avdekke eventuelle skjulte skadar. | | |
| Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. | | | | |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører | | | |
| | Årsak: | Mangelfull utføring med manglande og lause beslag, kombinert med aldring og vedlikehaldsetterslep, har ført til redusert tettheit og aukande fuktpåverknad. | | |
| | Risiko/konsekvens: | Manglande vassavleiing og svekka overflatebehandling aukar risiko for fuktinntrenging og vidare råteutvikling. Påviste lekkasjar og fuktskadar kan gi skade på tilgrensande konstruksjonar og redusert inneklime. Eldre vindauger og dører har også redusert isolasjonsevne og funksjon. | | |
| | Anbefalt tiltak: | Det tilrådest utskifting av eldre vindauger og dører med etablering av korrekt detaljering og beslag på alle vindauger og dører. Årsak til registrerte lekkasjar må kartleggast og utbetrast. Skadde bygningsdelar må skiftast ut, og tilgrensande konstruksjonar bør kontrollertast for følgeskadar. Utskifting bør skje samstundes med oppgradering av fasadar til fordel for betre løysingar mellom karmar og veggliv. | | |
| Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. | | | | |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak | | | |
| | Årsak: | Normal aldring og byggemetodar frå oppføringstidspunktet, med noko avvik i form av svank og svai som er typisk for perioden. I tillegg er det registrert lekkasje frå takvindauger, som indikerer svikt i tettesjikt eller tilknytta detaljløysingar. | | |
| | Risiko/konsekvens: | Registrerte deformasjonar vert vurdert som normale for alderen, men eldre konstruksjonar kan ha redusert bereevne samanlikna med dagens krav. Påvist lekkasje frå takvindauger medfører risiko for fuktskadar i takkonstruksjonen, isolasjon og tilgrensande bygningsdelar, og kan over tid bidra til svekking av konstruksjonen. Skjulte skadar kan ikkje utelukkast. | | |
| | Anbefalt tiltak: | Årsak til lekkasje frå takvindauger må kartleggast og utbetrast. Det bør gjennomførast kontroll av tilgrensande konstruksjonar for å avdekke eventuelle følgeskadar. Elles tilrådest jamleg tilsyn av takkonstruksjonen for å fange opp eventuell utvikling av deformasjonar eller svekking over tid. | | |
| Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. | | | | |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) | | | |
| | Årsak: | Høg alder på undertak, lekter og sløyfer, kombinert med naturleg slitasje og manglande vedlikehald, har ført til redusert funksjon. I tillegg bidreg mosepåvekst og feil fall på takrenner til svekka vassavleiing og auka fuktpåverknad. | | |
| | Risiko/konsekvens: | Nedslitne underliggjande komponentar aukar risiko for fuktgjennomtrenging til takkonstruksjonen. Dette kan føre til oppfukning, råteskadar og redusert levetid på konstruksjonen. Feil fall på takrenner kan gi vassansamling og ytterlegare belastning på tak og fasade. Fuglereir i skorstein kan potensielt vere ein brannfare. | | |
| | Anbefalt tiltak: | Det tilrådest omlegging av tak med utskifting av undertak, lekter og sløyfer, og gjennomgang av beslag og gjennomføringar. Takrenner og nedløp bør skiftast og etablerast med korrekt fall. Mose bør fjernast. Skorstein må reinskast før bruk. | | |
| Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. | | | | |

25/25

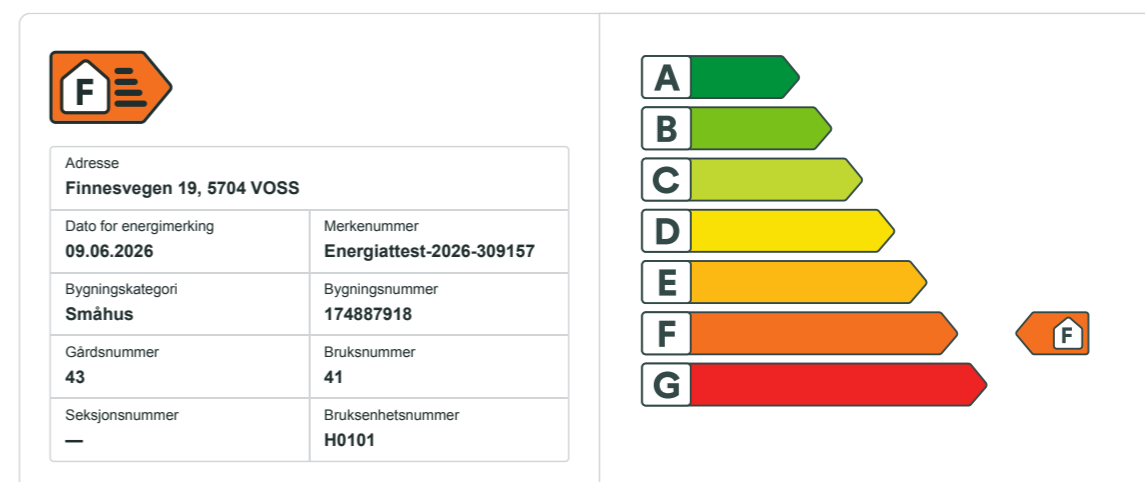
BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|-------|---|
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Årsak: Tettesjikt med ukjent oppbygging frå byggeår, kombinert med alder og mangelfull utføring rundt gjennomføringar. Opningar i veggoverflater innanfor våtsoner bidreg til svekka fuksikring.</p> <p>Risiko/konsekvens: Aldrande og usikkert tettesjikt gir auka risiko for lekkasjar og fukskadar i konstruksjonen. Mangelfull tetting rundt gjennomføringar kan føre til direkte vatninntrenging i vegg. Avgrensa bruk av rommet kan ha skjult eksisterande lekkasjar. Skadar kan utvikle seg utan å vere synlege før dei får større omfang.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det tilrådest full rehabilitering av våtrommet med nytt godkjent tettesjikt og korrekt utføring av alle detaljar og gjennomføringar. Inntil dette vert gjort bør rommet brukast med varsemnd og følgjast opp med jamleg kontroll.</p> |
| 9.1.3 | Underetasje Fuktmåling og ventilasjon |
| | <p>Årsak: Fuktinnsig frå grunnen som følge av mangelfull drenering, manglande utvendig fuksikring og eldre konstruksjonsløyising. Direkte kontakt mellom treverk og betong bidreg til høgt fuktinnhald i materiala.</p> <p>Risiko/konsekvens: Målt fuktinnhald på om lag 30 vektprosent i trevirke gir høg risiko for utvikling av råte, sopp og biologiske skadar. Registrert førekomst av skrukke-troll indikerer vedvarande fuktige forhold og understøttar måleresultata. Samla sett kan dette føre til nedbryting av konstruksjonen, påverka inn klima og utvikling av skjulte skadar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det tilrådest å utbetre utvendig drenering og fuksikring for å redusere fuktbelastninga. Trevirke i kontakt med betong bør fjernast eller skiljast frå fuktutsett underlag. Vidare bør det gjennomførast nærare undersøkingar for å avklare omfang av fukskadar og behov for utskifting av materialar.</p> |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |



Energiatest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

| | |
|--|---|
| Byggeår 1956 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 162,0 m² | Oppvarmet bruksareal 162,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima


Pr. KVM pr. år
333,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|--|---|
| Pr. KVM pr. år 333,72 kWh/m² | Totalt levert pr. år 54 062 kWh |
|--|---|



Finnesvegen 19, 5704 VOSS

|  Detaljer | |
|---|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Ja |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Finnesvegen 19, 5704 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: 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 14: 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 varmeanlegg**Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er 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.

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4621 | Gårdsnr. | 43 | Bruksnr. | 41 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Finnesvegen 19, 5704 VOSS | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 2 584,96 kr |
| Eiendomsskatt | 5 075,01 kr |
| Feiing | 678,00 kr |
| Vann | 2 707,86 kr |
| Sum | 11 045,83 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Forbruksgebyr vatn | 25% | 20.5 KBM | 28.51 | 1/1 | 0 % | 584,50 kr | 584,51 kr |
| Forbruksgebyr avløp | 25% | 20.5 KBM | 30.78 | 1/1 | 0 % | 630,89 kr | 630,89 kr |
| Innbetalt a kto vatn | 25% | -20.58 KBM | 28.51 | 1/1 | 0 % | -586,79 kr | -586,65 kr |
| Innbetalt a kto avløp | 25% | -20.57 KBM | 30.78 | 1/1 | 0 % | -633,04 kr | -633,19 kr |
| Gebyr brannførebygging | 0% | 1 PIPE | 814.00 | 1/1 | 0 % | 814,00 kr | 271,33 kr |
| Eigedomsskatt bustad | 0% | 2564100 PROM | 3.10 | 1/1 | 0 % | 7 949,00 kr | 2 649,33 kr |
| Leige vassmålar | 15% | 1 STK | 287.50 | 1/1 | 0 % | 287,50 kr | 95,83 kr |
| Abonnementsgebyr vatn | 15% | 1 STK | 1168.40 | 1/1 | 0 % | 1 168,40 kr | 389,47 kr |
| Forbruksgebyr vatn | 15% | 20.5 KBM | 26.23 | 1/1 | 0 % | 537,74 kr | 537,75 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|------------|------------|-------|------------|-------------|---------------------|
| Abonnementsgebyr avløp | 15% | 1 STK | 1286.85 | 1/1 | 0 % | 1 286,85 kr | 428,95 kr |
| Forbruksgebyr avløp | 15% | 20.5 KBM | 29.16 | 1/1 | 0 % | 580,42 kr | 580,42 kr |
| Ny a kto vatn | 15% | 41 KBM | 26.23 | 1/1 | 0 % | 1 075,49 kr | 358,50 kr |
| Ny a kto avløp | 15% | 41 KBM | 29.16 | 1/1 | 0 % | 1 195,72 kr | 398,58 kr |
| Innbetalt a kto vatn | 15% | -20.58 KBM | 26.23 | 1/1 | 0 % | -539,84 kr | -539,72 kr |
| Innbetalt a kto avløp | 15% | -20.57 KBM | 28.31 | 1/1 | 0 % | -582,39 kr | -582,53 kr |
| | | | | | | Sum | 13 768,45 kr |
| | | | | | | | 4 583,47 kr |

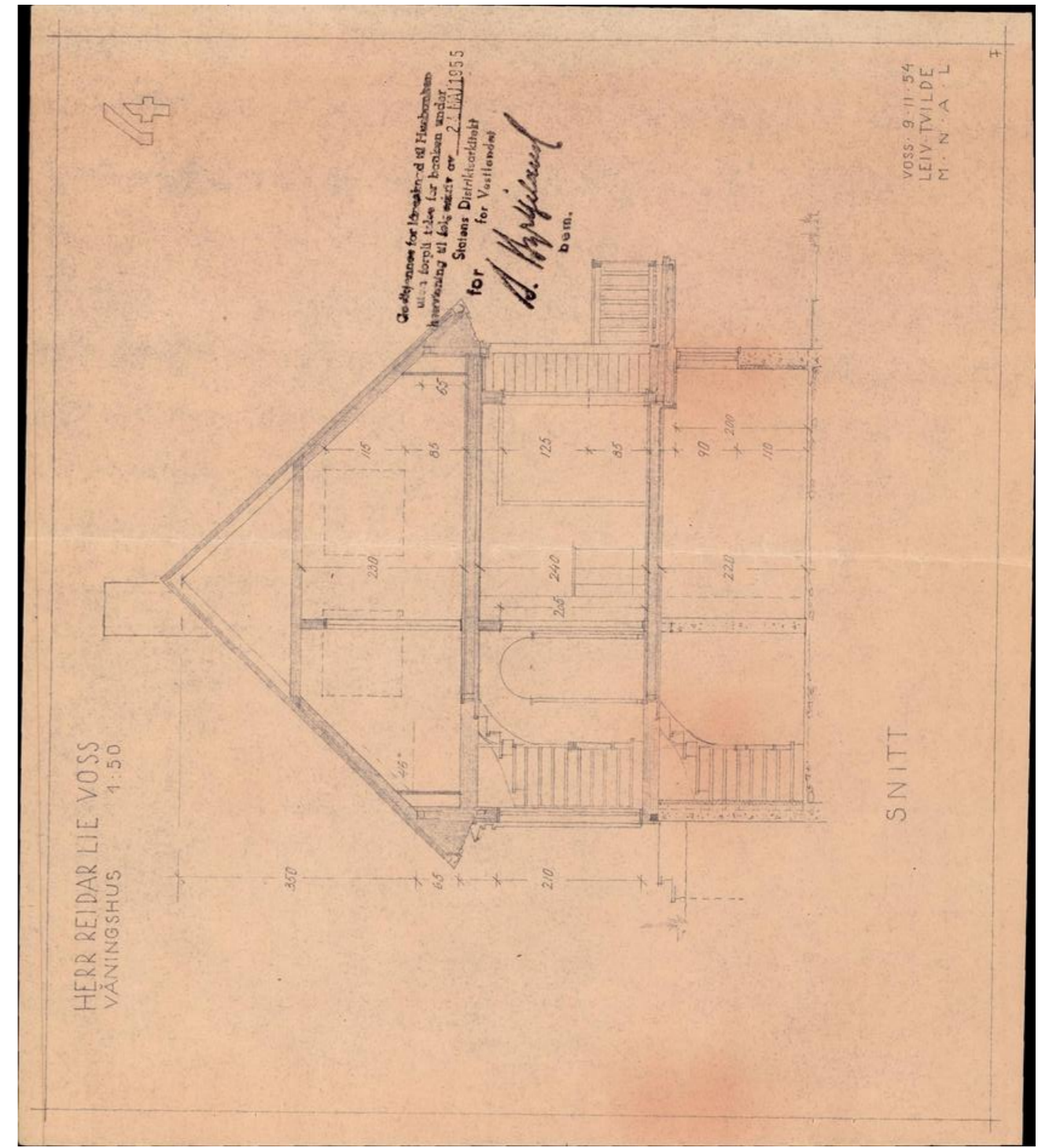
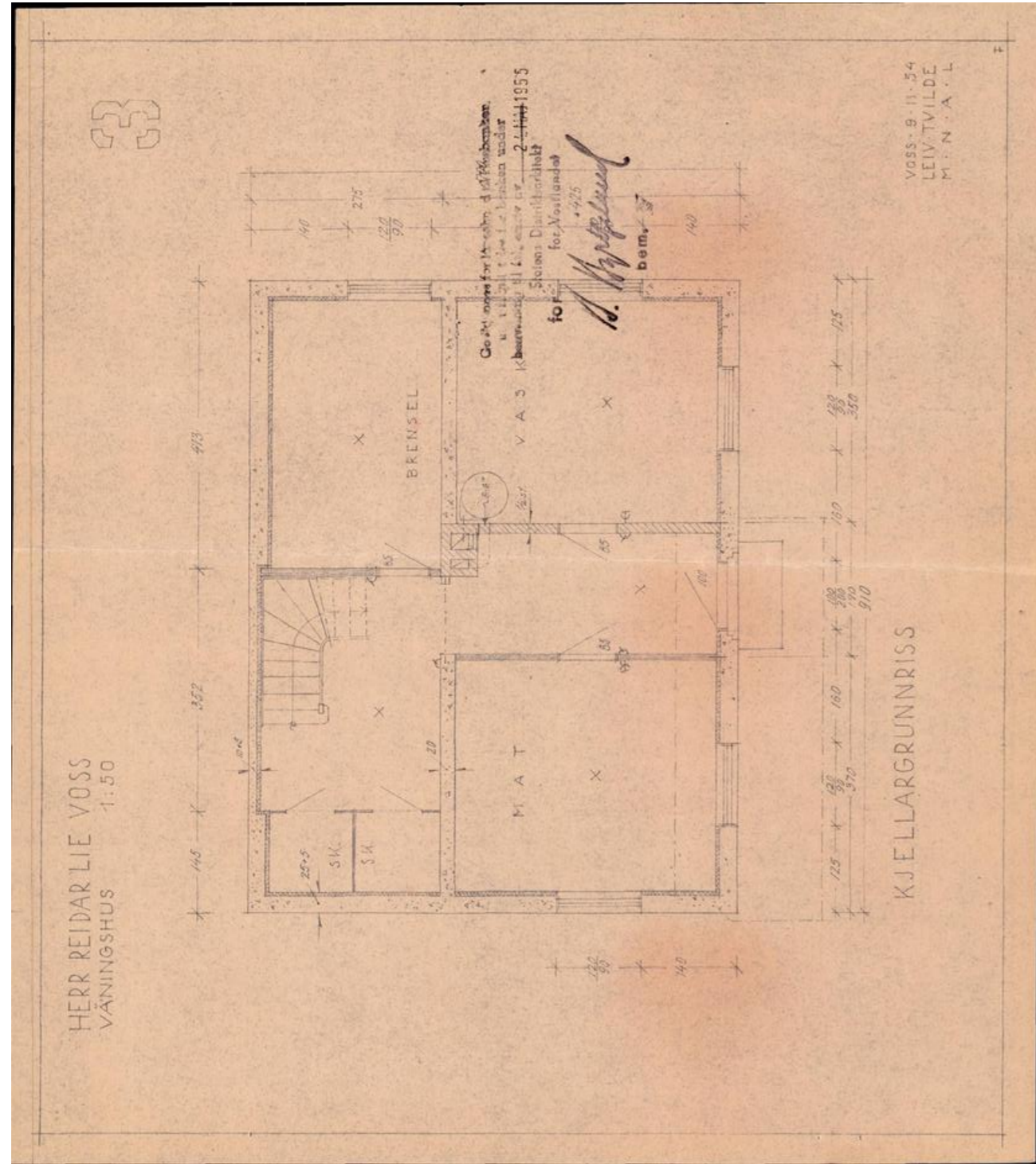
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

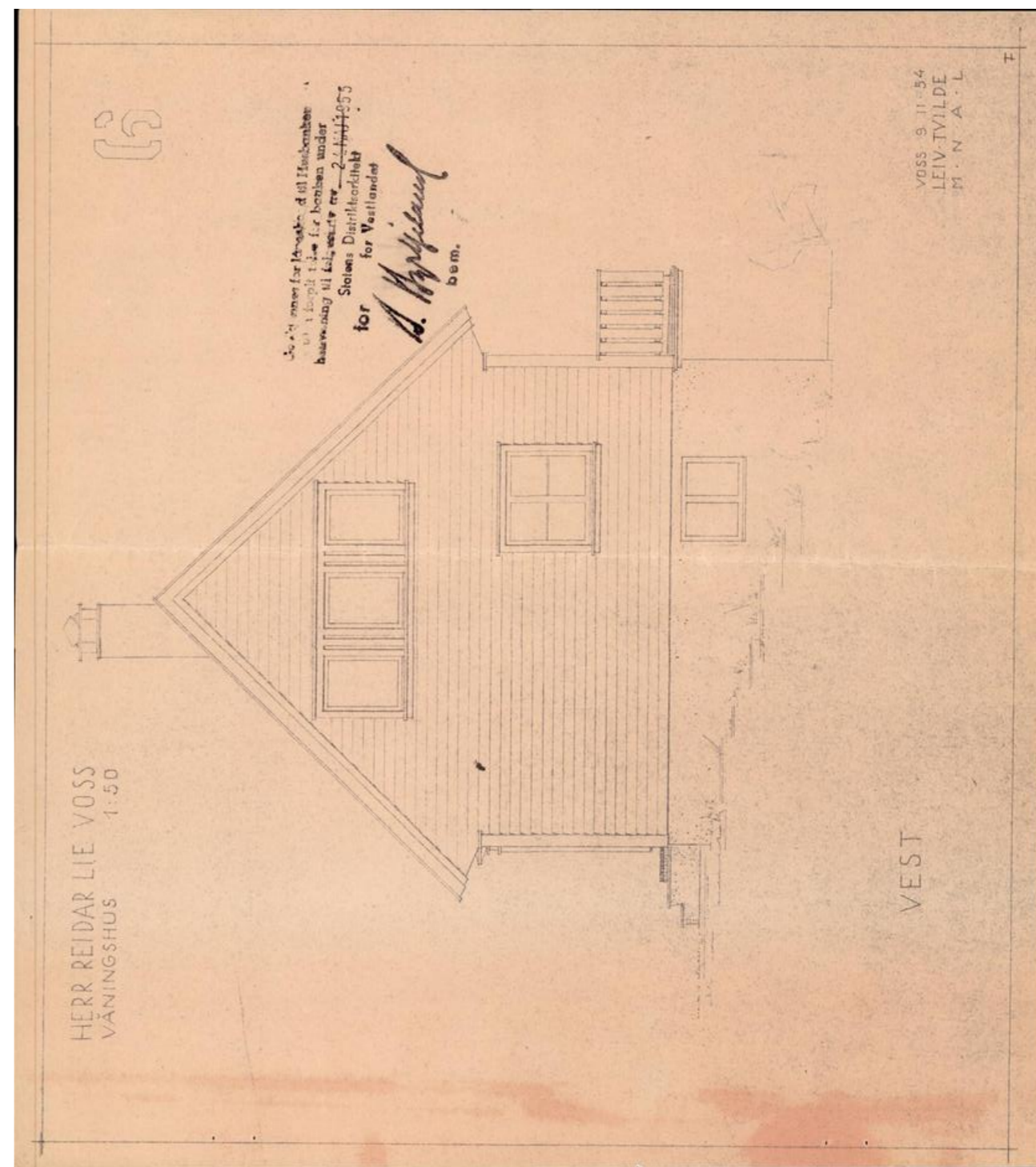
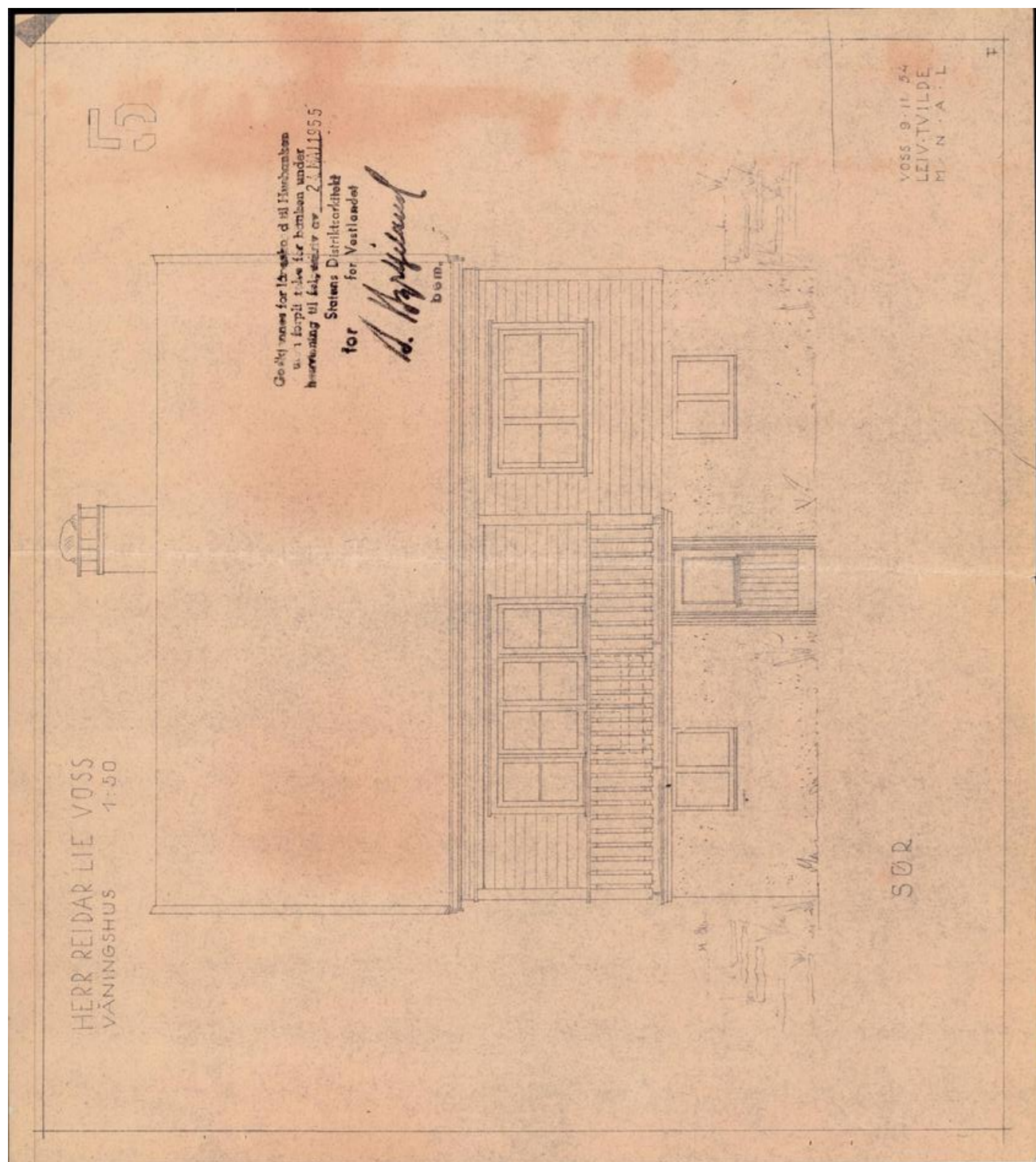
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

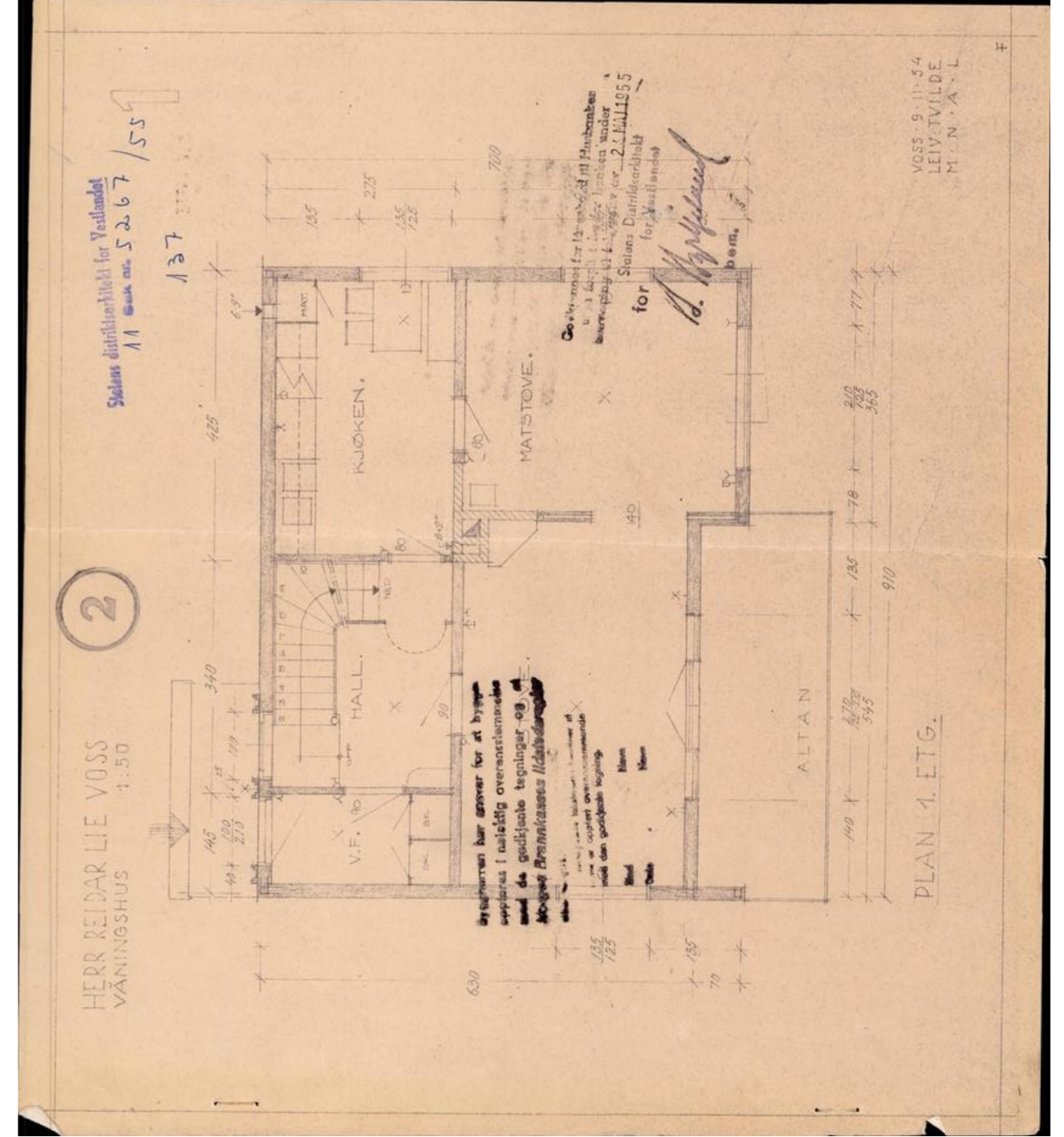
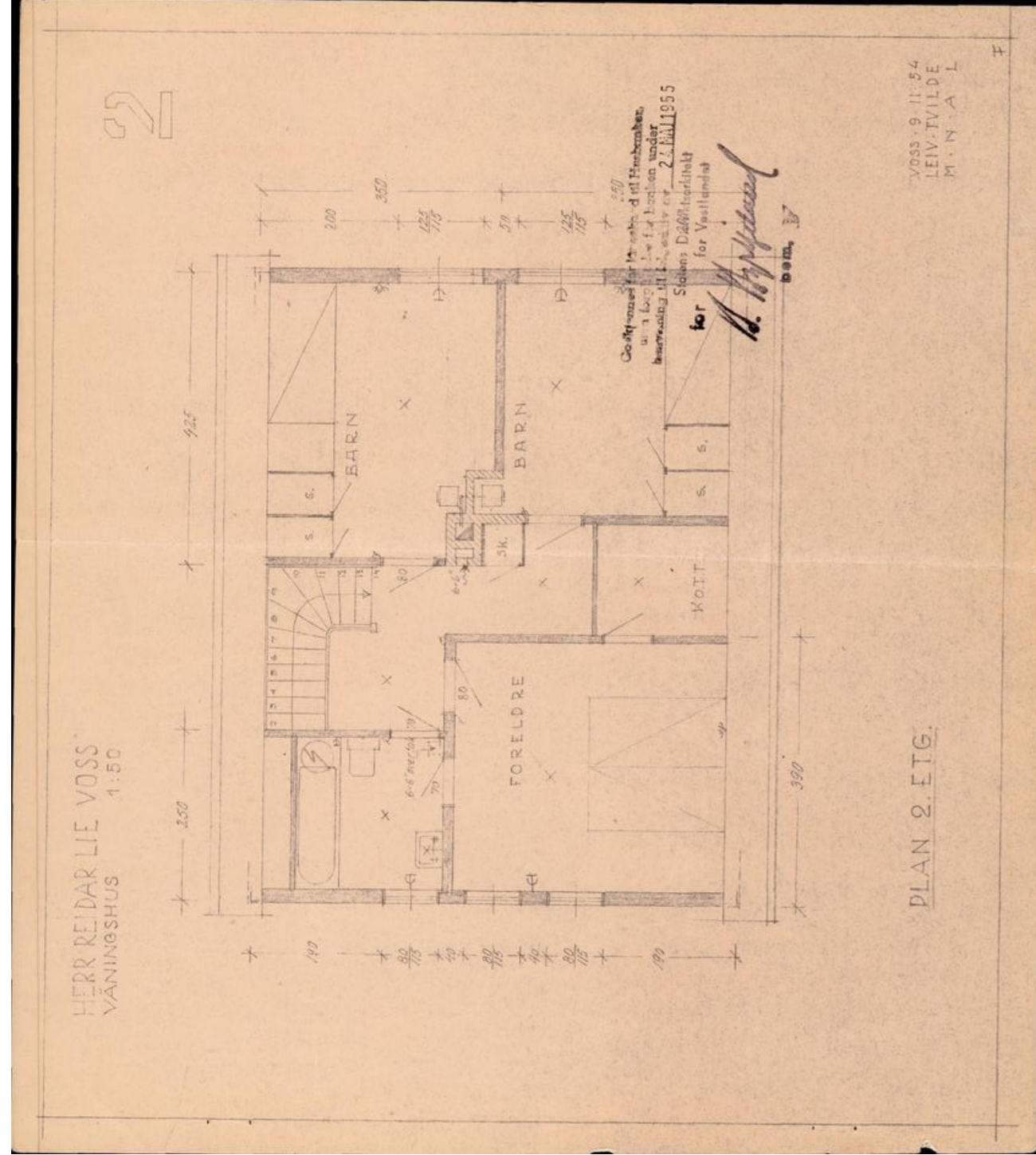
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.









Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4621 | Gårdsnr. | 43 | Bruksnr. | 41 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Finnesvegen 19, 5704 VOSS | | | | | | | | |

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20tr%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 735 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 735 m² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p> <p>Delareal 263 m² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare</p> |

Kommunedelplaner

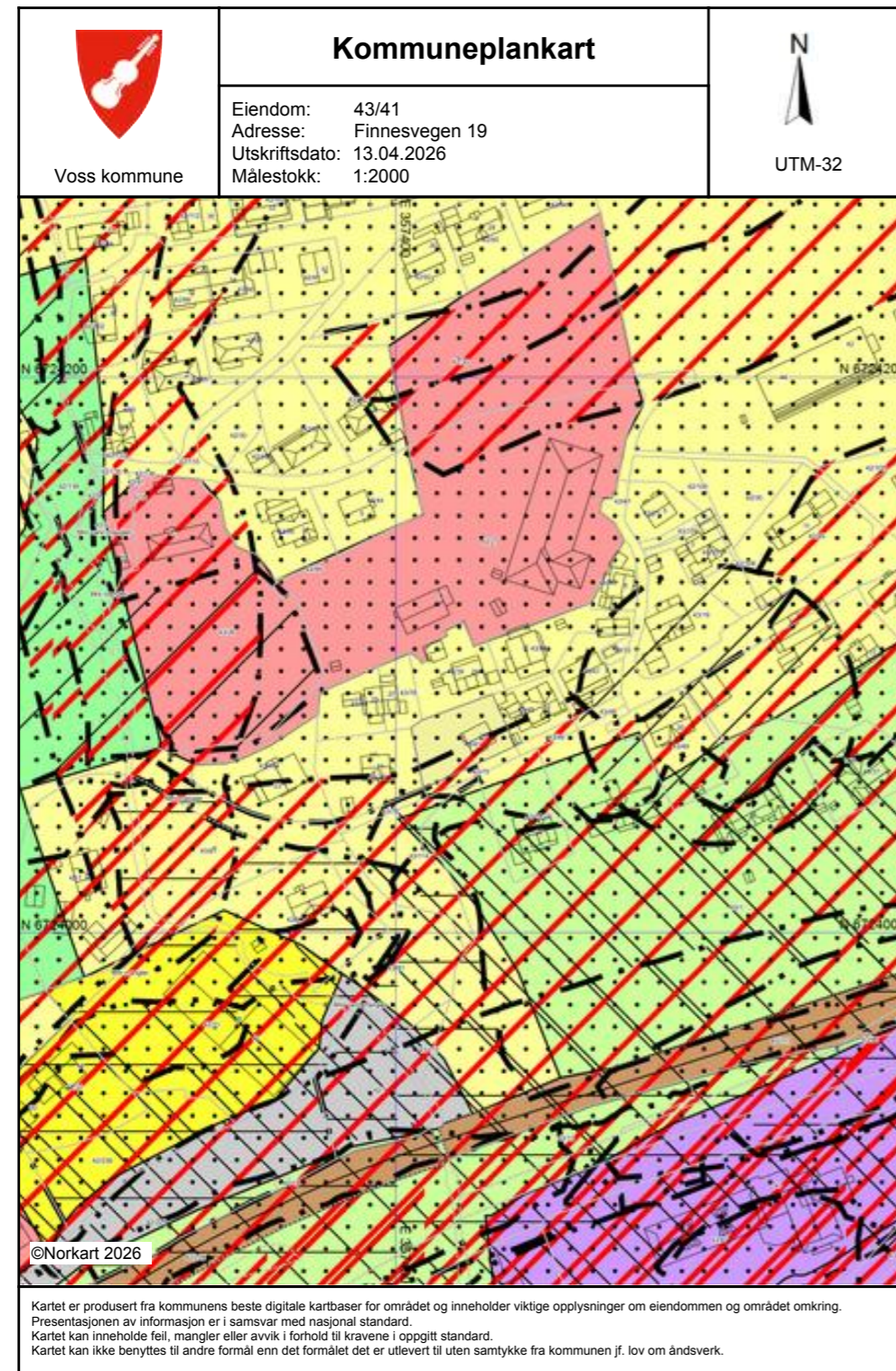
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

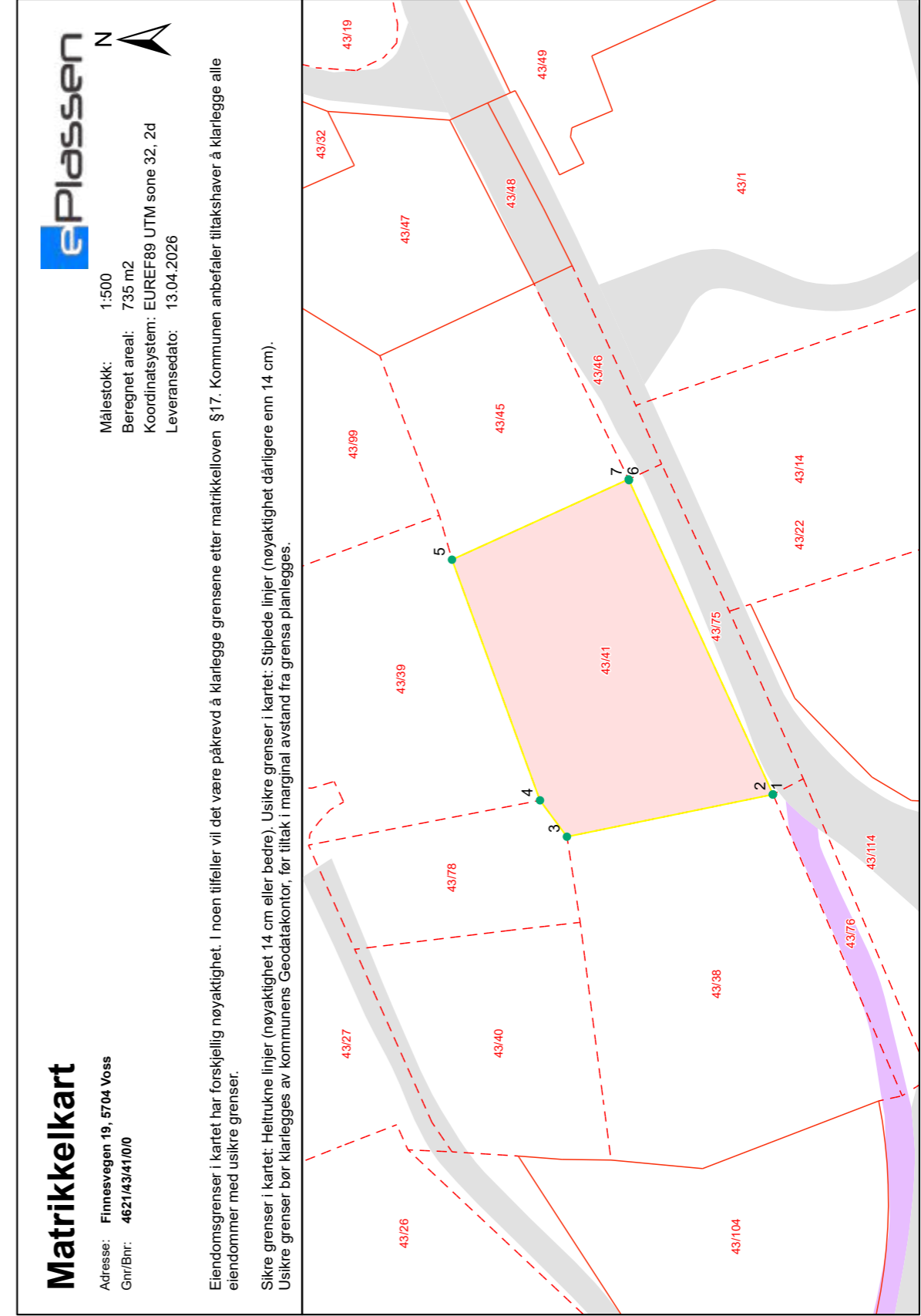
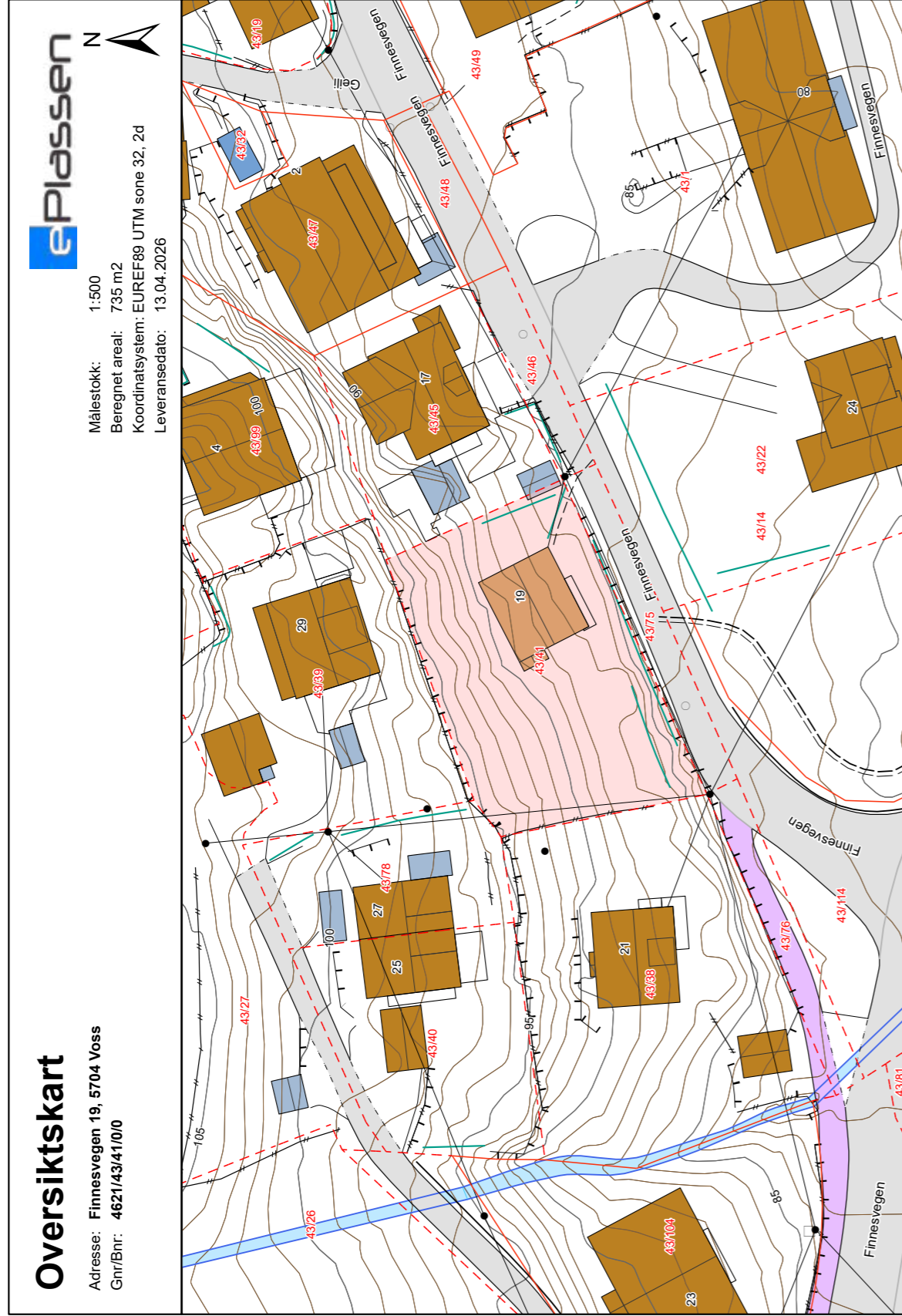
| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2020005 |
| Navn | Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 17.03.2022 |
| Delarealer | <p>Delareal 735 m² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_17</p> |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 123587012 |
| Navn | Gullfjordungen |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 23.02.1989 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/730/F%3%b8resegner.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 735 m² Formål Boliger</p> |





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 735 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|--|------------------|--------|--------|
| 1 | 6724052.03 | 357409.87 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 0.04 | 0 |
| 2 | 6724052.07 | 357409.85 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 22.17 | 0 |
| 3 | 6724073.74 | 357405.41 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 4.77 | 0 |
| 4 | 6724076.57 | 357409.24 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 27.05 | 0 |
| 5 | 6724085.84 | 357434.58 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 20.48 | 0 |
| 6 | 6724067.24 | 357443.04 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 0.1 | 0 |
| 7 | 6724067.2 | 357442.95 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 36.48 | 0 |

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2026 18:40



Eiendom 4621-43/41 Liheim

| | | | | | |
|------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn | Liheim | Etablert dato | 20.08.1954 | Andel | |
| Type | Grunneiendom | Oppgitt areal | 746 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Kommunenr | 4621 | Beregnet areal | 734,7 | Anmerket klage | Nei |
| Gårdsnr | 43 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Bruksnr | 41 | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr | | Seksjonert | Nei | | |
| Seksjonsnr | | | | | |

Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|----------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Finnesvegen 19 | 5704 Voss | Finne | Vangen | Voss |

Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 20.08.1954 | Skylddeling | 4621-43/41 | Mottaker | 746 |
| | | 1235-43/31 | Avgiver | -746 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 4621-43/41 | Mottaker | 0 |

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | |
|-------------|-------------|-----------------------------|-------|
| Bygningsnr | 174887918 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Avløp | |
| Tatt i bruk | 01.01.1957 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Har heis | Nei |
| | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 142/0 |
| | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 |
| | | Areal, totalt (bruk/brutto) | 142/0 |
| | | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101 | | Hovedetasje | 142 | 6 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 55/0 | 0/0 | 55/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 33/0 | 0/0 | 33/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 54/0 | 0/0 | 54/0 |

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

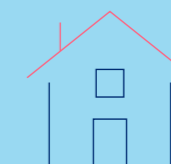
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Finnesvegen 19, 5704 VOSS. Gnr. 43, bnr. 41, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260075
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF / Partner

414 64 523

rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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