

# PROAKTIV

Innholdsrik eiendom  
med strålende utsikt

Enebolig over 3 plan med  
garasje, hybel og utleiedel



BORDALSVEGEN 223



## 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



## VOSS

Innholdsrik enebolig over 3 plan m/garasje, utleiedel, hybel og uthus, ca. 2,5 km fra Vangen. Strålende panoramautsikt og gode solforhold. Kort vei til både fine turmuligheter og skiløyper i Herresåsen.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bordalsvegen 223, 5708 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 199, bnr. 8, i Voss kommune

**Prisantydning:** 8.990.000,-

**Omkostninger:** 243.740,-

**Totalpris:** 9.233.740,-

**Kommunale avgifter:** 16.432,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2011

**Rom/soverom:** 9/5

**BRA:** 380 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 343 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og i eget tun.

**Tomt:** 1068 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	62	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
71	72	80	108
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
128	133	156	
Ferdigattest	Matrikkel	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**

Megler MNEF

**Mobil:** 98 23 96 56

**E-post:** el@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## Velkommen til Bordalsvegen 223!

Eiendommen ligger høyt og fritt i landlige omgivelser, i et område med landbrukseieendommer og spredt boligbebyggelse. Det er kort vei til fine turmuligheter og skiløyper i Voss Ski- og Tursenter i Herresåsen. Gode solforhold og nydelige utsiktsforhold over Vangsvatnet, Gråsida, Vangen, Hanguren, Lønahorgi og Lundarvatnet. Eiendommen grenser til Bordalsvegen, med enkel tilkomst, asfaltert tun og parkering i garasje. Boligen fordeler seg på tre plan og har gjennomgående lyse, tidløse kvaliteter, med en innholdsrik og praktisk planløsning og rikelig med lagringsplass både innvendig, i garasje og uthus.

Hoveddelen av huset har gode oppholdsrom, tre soverom, to bad, gjestetoalett og vaskerom. Hybel og utleieleilighet med egen inngang. Attraktive oppholdsplasser utendørs, med terrasser og hage.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto: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!



# VOSS

**Kommune:** VOSS / **Område:** Voss

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

Nyere, innholdsrike bolig over tre plan, med utleiedel, hybel, uthus og garasje, ca. 2,5 km fra Voss sentrum. Her er meget gode solforhold og aldeles strålende panoramautsikt over Vangsvatnet, Gråside, Hanguren, Lønahorgi, Prestegardslandet og Voss sentrum for øvrig. Enkel tilkomst fra Bordalsvegen og gode parkeringsmuligheter. I sentrum tilbys et rikt utvalg av butikker, servicefunksjoner, restauranter, treningssentre, barneskoler, videregående skole, barnehager, kulturhus, kino, idrettsanlegg med idrettshall, Vossabadet og Knutepunktet med kollektiv transport og Voss Gondol. Fra eiendommen er det kort vei til flott turterreng i Songvesåsen og Herresåsen, med Voss Ski- og Tursenter bare noen minutter unna med bil.

## Bebyggelse

Kombinert landbruksområde og boligområde.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Grønsberg Linje 953	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 🚗 3.4 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 41 min 🚗

## DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	21 min 🚶 2 km
Meny Voss	3 min 🚗

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Voss	4 min 🚗
📦 Apotek 1 Voss Amfi	3 min 🚗

## SPORT

🏃 Voss videregående skule Aktivitetshall	21 min 🚶 2 km
🏃 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚗 2.8 km
🏃 SKY Fitness Voss	5 min 🚗
🏃 MOVA Vangsgata	5 min 🚗



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Adkomst

Fra Voss sentrum svinger du inn til høyre fra Langebrua og deretter til venstre inn på Bordalsvegen. Følg veien ca. 2,5 km. Eiendommen ligger på nedsiden av veien. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

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

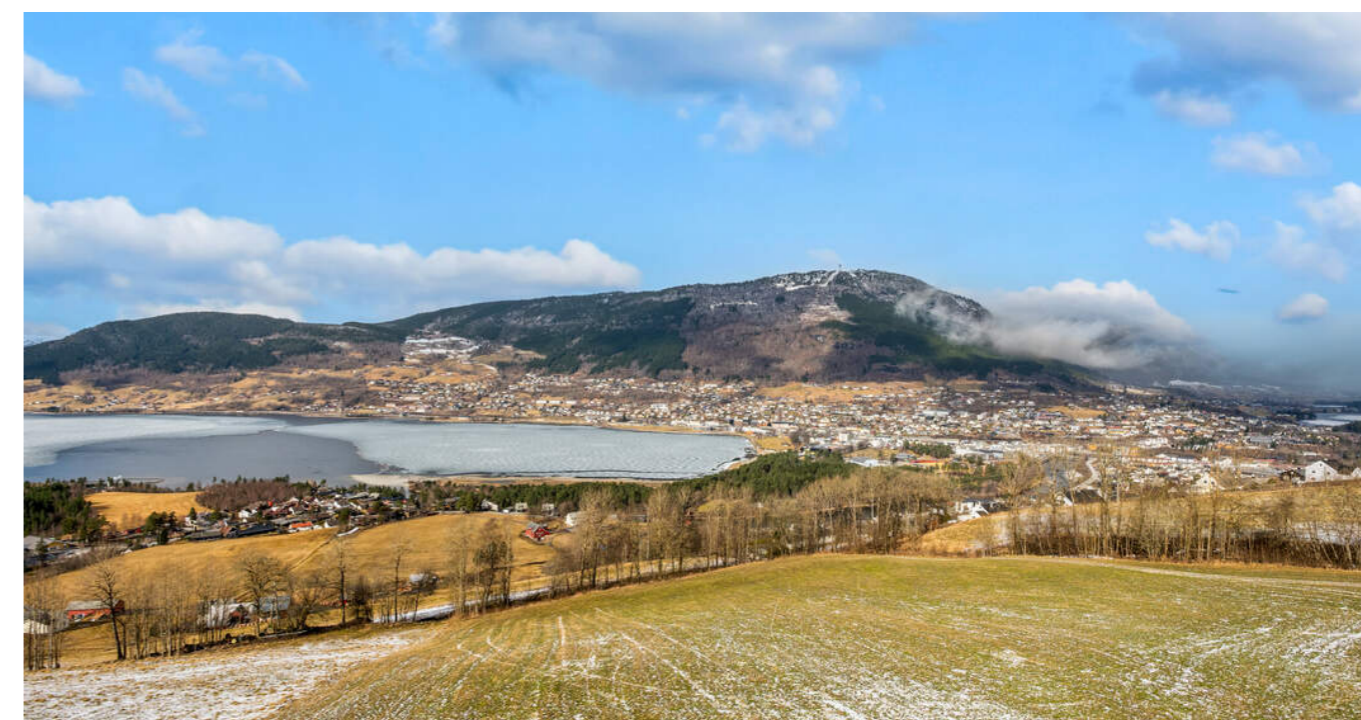
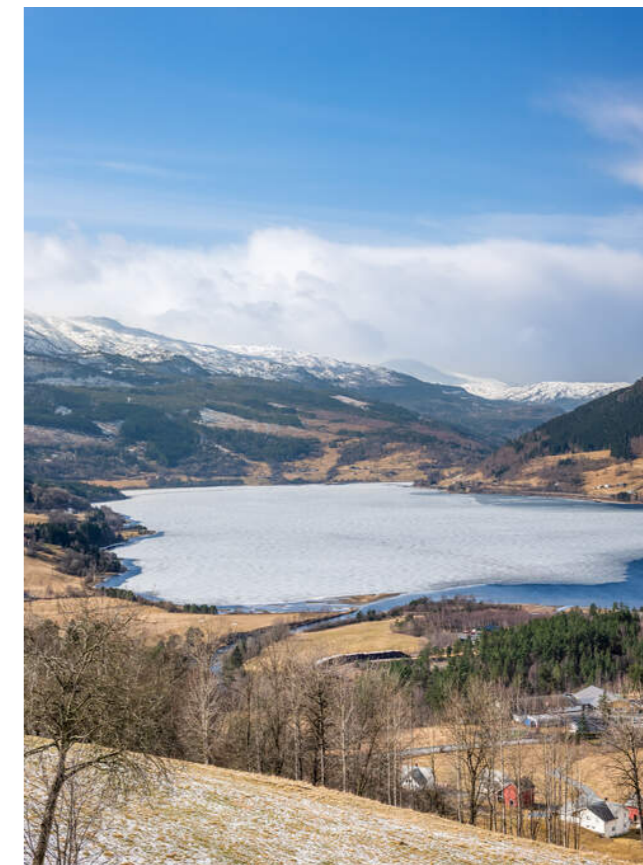


## SKOLER

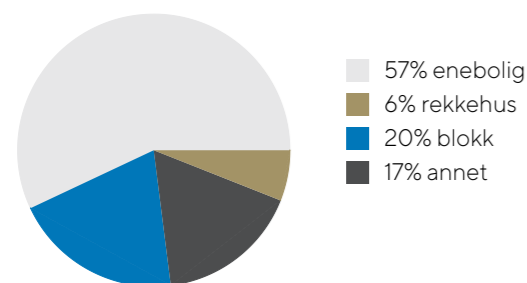
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 🚗 3.1 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	7 min 🚗 4.7 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	9 min 🚗 5.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	6 min 🚗 3.1 km
Voss gymnas 370 elever	5 min 🚗 2.9 km
Voss videregående skule	8 min 🚗

## BARNEHAGER

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-... 58 barn	3 min 🚗 2.6 km
Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 🚗 3.1 km
Bordalen barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 🚗 3.8 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL BORDALSVEGEN 223

## Parkering

Parkering i garasje og i eget tun.

## Tomtestørrelse

1 068 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur i plasstøpt betong mot terreng, kombinert med Leca Iso 300 der vegger står mot fri luft. Utvendig er det montert grunnmursplate og isolasjon med 10 cm XPS (stedvis 5 cm), mens Lecaveggene er pusset på begge sider. Innvendig er murkonstruksjonene påført isolert påføring med ca. 5 cm isolasjon mot Leca og om lag 10 cm mot terreng. Gulv på grunn er bygd opp med 5 cm XPS, 10 cm EPS, radonsperre, ytterligere 5 cm EPS og ca. 7 cm armert påstøp med innstøpt vannbåren varme. Overflater er utført med gulvbelegg på våtrom og klikk-laminat (Pergo) i de øvrige rommene. Etasjeskillet mellom kjellerleilighet og 1. etasje består av Leca byggplank 250. Over dette er det lagt 30 mm Rockwool trinnlydsplate og ca. 7 cm armert påstøp med innstøpt vannbåren varme. I deler av 1. etasje er det bjelkelag i tre med sponplater og tilsvarende påstøp, blant annet under trapp og i område av stue som er overbygd terrasse. Under byggplanken er det etablert himling med 10 cm mineralull, dampsperre, el-lekter og huntonitt himlingsplater. Yttervegger i 1. og 2. etasje består av 148 mm stenderverk med dampsperre og 50 mm innvendig påføring. Utvendig er veggene kledd med GU-plater, lufting og en blanding av fasadeplater og dobbelfalset trekledning. Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er

utført med Huntonit I-bjelker (350 mm) med 23 mm sponplate som gulv. Over dette er det lagt 50 mm Huntonit Silencio-plater med vannbåren varme og 14 mm Boen eikeparkett i alle tørre rom. I vindfang er det benyttet kilfalsplater og gulvbelegg. Bad og ventilasjonsbod har fallstøp, sluk og gulvbelegg, med innstøpt varme i gulv. Himlingene er utført med lekter og huntonittplater, samt dobbel gips i stue og kjøkken for å oppnå bedre lyd- og branntekniske egenskaper. Takkonstruksjonen består av 300 mm I-bjelker med 15 mm sutaksbord, Tyvek undertaksduk, lekter og Isola takplater som tekking. Innvendig er det dampsperre og 70 mm påføring mot oppholdsrom, mens det videre er isolert med ca. 10 cm på kaldloft. Himlinger i både skråtak og rette tak er utført med huntonittplater.

### Utdrag fra tilstandsrapporten:

Tilstandsgrad 2 (TG2).

Yttervegger: Skadet eller manglende fluenetting kan føre til at smådyr kommer inn i luftespalten og bygger reir, noe som kan hindre ventilasjonen i gesimsen.

Redusert lufting over tid kan gi økt fuktnivå i takutstikket og forkorte levetiden på både undertak og trekonstruksjoner.

Vinduer og ytterdører: Manglende vannstokk gjør at regnvann kan renne tettere inn mot karm og omramming og dermed øke risikoen for fuktopptak.

Over tid kan dette føre til redusert levetid på vinduet, med mulig råteskade og behov for utskifting.

## TEKNISK GJENNOMGANG

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



## NYDELIG UTSIKT



Balkonger, verandaer og lignende: Svakheter i tetting og aldringstegn i terrassebord kan over tid gi økt fuktopptak og belastning på konstruksjonen. Dette kan forkorte levetiden til materialene og på sikt føre til behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting.

Bad loft – Overflate vegger og himling. Risiko: Gliper i skjøter på baderomsplater, kombinert med materialbruk som ikke er egnet for direkte fuktbelastning i våtsone, kan øke risikoen for fuktopptak i platekledning og underliggende konstruksjoner ved vannsprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskjøter og underkant av plater vil over tid miste sin funksjon på grunn av slitasje. Konsekvens: Fuktopptak gjennom åpne skjøter i plater og materialer som ikke er egnet for våtsone kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåvirkning i konstruksjoner bak platene som kan kreve utbedring eller utskifting.

Bad loft – Overflate gulv. Risiko: Manglende tilstrekkelig fall og lokal svank kan føre til at vann blir stående lenger enn ønskelig, noe som øker risikoen for fuktopptak i gulvbelegg og tilstøtende konstruksjoner over tid. Konsekvens: Over tid kan dette gi forkortet levetid på gulvbelegg og tettesjikt, samt et potensielt økt behov for vedlikehold eller fremtidige tiltak dersom forholdet forverrer seg.

Bad loft – Membran, tettesjikt og sluk. Risiko: Gliper i skjøter/overganger, manglende sokkellist og silikon som eneste tetting i hjørner og overganger, kombinert med utilstrekkelig tetting rundt avløpsgjennomføring, øker risikoen for at fukt kan trenge inn bak platene dersom flater blir utsatt for vannsprut eller ved normal bruk over tid. Konsekvens: Dette kan føre til fuktopptak i baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for svekket tettesjikt, svelling, skade i underliggende bygningsdeler og mulig behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Bad 1. etasje – Overflate vegger og himling. Risiko: Gliper i hjørnelist på baderomsplater kan øke risikoen for fuktopptak i platekledning og underliggende konstruksjoner ved vannsprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskjøter og underkant av plater vil over tid miste sin funksjon på grunn av slitasje. Konsekvens: Fuktopptak gjennom åpne skjøter i plater/hjørnelist kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåvirkning i konstruksjoner bak platene som kan kreve utbedring eller utskifting.

Bad 1. etasje – Membran, tettesjikt og sluk. Risiko: Gliper i skjøter/overganger, manglende sokkellist og silikon som eneste tetting i hjørner og overganger, kombinert med utilstrekkelig tetting rundt avløpsgjennomføring, øker risikoen for at fukt kan trenge inn bak platene ved normal bruk over tid. Konsekvens: Dette kan føre til fuktopptak i baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for svekket tettesjikt, svelling, skade i underliggende bygningsdeler og mulig behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Bad hybel – Overflate vegger og himling. Risiko: Gliper i hjørnelist på baderomsplater kan øke risikoen for fuktopptak i plateledning og underliggende konstruksjoner ved vannsprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskjøter og ved sokkellist vil over tid miste sin funksjon på grunn av slitasje. Konsekvens: Fuktopptak gjennom åpne skjøter kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåvirkning i konstruksjoner bak platene som kan kreve utbedring eller utskifting.

Bad hybel – Overflate gulv. Risiko: Manglende oppkant og ujevnt fall kan føre til at vann ikke blir ledet effektivt mot sluk, og at vannmengder kan bevege seg mot terskel og tilgrensende konstruksjoner. Konsekvens: Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader ved terskelområdet og i underliggende konstruksjoner, med behov for utbedring eller utskifting av gulv og tettesjikt.

Bad hybel – Membran, tettesjikt og sluk. Risiko: Gliper i skjøter og utilstrekkelig tetting rundt avløpsgjennomføring øker risikoen for at fukt over tid kan trenge inn bak baderomsplatene. Konsekvens: Dette kan føre til svelling eller skade i platene og potensielt fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner, med behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Bad kjeller – Overflate vegger og himling. Risiko: Gliper i skjøter på baderomsplater kan øke risikoen for fuktopptak i plateledning og underliggende konstruksjoner ved vannsprut eller kondens. Silikon vil over tid miste sin funksjon på grunn av slitasje. Konsekvens: Fuktopptak kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåvirkning i konstruksjoner bak platene som kan kreve utbedring eller utskifting.

Bad kjeller – Membran, tettesjikt og sluk. Risiko: Gliper i skjøter og utilstrekkelig tetting rundt avløpsgjennomføring øker risikoen for fuktinntrengning. Konsekvens: Kan føre til svelling/skade i plater og fuktpåvirkning i konstruksjoner, med behov for tiltak på sikt.

Kjøkken hoveddel 1. etasje. Risiko: Skader på kjøkkenfronter gir redusert beskyttelse mot fukt og slitasje. Manglende lekkasjestopp kan føre til skjulte vannlekkasjer. Konsekvens: Forkortet levetid og behov for utskifting. Risiko for omfattende skader på konstruksjon og inneklima.

Kjøkken (hybel/kjeller). Risiko: Manglende lekkasjestopp kan gi skjulte lekkasjer. Konsekvens: Kan føre til omfattende skader og behov for utskifting.

WC og rør. Risiko: Manglende lekkasjesikring gir risiko for skjulte lekkasjer. Konsekvens: Fuktskader som kan utvikle seg over tid.

Varmtvannsbereder. Risiko: Manglende dokumentasjon gir usikker installasjon. Konsekvens: Mulige feil, kostnader og behov for utbedring.

Ventilasjon. Risiko: Redusert kapasitet og dårligere luft. Økt slitasje og energibruk. Risiko for lukt og ubalanse. Konsekvens: Kortere levetid. Risiko for fukt og mugg. Økte kostnader ved manglende service.

Byggemåte garasje/uthus:

Uthuset er en frittstående bygning oppført i trekonstruksjon med saltak teknet med taksteinprofilerte stålplater. Bygget er oppført i enkel standard og tilpasset terrenget, med liggende trekledning utvendig og uisolerte bindingsverksvegger innvendig. To etasjer som benyttes som lager-/verkstedsrom, med betong- og tregulv, synlige stendere og enkel innredning som hyller og lagringsløsninger. Fra utsiden er det tilgang til loft via dør i gavl. Loftet er et uisolert lagerrom med tregulv, synlig sperrekonstruksjon og undertaksplater. Bygget fremstår i tråd med tegningene fra 2019 og er utført som et tradisjonelt uthus med enkel, funksjonell standard tilpasset formålet. Ytterdør på loftet er noe påvirket av vær og vind og har svulmet noe. Ellers fremstår bygget i god stand.

#### **Bygningssakskyndig**

Håvard Ure (befaringsdato 24.03.2026).





### Sammendrag selgers egenerklæring

\*Det er en lekkasje fra endelokket på en takrenne som drypper ned på trappen mellom huset og garasjen. Sprut fra dette ser ut til å ha ført til mose/groing på murpussen på veggen under garasjen like ved. Utette beslag på terrassen i 1. etg. gjør at GU-plater nederst på yttervegg blir våte etter slagregn. Rommet under trappen mellom huset og garasjen er ikke utført med vanntett løsning - det kommer av og til litt vann inn på vegg i rommet etter spyling og kraftig uvær. Dør inn til loft uthus har svellet etter påvirkning av regn. Dører inn til hovedetasje i uthus sveller og blir trange ved langvarig fuktig vær.

2023: Drenering av overflatevann i området mot nabo ble etablert i forbindelse med legging av asfalt.

\*Elektrisk anlegg: En dimmer til lys i stuen måtte byttes på grunn av for høy samlet belastning. Ringeklokkeapparat i kjeller er defekt - usikker årsak. Ringeklokkeapparat i hoveddel har litt dårlig kontakt i trykknapp.

\*Bad 1. etg: vannlås i servant blir lett tett - har noen ganger dryppet litt fra vannlås etter demontering og re-montering. Toalettrom 1. etg: vannlås i servant har dryppet litt, oppleves nå som tett. Vannlås i sluk i vaskerom, bod med ventilasjonsanlegg og teknisk rom tørker tidvis ut pga. manglende tilførsel av vann. Bad kjeller: Pakning i skyllemekanismen i WC er byttet etter å ha vært utett.

2025: Tilknytningspunkt til kommunalt vann og avløp ble endret på grunn av ny offentlig vann og kloakkledning forbi eiendommen.

\*Det er riss i innvendige plater ved overgang til overbygd parti i stue hovedetasje. Dette kom kort tid etter innflytting, og har ikke endret seg etterpå. Leca-murene i kjelleren og under garasjen har noen steder loddavvik fra byggingen. Påstøpte betonggulv i kjelleren og i hovedetasje har litt fall, retningsavvik og avvikende planhet. Dette oppstod i byggefasen på grunn av krevende værforhold, og ble ikke rettet på grunn av ønske om å ikke bruke avretningsmasse (avgasser).

\*Radonmåling utført vinteren 2025. Målinger viste resultat godt under grenseverdi for tiltak (Rapport Radonova).

\*Kloakkledning er felles med Bordalsvegen 225, 235 og 237. Kloakkledningen går i trekkerør under huset, og er tilgjengelig fra stakekum i begge ender av trekkerøret. Felles avkjørsel med Bordalsvegen 225, som følgelig har vegrett over eiendommen. Deler av areal som brukes til parkering og gangveg øst for garasjen er veggrunn som tilhører Vestland fylkeskommune.

\*I forbindelse med oppføring av boligen ble det utført betydelig egeninnsats. Dette gjelder blant annet: Tegning og prosjektering. Muring og pussing av leca-grunnmur. Utvendig isolering og vannsikring av grunnmur. Legging og utstøping av lecaplank-dekker. Isolasjon og membran under garasjegulv. Muring av pipe og montering av ildsteder. Innvendige veggplater, gulv, himlingsplater, lister, dører, kjøkken garderobeskap, malearbeid osv. Utvendige trapper, terrasser, rekkverk og gjerder. Montering av rør, veggbokser, fordelerskap og sanitærutstyr er delvis utført som egeninnsats, i samarbeid med ansvarlig rørlegger. Elektriske trekkerør og koblingsbokser ble delvis montert som egeninnsats. Tilkobling er gjort av ansvarlig elektriker. Montering av lamper er utført som egeninnsats. Montering og igangsetting av ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler og system for styring er utført som egeninnsats. Sentralstøvsuger er utført som egeninnsats. Gulvbelegg i vaskerom og hybel i 1. etg, samt bad og vaskerom i underetasje, er utført som egeninnsats. Montering av vannbåren gulvvarme, fordelere, akkumulatortank og vedovn med vannkappe og alle tilhørende rør og koblinger er utført som egeninnsats. Bygging av uthuset er i sin helhet utført som egeninnsats.

\*Flere vinduer har litt etseskader som følge av kunnskapsløs bruk av sterkt husvaskemiddel. Elektrisk opplegg i uthus består av midlertidig skjøteledning fra garasjen. Det er etablert trekkerør fra hovedsikringskap til uthuset for permanent tilkobling av strøm til uthuset. Sentralstøvsuger suger falsk luft i en gummiklaff på hovedenheten. Vannutkaster ved uthuset er midlertidig tilkoblet via hageslange som går i trekkerør til vaskerom/bod i hovedenhet. Alle vannutkastere i huset er montert i vegger som ikke er oppvarmet på innside, og er sårbare for frost. Vannutkastere har derfor blitt regelmessig stengt og tappet ned hver høst.

# UTSIKT!

Terrasse på hovedplanet, med videre tilgang til hage. Det er også to balkonger i øverste etasje, samt en mindre terrasse ved kjellerleiligheten.





# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Boligen går over tre plan, hvor øverste planet (loftet) inneholder 2 soverom, loftstue, bad, vindfang, gang og bod. Hovedetasjen har kjøkken, stue, gangareal, toalett, bad, soverom, vaskerom og teknisk rom. Denne etasjen har også en hybel del som inneholder stue/kjøkken, sovealkove og bad. Kjeller består av utleieleilighet som inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, to soverom, vaskerom og bod. I tillegg er her garasje, uthus og utvendig bod i kjeller.

## Areal

Bolighus:  
Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 85 kvm  
Total BRA: 85 kvm

1. etasje:  
BRA-i: 142 kvm  
Total BRA: 142 kvm

2. etasje:  
BRA-i: 82 kvm  
BRA-e: 37 kvm  
Total BRA: 119 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Kjeller: 18 kvm  
1. etasje: 71 kvm  
2. etasje: 13 kvm

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

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

## Standard

Enebolig over tre plan med utleiedel, hybel, uthus og gode parkeringsmuligheter i garasje og i asfaltert tun. Øverste etasje har et praktisk flislagt inngangsparti med takoverbygg mellom garasje og boligen. Entré med rikelig med garderobeskap. Praktisk belegg på gulv. Her er det også teknisk rom med ventilasjonsanlegg og gode oppbevaringsmuligheter. Videre har man en gang som også kan fungere som kontor. To soverom og en romslig stue som kan fungere som soverom i en småbarnsfase. Dette rommet har utgang til balkonger i hver sin ende. Etasjen har et stor bad med både badekar og dusjvegger. Baderomsinnredning med rikelig med skaplass. Her er vegghengt toalett. Det er baderomsplater på vegger og belegg på gulv. På badet er det en praktisk bod i skråveggen. For øvrig lagringsplass i kott på det ene soverommet og et mindre kott i tilknytning til stuen.

Tilbake i hallen føres man ned i hovedetasjen via en flott trapp med god takkhøyde. I hovedetasjen er det umulig å ikke bli trukket mot den fantastiske utsikten over Vangsvatnet,

## INNGANGSPARTI VED GARASJE





10  
WESTSTAFF MEDIA



ØVERSTE ETASJE

# STUE

Stue med utgang til to balkonger i hver sin ende.



Hanguren og Lønahorgi. Stuen har generøse vindusflater og lyse farger. Innebygd peisovn gir varme både i rommet og i huset ellers, hvor den vannbårne gulvvarmen blir varmet opp ved hjelp av vedfyring.

Kjøkkenet er romslig med mye skap- og benkeplass, samt en praktisk kjøkkenøy hvor man kan nyte den magiske utsikten. Her er det også god plass til spisestuemøblement ved de rause vindusflatene. Eierne har tenkt praktisk, så det er direkte tilkomst til stor terrasse, hage samt en uteplass med takoverbygg. Her kan man nyte solen til kl. 21.45 på sommeren. Dette er en plass som bare må oppleves, enkelt og greitt.

Videre fra stue og kjøkkenet er det et praktisk gjestetoalett med servant og baderomsinnredning. Hovedsoverommet ligger praktisk til i en privat fløy med eget bad og vaskerom.

Fra soverommet er det tilgang til luftebalkong hvor man kan nyte morgenkaffen. Det er rikelig med skapplass på soverommet.

Badet har innskyvbare dusjvegger i glass og vegghengt toalett. Praktisk baderomsinnredning med rikelig med oppbevaringsplass, servant og speil. Vaskerommet er praktisk med benkeplate og overskap. Her er også sentralstøvsugeren plassert. Som en del av vaskerommet finner man sikringskap og det tekniske anlegget til den vedfyrte gulvvarmen. Det er også laget til en liten matbod som er kjøl.

Fra vaskerommet er det gjennomgang til hybelen, som i dag er på utleie. Her er det sovealkove, bad og kombinert stue/kjøkken.

Utleieleiligheten i kjeller inneholder gang og lagringsplass i både utvendig og innvendig bod. Eget vaskerom og bad. Stue og kjøkken. 2 soverom. Egen terrasse.

## **Oppvarming**

Vannbåren varme med gulvarme. Vedovn i 1. etasje med vannkappe til vannbåren varme. Vedovn også i kjeller. Varmekabler i kjeller.

## **Info strømforbruk**

Ca. 22000 kwh pr. år.



#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Hvitevarer som kjøleskap, steikeovn, kombinert mikro-/steikeovn samt koketopp medfølger. Oppvaskmaskin medfølger ikke. Hvitevarer i utleiedel og hybel medfølger.

# BAD

Bad i øverste etasje. Baderomsinnredning med rikelig med skaplass.  
Vegghengt toalett, baderomsplater på vegger og belegg på gulv.



## BAD

Badet har en praktisk bod i skråveggen.





ØVERSTE ETASJE HAR  
TO SOVEROM





# HOVEDEDETASJE



## STUE HOVEDEDETASJE

Lyst og delikat, med rause vindusflater som ivaretar den enorme utsikten og gir gode lysforhold.





INNEBYGD PEISOVN OG  
VANNBÅREN GULVVARME





# SPISESTUE

Spisestue med sentral plassering ved kjøkkenet.





Utgang til terrasse og hage fra spisestue/kjøkken.



SOL TIL KL. 21.45 PÅ  
SOMMEREN



# KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig med mye skap- og benkeplass, samt en praktisk kjøkkenøy hvor man kan nyte den strålende utsikten.



## KJØKKEN

Hvitevarer som kjøleskap, steikeovn, kombinert mikro-/steikeovn samt koketopp medfølger.





---

Hvitevarer i utleiedel og hybel medfølger også.





## BAD

Bad hovedetasje med nnskyvbare dusjvegger i glass og vegghengt toalett. Praktisk baderomsinnredning med rikelig med oppbevaringsplass, servant og speil.



# GJESTETOALETT OG VASKEROM

Hovedetasjen har et praktisk gjestetoalett og separat vaskerom. Fra vaskerommet er det gjennomgang til hybelen, som i dag er på utleie. Hybelen har sovealkove, bad og kombinert stue/kjøkken.



## SOVEROM I HOVEDETASJE

Rikelig med garderobeplass og god plass til dobbeltseng.



TILGANG TIL  
LUFTEBALKONG



## UTHUS MED LOFT

Rikelig med lagringsplass og utgang til stor uteplass.





# PLANTEGNINGER

Bordalsvegen 223 - Loft



PLANTEGNING HOVEDETASJE

PLANTEGNING UNDERETASJE

Bordalsvegen 223 - 1. Etasje



Bordalsvegen 223 - U. Etasje



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.373.158,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.492.631,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Avløp kr. 4 075.

Eiendomsskatt kr. 7 398.

Feiing kr. 699,82.

Vann kr. 4 258,76.

### Kommunale avgifter

16.432,- for 2024

### Eiendomsskatt

7.398,- for 2024

### Info eiendomsskatt

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

### Vannavgift

4.258,- for 2024

### 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 eller eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

Renovasjon kr. 5 720, abonnement normalhushold.

Byggforsikring ca. kr. 11.000 pr. år. Fiber/internett kr. 1250 pr.

mnd, Telenor.

### Diverse

\*Nabo har veirett over eiendommen og det er felles avkjørsel. Felles kloakkledning med Bordalsvegen 225, 235 og 237.

\*Det foreligger 1 treff på støykartlegging vei etter T-1442, se vedlegg til salgsoppgaven.

\*Hybel er på utleie til kr. 5000 pr. mnd. inkludert strøm (minusmåler), varmt vann, vannbåren gulvvarme og tv/internett. Utleieleilighet i kjeller er utleid for kr. 10.314 pr. mnd, ink internett, eks. strøm. Det foreligger 1 mnd. oppsigelse for leietaker og 3 mnd. oppsigelse for utleier. Pris på leie hybel er ikke justert siden 2021.



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 27. april 2016

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA

2003/2209-1/52 28.11.2003 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 3

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2004/565-2/52 17.03.2004 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 11

Føresegn om vassledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/565-3/52 17.03.2004 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 11

Rett til å setje opp pumpehus på visse vilkår.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/565-4/52 17.03.2004 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 199 BNR: 11

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delareal 1 068 m2

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnOM510

Delareal 16 m2

Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal 371 m2

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 052 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 123588007

Navn: Bordalsida

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.09.1988

Delareal 937 m2

Formål: Boliger

Delareal 39 m2

Formål Jord- og skogbruk

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det foreligger radonmåling pr. april - 2025, jfr. vedlegg til salsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som

## Kjerneinformasjon

ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Fredag, 6. mars 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
224 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
243 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
9 233 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

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

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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

## Kjerneinformasjon

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

#### Boligselgerforsikring

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

## Kjerneinformasjon

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Jostein Justin Vandaskog  
Helene Stråtveit

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 122 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 178 980,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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**  
30.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Bordalsvegen 223, 5708 VOSS

26 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bordalsvegen 223	Bordalsvegen 223	

### 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?

Kjøpt tomt i 2007, bygget boligen i 2010/2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden huset var innflytningsklart, desember 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

### Informasjon om selger

Selger

Vandaskog, Jostein Justin

Selger

Stråtveit, Helene

### Forbehold

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

Side 1



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.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad på loft: Sluk under badekar tar ikke unna alt vann fra badekar ved hurtig tomming av badekar (avrenning fra badekar er ikke koblet ned i sluket). Noe vann renner da bort til dusjen og ned i sluket der. Renner ikke ut av våtsonen. Det legger seg en liten dam på gulvet utenfor dusjen.

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er en lekkasje fra endelokket på en takrenne som drypper ned på trappen mellom huset og garasjen. Sprut fra dette ser ut til å ha ført til mose /groing på murpussen på veggen under garasjen like ved. Utette beslag på terrassen i 1. etg gjør at GU-plater nederst på yttervegg blir våte etter slagregn. Rommet under trappen mellom huset og garasjen er ikke utført med vannrett løsning - det kommer av og til litt vann inn på vegg i rommet etter spyling og kraftig uvær. Dør inn til loft uthus har svellet etter påvirkning av regn. Dører inn til hovedetasje i uthus sveller og blir trange ved langvarig fuktig vær.

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?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Drenering av overflatevann i område mot nabo ble etablert i forbindelse med legging av asfalt.

**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget**

En dimmer til lys i stuen måtte byttes på grunn av for høy samlet belastning.  
Ringeklokkeapparat i kjeller er defekt - usikker årsak.  
Ringeklokkeapparat i hoveddel har litt dårlig kontakt i trykknapp.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Bad 1. etg: vannlås i servant blir lett tett - har noen ganger dryppet litt fra vannlås etter demontering og re-montering.  
Toalettrom 1. etg: vannlås i servant har dryppet litt, oppleves nå som tett.  
Vannlås i sluk i vaskerom, bod med ventilasjonsanlegg og teknisk rom tørker tidvis ut pga. manglende tilførsel av vann.  
Bad kjeller: Pakning i skyllemekanismen i WC er byttet etter å ha vært utett.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2025

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 3



Tilknytningspunkt til kommunalt vann og avløp ble endret på grunn av ny offentlig vann og kloakkledning forbi eiendommen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Voss varme og bad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er riss i innvendige plater ved overgang til overbygd parti i stue hovedetasje. Dette kom kort tid etter innflytting, og har ikke endret seg etterpå.  
Leca-murene i kjelleren og under garasjen har noen steder loddavvik fra byggingen.  
Påstøpte betonggulv i kjelleren og i hovedetasje har litt fall, retningsavvik og avvikende planhet. Dette oppstod i byggefasen på grunn av krevende værforhold, og ble ikke rettet på grunn av ønske om å ikke bruke avrettingsmasse (avgasser).

**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

Side 4



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

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Radonmåling utført vinteren 2025. Målinger viste resultat godt under grenseverdi for tiltak (Rapport Radonova)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Kloakkledning er felles med Bordalsvegen 225, 235 og 237. Kloakkledningen går i trekkeror under huset, og er tilgjengelig fra stাকেum i begge ender av trekkeroret.  
Felles avkjørsel med Bordalsvegen 225, som følger har vegrett over eiendommen.  
Deler av areal som brukes til parkering og gangveg øst for garasjen er veggrunn som tilhører Vestland fylkeskommune.

29 **Føreligger 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

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

I forbindelse med oppføring av boligen ble det utført betydelig egeninnsats. Dette gjelder blant annet:  
Tegning og prosjektering  
Muring og pussing av leca-grunnmurer

Side 5



Utvendig isolering og vannsikring av grunnmur  
Legging og utstøping av lecaplank-dekker  
Isolasjon og membran under garasjegulv  
Muring av pipe og montering av ildsteder  
Innvendige veggplater, gulv, himlingsplater, lister, dører, kjøkken garderobeskap, malearbeid osv  
Utvendige trapper, terrasser, rekkverk og gjerder  
Montering av rør, veggbokser, fordelerskap og sanitærutstyr er delvis utført som egeninnsats, i samarbeid med ansvarlig rørlegger.  
Elektriske trekkeror og koblingsbokser ble delvis montert som egeninnsats. Tilkobling er gjort av ansvarlig elektriker. Montering av lamper er utført som egeninnsats.  
Montering og igangsetting av ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler og system for styring er utført som egeninnsats. Sentralstovsuger er utført som egeninnsats.  
Gulvbelegg i vaskerom og hybel i 1. etg. samt bad og vaskerom i underetasje, er utført som egeninnsats.  
Montering av vannbåren gulvvarme, fordelere, akkumulatortank og vedovn med vannkappe og alle tilhørende rør og koblinger er utført som egeninnsats.  
Bygging av uthuset er i sin helhet utført som egeninnsats.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Fiere vinduer har litt etseskader som følge av kunnskapsløs bruk av sterkt husvaskemiddel.  
Elektrisk opplegg i uthus består av midlertidig skjoteledning fra garasjen. Det er etablert trekkeror fra hovedsikringsskap til uthuset for permanent tilkobling av strøm til uthuset.  
Sentralstovsuger suger falsk luft i en gummiklaff på hovedenheten.  
Vannutkaster ved uthuset er midlertidig tilkoblet via hageslange som går i trekkeror til vaskerom/bod i hovedenhet.  
Alle vannutkastere i huset er montert i vegger som ikke er oppvarmet på innside, og er sårbare for frost. Vannutkastere har derfor blitt regelmessig stengt og tappet ned hver høst.

### 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 17935635

Side 6

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Jostein Justin Vandaskog	2026-04-26	Helene Stråtveit	2026-04-26
Identification		Identification	
 Jostein Justin Vandaskog		 Helene Stråtveit	

### Egenerklæringskjema

---

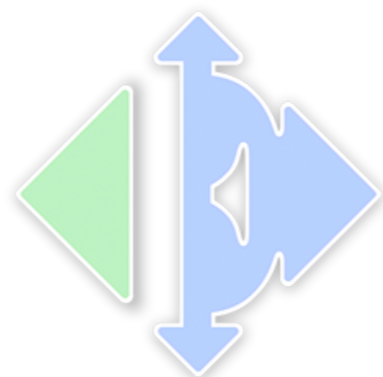
Signed by:		
Jostein Justin Vandaskog	26/04-2026	BankID OIDC
Helene Stråtveit	21:31:48	High
	26/04-2026	BankID OIDC
	21:39:59	High

---

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Einebustad med utleige  
Bordalsvegen 223  
5708 Voss



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
17	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

## Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 24/03/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

VERDIBYGG<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Omstr.no

www.bmtf.no

1/28

## 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

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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.

Omstr.no

www.bmtf.no

2/28

## 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. * Ugått 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:199, Bnr: 8
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jostein Justin Vandaskog og Helene Stråtveit
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	1 068 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Ikkje opplyst
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst, Sjå prospekt frå meklar
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
<b>Byggeår:</b>	2011 (Opplyst av eigar)

©mstr.no

3/28

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

13.11.2025

## GENERELT:

- Teknisk utstyr er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Tilstand er basert på eigar sine opplysningar og alder.  
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.  
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

## UTVENDIG:

- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.  
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

## VÊR:

- Opphald på synfaringdagen.

## INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringdagen.

## Forutsetninger:

## Oppdragsgiver:

Jostein Justin Vandaskog

## Tilstede under befaringen:

Jostein Justin Vandaskog og Helene Stråtveit

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

## OM TOMTEN:

Tomt på 1 068kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Det er utført radonmåling i bustaden og der er ikkje registrert avvik. Dokumentasjon er framlagt.  
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.

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

©mstr.no

4/28

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er framlagt beskriving vdr. oppbygging av konstruksjonen frå eigar. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode.

Bustaden er oppført med grunnmur i plasstøyt betong mot terreng, kombinert med Leca Iso 300 der veggjar står mot fri luft. Utvendig er det montert grunnmursplate og isolasjon med 10 cm XPS (stadvis 5 cm), medan Leca-veggane er pussa på begge sider. Innvendig er murkonstruksjonane påført isolert påføring med ca. 5 cm isolasjon mot Leca og om lag 10 cm mot terreng. Golv på grunn er bygd opp med 5 cm XPS, 10 cm EPS, radonsperre, ytterlegare 5 cm EPS og ca. 7 cm armert påstøyp med innstøyt vassboren varme. Overflater er utført med golvbelegg på våtrom og klikk-laminat (Pergo) i dei øvrige romma.

Etasjeskillet mellom kjellarleilegheit og 1. etasje består av Leca byggplank 250. Over dette er det lagt 30 mm Rocwool trinnlydsplate og ca. 7 cm armert påstøyp med innstøyt vassboren varme. I delar av 1. etasje er det bjelkelag i tre med sponplater og tilsvarande påstøyp, mellom anna under trapp og i område av stove som er overbygd terrasse. Under byggeplanken er det etablert himling med 10 cm mineralull, dampsperre, el-lekter og huntonitt himlingsplater.

Ytterveggjar i 1. og 2. etasje består av 148 mm stenderverk med dampsperre og 50 mm innvendig påføring. Utvendig er veggane kledd med GU-plater, lufting og ei blanding av fasadeplater og dobbelfalset trekledning.

Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført med Huntonit I-bjelkar (350 mm) med 23 mm sponplate som golv. Over dette er det lagt 50 mm Huntonit Silencio plater med vassboren varme og 14 mm Boen eikeparkett i alle tørre rom. I vindfang er det benytta kilfalsplater og golvbelegg. Bad og ventilasjonsbod har fallstøyp, sluk og golvbelegg, med innstøyt varme i golv. Himlingane er utført med lekter og huntonittplater, samt dobbel gips i stove og kjøkken for å oppnå betre lyd- og branntekniske eigenskapar.

Takkonstruksjonen består av 300 mm I-bjelkar med 15 mm sutaksbord, tyvek undertaksduk, lekter og Isola takplater som tekking. Innvendig er det dampsperre og 70 mm påføring mot opphaldsrom, medan det vidare er isolert med ca. 10 cm på kaldloft. Himlingar i både skråtak og rette tak er utført med huntonittplater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten byggjer på visuell synfaring, holtaking, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimshavar/revirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid på 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter frå oppføringstidspunktet. Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, men det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak. Eventuelle merknader knyter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal brukslitasje.

Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventet ut frå alder. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart. Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Vassboren varme med golvarme.
- Vedovn 1. etasje med vannkappe til vannbårne varme.
- Vedovn i kjellar.
- Varmekabel i kjellar

**PREMISS:**

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

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekket gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om revirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig å kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringskjemaet utfylt av revirenten eller heimshavar.

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- I kjellar er vaskerom/bod delt i 2 rom og derav er det gjort mindre endringar på veggjar til bad og vaskerom. Endringa gjeld innvendig rominndeling innanfor same romkategori og vurderast ikkje som bruksendring. Tiltaket er ikkje søknadspliktig, men medfører avvik mellom teikningar og faktisk utføring.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Takstmannens spørjeskjema er utfylt og levert av eigar på synfaringsdagen.

Eigenerklæringskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

Tak: I hovudsak malte takplater. Gips på kjøkken 1. etasje.

Vegg: I hovudsak malte panelplater. Tapet i gang 1. etasje.

Golv: I hovudsak parkett. Belegg på nokre rom.

Våtrom har baderomsplater på vegg og belegg på golv.

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

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Riss i veggoverflate ved karnapp i stova 1. etasje.
- Litt misfargar i enkelte overflater.

- Noko knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Eigar opplyser om skeivheitar på golv grunna utfordringar med støyp under byggeperiode.

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

**EIERSKIFTERAPPORT™**

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**GOLV/ETASJESKILJE:**  
Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig målestyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Heimelshavar opplyser om skieveitar i golv frå støyping ved bygging.

**LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:**  
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell bustad.  
Dokumentasjonen må inkludere:  
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.  
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.  
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

**TOALETTRROM:**  
Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjon.  
Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggende konstruksjonar.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.  
Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:  
- Kjellarleigheit er innreia i 2015.  
- Uthus oppført i 2019.  
Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkelte oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

**EIERSKIFTERAPPORT™**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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 tilfredstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**  
BRA-i: Internt bruksareal  
BRA-e: Eksternt bruksareal  
BRA-b: Innglasset balkong  
TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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.

**Viktig merknad om målereglene:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

---

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Loft	82	32	0	13
1. etasje hovuddel	108	0	0	71
1. etasje hybel	34	0	0	0
Kjeller	85	5	0	18
SUM BYGNING	309	37	0	102
SUM BRA	346			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	34	0	0
SUM BYGNING	0	34	0	0
SUM BRA	34			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

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

**LOFT:**

Soverom - 12,2kvm med 1,11m - 2,42m takhøgde. (Golvareal: 15,6kvm)  
Soverom - 8,7kvm med 1,11m - 2,42m takhøgde. (Golvareal: 13,4kvm)  
Lofstova - 18,4kvm med 2,46m takhøgde.  
Bad - 8,6kvm med 1,60m - 2,43m takhøgde.  
Gang - 16,8kvm med 2,46m takhøgde. (5,9kvm er opptatt av trapp)  
Vindfang - 6,8kvm med 2,44m takhøgde.  
Bod - 3,3kvm med 1,11m - 2,21m takhøgde. (Golvareal: 6,4kvm)

**1. ETASJE HOVUDEL:**

Kjøkken - 27,1kvm med 2,53m takhøgde.  
Stova - 26,3kvm med 2,53m takhøgde.  
Gang - 10,6kvm med 2,53m takhøgde. (5,9kvm opptatt av trapp)  
Toalett - 2,4kvm med 2,55m takhøgde.  
Gang - 2,5kvm med 2,55m takhøgde.  
Soverom - 13,7kvm med 2,53m takhøgde.  
Bad - 6,5kvm med 2,47m takhøgde.  
Vaskerom - 4,7kvm med 2,57m takhøgde.  
Teknisk rom - 6,4kvm med 2,70m takhøgde.

**1. ETASJE HYBEL:**

Sovealkove - 7,6kvm med 2,38m takhøgde.  
Stova/kjøkken - 17,7kvm med 2,40m takhøgde.  
Bad - 6,3kvm med 2,37m takhøgde.

**KJELLAR:**

Kjøkken - 12,8kvm med 2,40m takhøgde.  
Stova - 26,9kvm med 2,40m takhøgde.  
Soverom - 11kvm med 2,41m takhøgde.  
Soverom - 11kvm med 2,41m takhøgde.  
Vindfang - 5,5kvm med 2,41m takhøgde.  
Bod - 3,1kvm med 2,38m takhøgde.  
Vaskerom - 2,3kvm med 2,40m takhøgde.  
Bad - 5,1kvm med 2,32m takhøgde.

**BRA-e:****LOFT:**

Garasje - 32kvm med 0,8m - 2,66m takhøgde.

**KJELLAR:**

Utvendig bod - 4,2kvm med 2,4m - ca. 3,5m takhøgde.

**UTHUS:**

Loft - 16,8kvm med 1,09m - 2,24m takhøgde. (Golvareal: 24,8kvm)  
1. etasje - 17,4kvm med 2,39m takhøgde.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLEMETODE:**

Areal er henta frå teikningar tilsendt av eigar i samband med eigne målingar utført på synfaringsdagen. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Arealavvik på over 2% kan forekomma. Begrunnelse:  
- Retning- og høgdeavvik på vegg og etasjeskilje.  
- Ulik høgde til skråhimling på loft.  
- Utfordrande å få heilheitleg måling av arealet i bustaden grunna mange rom, smyg, utbygg ol.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Trappehull og skorstein/peis er medrekna i BRA då den ikkje tek opp naudvendig areal i bustaden. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

**GENERELT:**

På loft er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgde etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive i punkta BRA-i/BRA-e. På loft er det fleire mindre boder på dei delar av arealet som ikkje er målbart. Desse er ikkje vidare beskrive i rapporten. Totalt golvareal på loft: 98kvm. Bustaden har og krypeloft som ikkje er innreia og har for låg takhøgde til å vera målbart. Golvareal er målt til ca. 42kvm. I 1. etasje ved teknisk rom er det laga til eit rom under utvendig trapp. Rom er ikkje medrekna i BRA for bustaden. Golvareal er målt til 3,6kvm.

**TERRASSE OG BALKONGAREAL:**

Eigedomen har fleire terrassar og balkongar fordelt på ulike nivå. Desse har varierende form og utstrekning, og delar er overbygde. Det er difor nytta fagleg skjønn ved vurdering og fastsetjing av totale terrasse- og balkongareal (TBA). Areal under veranda i 1. etasje er ikkje medrekna i TBA.

**GARASJE / UTHUS:**

Uthuset er ei frittstående bygning oppført i trekonstruksjon med saltak tekt med taksteinprofilerte stålplater. Bygget er oppført i enkel standard og tilpassa terrengfallet, med liggande trekledning utvendig og uisolerte bindingsverksveggar innvendig. 2. etasjar som nyttast som lager/verkstadsrom, med betong- og tregolv, synlege stenderar og enkel innreining som hyller og lagringsløyser. Frå utsida er det tilgang til loft via dør i gavl. Loftet er eit uisolert lagerrom med tregolv, synleg sperrekonstruksjon og undertaksplater. Bygget framstår i tråd med teikningane frå 2019 og er utført som eit tradisjonelt uthus med enkel, funksjonell standard tilpassa formålet. Ytterdør på loft er noko påverka av ver og vind og har svella noko. Elles framstår bygget i god stand.

## 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**

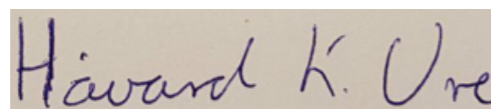
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

24/03/2026



Håvard Kvarme Ure

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn med tilkøyrede massar mot fjell.

Grunnmur er utført i plasstøpt betong mot terreng og Leca Iso-blokker mot fri luft. Det er lagt grunnmursplate og utvendig isolasjon (XPS). Innvendig er murkonstruksjonane påført isolert påføring. Det vart ikkje registrert synlege skadar, riss eller skeivheiter på grunnmur eller fundament ved synfaring. Det er heller ikkje observert avskalla puss eller eksponert isolasjon. Drenerande massar og oppbygging rundt bygget verkar i hovudsak å vere i tråd med byggemåten. Ingen teikn til svikt i drenering eller fuktinnsig vart avdekt. Normal alder og slitasje må påreknast.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen er opparbeidd med asfalt og belegningsstein, og det er etablert fall frå grunnmuren mot drenskummar og overflatekummar på tunet. Det vart ikkje observert vassansamlingar inntil grunnmur, og fallforholda framstår som tilfredsstillande for å leie overflatevatn bort frå bygget. Terrengtet er generelt godt tilpassa huset og ligg med naturleg fall vekk frå fasaden.

Drensrøyr frå kummar ligg spreidd i terrengtet på nordsida av tomta.

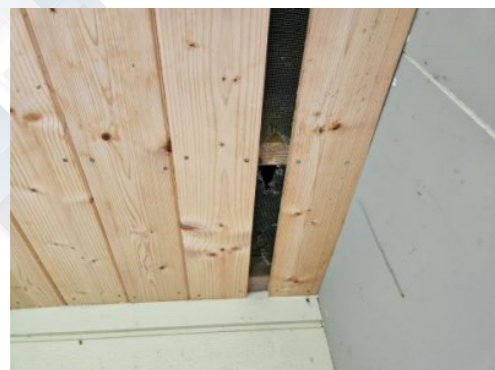
**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Ytterveggane består av trekonstruksjon med utvendige GU-plater, lufting og dels trefasade, dels fasadeplater, samt pussa Leca-veggar i underetasjen. Ved synfaring vart det ikkje registrert fuktindikasjonar, deformasjonar eller konstruksjonsfeil i ytterveggene. Kledningen framstår med normal slitasje, utan synlege sprekkdanningar eller råteskadar. Pussa flater på underetasjevegger har noko ujamnheter etter påføring, men ingen teikn til avskalling eller eksponert isolasjon. Luftespalte og lufting ved gesims og bak nedste kledningsbord vart observert, og framstår som tilstrekkeleg. (Lufting vidare opp på vegg er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar. Det var ikkje teikn til skadar rundt vindaug eller vassbord, og detaljar rundt overgangar verkar generelt godt utført. Ytterveggane vurderast å vere i normal god tilstand sett i høve til alder og utføring.

**Merknader:**

Ved gesims vart det registrert slitt og delvis øydelagt flogenetting i luftespalta. Nettinga har hol og manglar enkelte stader, noko som kan redusere beskyttinga mot insekt og smådyr, og på sikt påverke lufting og funksjon i takutstikket. Elles framstår sjølve luftespalta som open og med normal ventilasjon. Det bør vurderast å skifte ut flogenettinga for å oppretthalde god funksjon og vern mot skadedyr.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører frå byggeår. Framstår generelt i god stand. Det vart ikkje registrert synlege skadar ved karmar, beslag eller omramming. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Plassering av dører og vinduer vurderast som normal og utan forhold som gir særleg risiko for vassinntrenging i konstruksjonen.

**Merknader:**

Det er observert at fleire vindaug manglar påmontert vannstokk med beslag i overkant, noko som kan redusere vern mot nedbør.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Taket er vurdert frå bakkenivå og ved innvendige undersøkingar. Takkonstruksjon frå byggeår med takplater i stål, snøfangarar og standard løysingar. Det vart ikkje registrert synlege svankar, svai eller skadar i møne eller tekking. Det vart heller ikkje observert fuktmerker eller teikn til lekkasje innvendig på synfaringsdagen. Skorsteinen har normal værslitasje, men utan synlege teikn til sprekkdanning eller utettheter. Gjennomføringar og beslag vurderast som tette ut frå inspeksjon frå bakken og ved innvendig inspeksjon.

Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere lufting av takkonstruksjonen. Det er ikkje registrert teikn til funksjonssvikt på synfaringsdagen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Taket har noko mosevekst og generell overflateslitasje, som er vanleg for alder og klima. Regelmessig reinhald vil forlengje levetida på tekinga. Normal slitasje rundt gjennomføringar som over tid vil svekka tettinga må reknast med og kontrollerast jamnleg.

**TG 1** 4.2 Undertak, leter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikkje sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leter og ytterteking.

Undertak frå byggeår.

Det var ikkje sikkerheitsmessig forsvarleg å inspisere undertak, leter eller teking på nært hald grunna stor høgde til terreng. Vurdering er difor utført frå bakkenivå og ved innvendige undersøkingar. Det vart ikkje observert synlege skadar, manglande takplater, deformasjonar eller teikn til lekkasjar frå den avstanden inspeksjonen vart gjort. Skorstein og beslag vurderast som visuelt intakte, men utan moglegheit for nærkontroll av detaljar og overganger.

**Merknader:**

Begrensa tilkomst gjer at skjulte skadar ikkje kan utelukkast, og nærkontroll anbefalast dersom det seinare oppstår indikasjonar på fukt eller lekkasje.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Krypeloft på deler av bustaden frå byggeår. Loftet er fullisolert, som gjer begrensa inspeksjon av konstruksjonen. Det vart ikkje registrert teikn til biologiske skadedyr, lekkasjar, fuktskjolder eller kondens rundt piper, overganger eller gjennomføringar på synfaringsdagen. Ventilasjonen av yttertaket er ikkje mogleg å kontrollere då det er ein lukka konstruksjon. Vurdering av loft og tak er basert på tilgjengelig inspeksjonsmogleikheit, alder og utgitt informasjon. Ingen forhold observert som gir grunnlag for merknad utover vanleg vedlikehald og jamnleg kontroll.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er balkonger og veranda fleire stader på bustaden. Nokre av konstruksjonane har enkel tetting under terrassebord i form av stålplater montert mellom bjelkane. På veranda mot vest er det registrert lekkasje i tettingsplatene. Lekkasjen medfører ikkje skadeomfang som krev strakstiltak, men vil kunne forkorte levetida på materiala rundt lekkasjepunktet dersom dette ikkje blir utbetra. Elles framstår berekonstruksjonar å vere i normal og stabile stand, utan registrert svikt. Det er registrert tørrsprekker og grønske på terrassebord. Dette er vanlege aldringsteikn for ubehandla eller dårleg vedlikehaldne terrassebord og inneber hovudsakleg eit behov for reingjering og overflatebehandling. Normalt vedlikehald som vask og behandling av overflater er nødvendig.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Bad loft****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og platekledd himling. Det vart ikkje observert fuktskader, misfarging eller teikn til skadedyr på synfaringsdagen. Ventil med avtrekk til det balanserte ventilasjonsanlegget er montert i himling. Himling og takvindaug ligg innanfor våtsone ved badekar grunna låg takhøgde. Dette er ikkje nødvendigvis eit problem ved normal bruk, men materialbruken er ikkje fullt eigna for regelmessig vasssprut. Det er registrert enkelte glipar i skøyter på baderomsplatene, men ikkje indikasjonar på lekkasje. Underkant av plater er smurt inn med silikon, etter den tids standard. Sokellist er ikkje montert. Overflatene framstår elles visuelt i god stand med normal bruksslitasje.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar. Det er ikkje registrert knirk. Det er jamnt fall mot sluk, men fallet er ikkje i tråd med krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eigiar opplyser òg om ein liten svank i golvet der det kan danne seg noko vannansamling ved dusjing.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**Tettesjikt frå byggeår.**

Det er baderomsplater på vegg og belegg på golv. Golvbelegget framstår utan avvik, medan det på baderomsplatene er registrert gliper i enkelte skøyter/overgangar. Platene er montert utan sokellist, og skøyter og hjørne er tetta med silikon, som er eit materiale som svekkast over tid. Det er ikkje registrert avvik ved sluk og sluket lar seg reinske. Gjennomføring for avløp i vegg under vask har ikkje tilstrekkelig tetting.

Det er utført hullboring i knevegg ved badekar, utan funn av forhøgde fuktverdiar. Ingen teikn til lekkasje, fukt eller feil materialbruk er observert, men basert på alder og registrerte avvik på platene vert tilstanden sett til TG2.

**Merknader:****7.2 Bad 1. etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og platekledd himling. Det vart ikkje observert fuktskader, misfarging eller teikn til skadedyr på synfaringsdagen. Ventil med avtrekk til det balanserte ventilasjonsanlegget er montert i himling. Det er registrert enkelte glipar i hjørnelister på baderomsplatene, men ikkje indikasjonar på lekkasje. Underkant av plater er smurt inn med silikon, etter den tids standard. Sokellist er ikkje montert. Overflatene framstår elles visuelt i god stand med normal bruksslitasje.

**Merknader:**

Bilete syner glipe mellom baderomsplate og hjørnelist.



## EIERSKIFTERAPPORT™

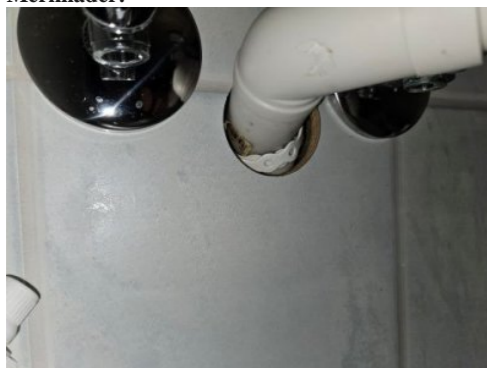
**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar. Det er ikkje registrert knirk. Fall på golv er målt til å vera tilfredsstillande.

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

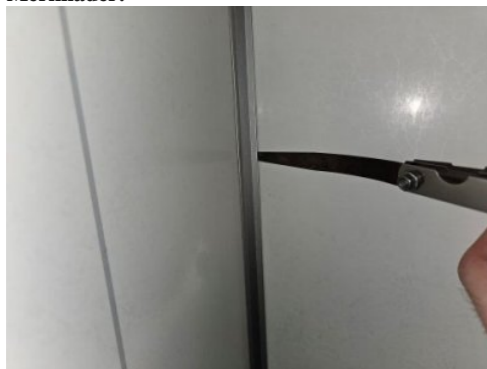
Tettesjikt frå byggeår. Det er badersplater på vegg og belegg på golv. Golvbelegget framstår utan avvik, medan det på badersplatene er registrert gliper i enkelte skøyter/overgangar. Platene er montert utan sokkellist, og skøyter og hjørne er tetta med silikon, som er eit materiale som svekkast over tid. Det er ikkje registrert avvik ved sluk og sluket lar seg reinske. Gjennomføring for avløp i vegg under vask har ikkje tilstrekkelig tetting.

Det er utført hullboring i vegg ved dusjsone, utan funn av forhøgde fuktverdiar. Ingen teikn til lekkasje, fukt eller feil materialbruk er observert, men basert på alder og registrerte avvik på platene vert tilstanden sett til TG2.

**Merknader:****7.3 Bad hybel****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Badet har badersplater på vegger og plateledd himling. Det vart ikkje observert fuktskader, misfarging eller teikn til skadedyr på synfaringsdagen. Ventil med avtrekk til mekanisk avtrekk i hybel er montert i himling. Det er registrert enkelte glipar i hjørnelister på badersplatene, men ikkje indikasjonar på lekkasje. Sokkellist er montert på underkant av badersplater.

Overflatene framstår elles visuelt i god stand med normal bruksslitasje.

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no

17/28

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar, og det er ikkje registrert knirk. Det er generelt noko fall mot sluk, men delar av golvet har flate parti. Det er lokalt fall ved sjølve sluket, men ikkje tilstrekkeleg oppkant på tettesjikt ved dørterskel. Dette medfører at golvfallet ikkje er tilfredsstillande i høve til forskriftskrav.

**Merknader:****TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Tettesjikt er opplyst å vere frå 2016. Det er badersplater på vegg og belegg på golv. Golvbelegget framstår utan avvik, medan det på badersplatene er registrert gliper i enkelte skøyter og overgangar. Det er ikkje registrert avvik ved sluk, og sluket lar seg reinske. Gjennomføring for avløp i vegg under vask har ikkje tilstrekkeleg tetting. Det er utført hullboring i vegg ved dusjsone utan funn av forhøgde fuktverdiar. Det er ikkje registrert lekkasjar, fukt eller feil materialbruk. Tilstanden er sett til TG2 basert på registrerte avvik på badersplatene.

**Merknader:****7.4 Bad kjellar****TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Badet har badersplater på vegger og plateledd himling. Det vart ikkje observert fuktskader, misfarging eller teikn til skadedyr på synfaringsdagen. Ventil med avtrekk til det balanserte ventilasjonsanlegget er montert i himling. Det er registrert enkelte glipar i skøyter på badersplatene, men ikkje indikasjonar på lekkasje. Sokkellist er montert på underkant av badersplater.

Overflatene framstår elles visuelt i god stand med normal bruksslitasje.

**Merknader:****TG 1** 7.4.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar. Det er ikkje registrert knirk. Fall på golv er målt til å vera tilfredsstillande.

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no

18/28

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er opplyst å vere frå 2016. Det er baderomsplater på vegg og belegg på golv. Golvbelegget framstår utan avvik, medan det på baderomsplatene er registrert gliper i enkelte skøyter og overgangar. Det er ikkje registrert avvik ved sluk, og sluket lar seg reinske. Gjennomføring for avløp i vegg under vask har ikkje tilstrekkeleg tetting. Grunna manglande tilkomst og betongveggar ved dusjsone er det ikkje gjennomført hullboring med fuktmåling. Det er ikkje registrert lekkasjar, fukt eller feil materialbruk. Tilstanden er sett til TG2 basert på registrerte avvik på baderomsplatene.

**Merknader:****7.5 Vaskerom 1. etasje****TG 1** 7.5.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har plateklede veggar og himling. Overflatene framstår i normal teknisk stand utan synlege riss, sprekkar, sprekkar i fuge, fuktskadar eller teikn til skadedyr. Det er ikkje registrert avvik i underkant av plater. Ventil med avtrekk til det balanserte ventilasjonsanlegget er montert i vegg. Det er avløpspunkt og vassuttak på vegg, men det er ikkje montert vask i rommet. Overflater og konstruksjonar toler normalt vannsøl frå vaskemaskin og tørketrommel.

**Merknader:****TG 1** 7.5.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar. Det er ikkje registrert knirk. Fall på golv er målt til å vera tilfredsstillande.

**Merknader:****TG 1** 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Basert på vaskerommet funksjon slik som det er i dag er det ikkje registrert avvik på synfaringsdagen. Det er gjennomført hullboring på vegg mot bad. Det vart ikkje avdekka forhøga fuktverdiar. Gjer merksam på at det ved montering av vask med blandebatteri bør etablerast tettesjikt i våtsona for vask.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**7.6 Vaskerom kjellar****TG 1** 7.6.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har plateklede veggar og himling. Overflatene framstår i normal teknisk stand utan synlege riss, sprekkar, sprekkar i fuge, fuktskadar eller teikn til skadedyr. Det er ikkje registrert avvik i underkant av plater. Ventil med avtrekk til det balanserte ventilasjonsanlegget er montert i himling. Det er ikkje montert vask i rommet. Overflater og konstruksjonar toler normalt vannsøl frå vaskemaskin og tørketrommel.

**Merknader:****TG 1** 7.6.2 Overflate gulv

Det er belegg på golvet. Overflata framstår i god stand utan synlege riss, sprekkar, holrom eller fuktrelaterede skadar. Det er ikkje registrert knirk. Fall på golv er målt til å vera tilfredsstillande.

**Merknader:****TG 1** 7.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Basert på vaskerommet funksjon slik som det er i dag er det ikkje registrert avvik på synfaringsdagen. Det er gjennomført fuktmåling i luke i vegg. Det vart ikkje avdekka forhøga fuktverdiar. Gjer merksam på at det ved montering av vask med blandebatteri bør etablerast tettesjikt i våtsona for vask.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken hovuddel 1. etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken hovuddel 1. etasje

Kjøkkenet er visuelt kontrollert. Det er ikkje registrert fuktskadar, misfarging eller andre teikn til lekkasje ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin, kjøleskap eller andre installasjonar knytt til vatn. Det er normalt trykk i vasskran, og avrenning frå avløp fungerer utan avvik. Det vart ikkje observert knirk eller skade på golvet i tilknytning til vassinstallasjonane. Det er heller ikkje registrert symptom på fukt eller råte i nabokonstruksjonar. Det er registrert noko skader i overflater på kjøkkenfrontar. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet. Dette var krav etter TEK10 for rom med vassinstallasjon utan sluk, og manglande lekkasjesikring reknast som avvik.

**Merknader:****8.2 Kjøkken hybel****TG 2** 8.2 Kjøkken hybel

Kjøkkenet er visuelt kontrollert. Det er ikkje registrert fuktskadar, misfarging eller andre teikn til lekkasje ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin, kjøleskap eller andre installasjonar knytt til vatn. Det er normalt trykk i vasskran, og avrenning frå avløp fungerer utan avvik. Det vart ikkje observert knirk eller skade på golvet i tilknytning til vassinstallasjonane. Det er heller ikkje registrert symptom på fukt eller råte i nabokonstruksjonar. Kjøkkenet framstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet. Dette var krav etter TEK10 for rom med vassinstallasjon utan sluk, og manglande lekkasjesikring reknast som avvik.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**8.3 Kjøkken kjellar****TG 2** 8.3 Kjøkken kjellar

Kjøkkenet er visuelt kontrollert. Det er ikkje registrert fuktskadar, misfarging eller andre teikn til lekkasje ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin, kjøleskap eller andre installasjonar knytt til vatn. Det er normalt trykk i vasskran, og avrenning frå avløp fungerer utan avvik. Det vart ikkje observert knirk eller skade på golvet i tilknytning til vassinstallasjonane. Det er heller ikkje registrert symptom på fukt eller råte i nabokonstruksjonar. Kjøkkenet framstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på kjøkkenet. Dette var krav etter TEK10 for rom med vassinstallasjon utan sluk, og manglande lekkasjesikring reknast som avvik.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikkje registrert avvik på overflater i rom under terreng. Vegger og himling framstår utan riss, sprekkar, fuktmerker, lukt, svertesopp eller andre teikn til fukt- eller råteskadar. Det er god ventilasjon, og det er ikkje observert forhold som tyder på setningar eller jordtrykk. Diffusjonssperre er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar, men det er ikkje registrert teikn til skade på diffusjonssperre. Tilstanden vurderast som tilfredsstillande.

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikkje registrert avvik på golvoverflater i rom under terreng. Golvet framstår utan knirk, setningar, sprekkar, avvik i overgangar/skjøtar eller teikn til fukt, sopp, råteskadar eller skadedyr. Tilstanden vurderast som tilfredsstillande.

**Merknader:****TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ventilasjonen framstår som tilfredsstillande med fungerande tilluft og avtrekk. Det er gjennomført fuktmåling i tilgjengelege område der fukt normalt kan oppstå, utan registrerte avvik. Det kan likevel ikkje utelukkast risiko for fuktpåverknad over tid, då store delar ligg under terreng og er utsett for naturleg fuktbelastning.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bustaden har VVS-anlegg frå om lag 2011. Synlege vannrør er utført som røyr-i-røyr-system med fordelarskap, og installasjonen framstår som vanleg for byggeperioden. Materiale, samankoblingspunkt og isolasjon vurderast som tilfredsstillande der det er tilgjengeleg for kontroll. Avløpsrør er av plast, og avløpslufting er etablert over tak i tråd med gjeldande praksis. Det er ikkje registrert avvik ved synlege delar av vann- og avløpsanlegget. I toalettrommet i 1. etasje er det installert innebygd systeme utan framlagt dokumentasjon og utan synleg utført lekkasjesikring i henhold til gjeldande krav. Manglande dokumentasjon og kontrollmoglegheit medfører usikkerheit om utføring og eventuelt fuktsikring.

**Merknader:**

©mstr.no

21/28

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert 2 varmtvannsberedarar i bustaden: éin i hovuddelen (2011) og ein Høiax?beredar (2015) i kjellarleilegheit. Hovuddel og hybel har eigenprodusert beredar utført av eigar, medan Høiax?beredaren er fabrikkprodusert. Alle beredarane er plassert i rom med sluk, og det vart ikkje observert lekkasjar, avdrupp eller fuktskadar.

Det ligg føre avvik knytt til manglande dokumentasjon på eigenprodusert beredar i hovuddel, og det er ikkje kjent om denne er montert etter gjeldande norm. Basert på manglande dokumentasjon vert tilstanden sett til TG2.

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Bustaden har vannbårent varmeanlegg med røyrføringar som i hovudsak ligg skjult i konstruksjonen. Synlege delar av anlegget vart inspisert utan funn av avvik. Det vart ikkje registrert lekkasjar, manglar ved gjennomføringar, skadar på overflatemateriale eller teikn til feilfunksjon. Overflatene over golvvarme framstår utan sprekkar eller svelling. Anlegget vurderast som normalt for alder og bruk, utan registrerte forhold som gir grunnlag for merknad.

**Merknader:****TG iu** 10.4 Varmesentraler

Bustaden har varmesentral med vannbåren varme, basert på el-kolbe med vannkappe frå vedomn i 1. etasje som tilleggsoppvarming. Anlegget er i tillegg tilrettelagt for tilkopling av solfangar. Underteikna har ikkje kompetanse til å utføre teknisk kontroll eller vurdering av denne type varmesentral, og det er difor ikkje gjort fagleg vurdering av anleggets tilstand eller funksjon. Det vert anbefalt at eigar sørgjer for regelmessig service og kontroll utført av kvalifisert fagperson, både for å sikre forsvarleg drift og for å førebyggja eventuelle driftsavvik.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjon i hovuddel frå 2011, mekanisk avtrekk i hybel frå 2011 og balansert ventilasjon i underetasje/leilegheit frå 2016. Anlegga har ikkje vore inspisert eller reingjort sidan montering, men luftfilter er skifta sommaren 2025. Ventilasjonsanlegg krev jammleg service for at luftmengder, reinhald og varmegjenvinning skal fungera som tiltenkt. Manglande oppfølging vert vurdert som eit avvik, og tilstanden blir sett til TG2 med anbefaling om service og eventuell reingjering.

**Merknader:**

©mstr.no

22/28

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafør elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår med div. utvidingar i etterkant.

El. Anlegg: Ved visuell kontroll framstår sikringskapa i normal stand. Sikringskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Sikringskap i kjellarleilegheit manglar kursferteikning.

Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller termiske skadar.

Det er registrert nokre lause leidningar som stikk ut frå koplingsboksar.

Heimelshavar opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløsning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE).

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå oppføringa av anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:****TILSTANDSGRADER:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorison. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

**BRANN:**

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver.

Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje og bueneheit.

**EIGENERKLÆRINGSSKJEMA:**

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessantar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Skada eller manglande flogenetting kan føre til at smådyr kjem inn i luftespalta og byggjer reir, noko som kan hindre ventilasjonen i gesimsen. Redusert lufting over tid kan gi auka fuktnivå i takutstikket og forkorte levetida på både undertak og trekonstruksjonar.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Manglande vannstokk gjer at regnvatn kan renna tettare inn mot karm og omramming og dermed auke risikoen for fuktopptak. Over tid kan dette føre til redusert levetid på vindaug, med mogleg råteskadar og behov for utskifting.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Svakheiter i tetting og aldringsteikn i terrassebord kan over tid gi auka fuktopptak og belastning på konstruksjonen. Dette kan forkorte levetida til materiala og på sikt føre til behov for meir omfattande vedlikehald eller utskifting.
7.1.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Risiko: Gliper i skøyter på baderomsplater, kombinert med materialbruk som ikkje er eigna for direkte fuktbelastning i våtsone, kan auke risikoen for fuktopptak i platekledning og underliggende konstruksjonar ved vasssprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskøyter og underkant av plater vil over tid mista sin funksjon grunna slitasje.  Konsekvens: Fuktopptak gjennom opne skøyter i plater og materiale som ikkje er eigna for våtsone kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåverknad i konstruksjonar bak platene som kan krevje utbetring eller utskifting.
7.1.2	Bad loft Overflate gulv
	Risiko: Manglande tilstrekkeleg fall og lokal svank kan føre til at vatn blir ståande lenger enn ønskjeleg, noko som aukar risikoen for fuktopptak i golvbelegg og tilstøytande konstruksjonar over tid.  Konsekvens: Over tid kan dette gi forkorta levetid på golvbelegg og tettesjikt, samt eit potensielt auka behov for vedlikehald eller framtidige tiltak dersom forholdet forverrar seg.
7.1.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Gliper i skøyter/overgangar, manglande sokkellist og silikon som einaste tetting i hjørne og overgangar, kombinert med utilstrekkeleg tetting rundt avløpsgjennomføring, aukar risikoen for at fukt kan trenge inn bak platene dersom flater blir utsett for vasssprut eller ved normal bruk over tid.  Konsekvens: Dette kan føre til fuktopptak i baderomsplater og tilstøytande konstruksjonar, med risiko for svekt tettesjikt, svelling, skade i underliggende bygningsdelar og mogleg behov for utbetring eller utskifting på sikt.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

25/28

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Gliper i hjørnelist på baderomsplater kan auke risikoen for fuktopptak i platekledning og underliggende konstruksjonar ved vasssprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskøyter og underkant av plater vil over tid mista sin funksjon grunna slitasje.  Konsekvens: Fuktopptak gjennom opne skøyter i plater/hjørnelist kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåverknad i konstruksjonar bak platene som kan krevje utbetring eller utskifting.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Gliper i skøyter/overgangar, manglande sokkellist og silikon som einaste tetting i hjørne og overgangar, kombinert med utilstrekkeleg tetting rundt avløpsgjennomføring, aukar risikoen for at fukt kan trenge inn bak platene dersom flater blir utsett for vasssprut eller ved normal bruk over tid.  Konsekvens: Dette kan føre til fuktopptak i baderomsplater og tilstøytande konstruksjonar, med risiko for svekt tettesjikt, svelling, skade i underliggende bygningsdelar og mogleg behov for utbetring eller utskifting på sikt.
7.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Risiko: Gliper i hjørnelist på baderomsplater kan auke risikoen for fuktopptak i platekledning og underliggende konstruksjonar ved vasssprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskøyter og ved sokkellist vil over tid mista sin funksjon grunna slitasje.  Konsekvens: Fuktopptak gjennom opne skøyter i hjørnelist kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåverknad i konstruksjonar bak platene som kan krevje utbetring eller utskifting.
7.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	Risiko: Manglande oppkant og ujamnt fall kan føre til at vatn ikkje blir leidd effektivt mot sluk, og at vassmengder kan bevege seg mot terskel og tilgrensande konstruksjonar.  Konsekvens: Over tid kan dette auke risikoen for fuktskadar ved terskelområde og i underliggende konstruksjonar, med behov for utbetring eller utskifting av golv og tettesjikt.
7.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Gliper i skøyter og utilstrekkeleg tetting rundt avløpsgjennomføring aukar risikoen for at fukt på sikt kan trenge inn bak baderomsplatene.  Konsekvens: Dette kan føre til svelling eller skade i platene og potensielt fuktpåverknad i underliggende konstruksjonar, med behov for utbetring eller utskifting på sikt.
7.4.1	Bad kjellar Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

26/28

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Risiko: Gliper i skøyt på baderomsplater kan auke risikoen for fuktopptak i plateledning og underliggende konstruksjonar ved vasssprut eller kondens. Silikon bak hjørnelist, i plateskøyter og ved sokkellist vil over tid mista sin funksjon grunna slitasje.</p> <p>Konsekvens: Fuktopptak gjennom opne skøyter på plater kan over tid føre til svelling, misfarging eller skade i platene, og i verste fall gi fuktpåverknad i konstruksjonar bak platene som kan krevje utbetring eller utskifting.</p>
7.4.3	Bad kjellar Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Risiko: Gliper i skøyter og utilstrekkeleg tetting rundt avløpsgjennomføring aukar risikoen for at fukt på sikt kan trenge inn bak baderomsplatene.</p> <p>Konsekvens: Dette kan føre til svelling eller skade i platene og potensielt fuktpåverknad i underliggende konstruksjonar, med behov for utbetring eller utskifting på sikt.</p>
8.1	Kjøkken hovuddel 1. etasje Kjøkken hovuddel 1. etasje
	<p>Risiko: 1. Skadane på kjøkkenfrontane består av lokale avflassingar i overflatebehandlinga og mekaniske skadar langs kantar og rundt handtak. Dette medfører redusert vern av underlaget mot fukt, mekanisk slitasje og generell belastning. Over tid kan eksponert materiale ta til seg fukt frå dagleg bruk (vask, matlaging), noko som kan gi ytterlegare nedbryting av overflate og kantar.</p> <p>2. Utan lekkasjestopp kan ein vasslekkasje få utvikla seg over tid før han vert oppdaga. Vatn kan renna ned i skrog, golv og veggjar, og spreia seg til konstruksjonar som er skjulte og vanskelege å kontrollere.</p> <p>Konsekvens: 1. På sikt kan skadane føre til at frontane får forkorta levetid, med risiko for ytterlegare avflassing, svelling i underlaget og estetisk forringing. Funksjonen vert ikkje vesentleg påverka på kort sikt, men kosmetiske ulemper og behov for utskifting/utbetring må påreknast innan normal brukstid for kjøkkenet.</p> <p>2. Om ein eventuell lekkasje skulle oppstå kan det gi omfattande skadeomfang med behov for utskifting av golv, veggjar og innreiing. Skadar kan òg påverka inneklima negativt og i ytterste konsekvens føre til nedsett bereevne i trekonstruksjonar.</p>
8.2	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	<p>Risiko: Utan lekkasjestopp kan ein vasslekkasje få utvikla seg over tid før han vert oppdaga. Vatn kan renna ned i skrog, golv og veggjar, og spreia seg til konstruksjonar som er skjulte og vanskelege å kontrollere.</p> <p>Konsekvens: Om ein eventuell lekkasje skulle oppstå kan det gi omfattande skadeomfang med behov for utskifting av golv, veggjar og innreiing. Skadar kan òg påverka inneklima negativt og i ytterste konsekvens føre til nedsett bereevne i trekonstruksjonar.</p>
8.3	Kjøkken kjellar Kjøkken kjellar
	<p>Risiko: Utan lekkasjestopp kan ein vasslekkasje få utvikla seg over tid før han vert oppdaga. Vatn kan renna ned i skrog, golv og veggjar, og spreia seg til konstruksjonar som er skjulte og vanskelege å kontrollere.</p> <p>Konsekvens: Om ein eventuell lekkasje skulle oppstå kan det gi omfattande skadeomfang med behov for utskifting av golv, veggjar og innreiing. Skadar kan òg påverka inneklima negativt og i ytterste konsekvens føre til nedsett bereevne i trekonstruksjonar.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Risiko: Manglande lekkasjesikring og dokumentasjon på innebygd sistene inneber risiko for skjulte lekkasjar som kan utvikle seg over tid utan å bli oppdaga.</p> <p>Konsekvens: Ein lekkasje kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Ein lekkasje som ikkje vert synleggjort kan pågå over lenger tid med potensiell stor utvikling.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Risiko: Manglande dokumentasjon på installasjonen gjer det usikkert om beredarane er montert etter faglege krav, noko som kan innebera risiko for feilfunksjon eller redusert levetid.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle feil ved installasjonen kan føre til driftsavbrot eller skade på tekniske komponentar, og eigar må rekna med kostnader til kontroll eller eventuell ombygging dersom det oppstår problem.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Risiko</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redusert ventilasjonskapasitet og dårlegare luftkvalitet som følgje av avleiringer i kanalar og aggregat.</li> <li>- Auka belastning på motorar og komponentar som kan medføre høgare energibruk og slitasje.</li> <li>- Risiko for luktproblem eller ubalanse i ventilasjonen ved manglande reinhald og kontroll.</li> </ul> <p>Konsekvens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potensiell forkorta levetid på ventilasjonsaggregat og vifter.</li> <li>- Ubalansert ventilasjon kan gje fuktbelastning i enkelte rom, som over tid kan føre til muggvekst eller skadar på overflater.</li> <li>- Kostnader knytt til større reparasjonar eller utskifting dersom service ikkje vert gjennomført.</li> </ul>



## Energiattest

Adresse <b>Bordalsvegen 223, 5708 VOSS</b>			
Dato for energimerking <b>23.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274032</b>		
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300074802</b>		
Gårdsnummer <b>199</b>	Bruksnummer <b>8</b>		
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseiningnummer <b>U0101</b>		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2015</b>	Bygningstype <b>Annen bolig</b>
Bruksareal <b>90,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>85,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

Berekn vektavert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

**Berekn vektavert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**141,91 kWh/m<sup>2</sup>**

**Berekn levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**142,68 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 522 kWh**


**Bordalsvegen 223, 5708 VOSS**
**Detaljer**

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



## Bordalsvegen 223, 5708 VOSS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: 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 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: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

##### Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

##### Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

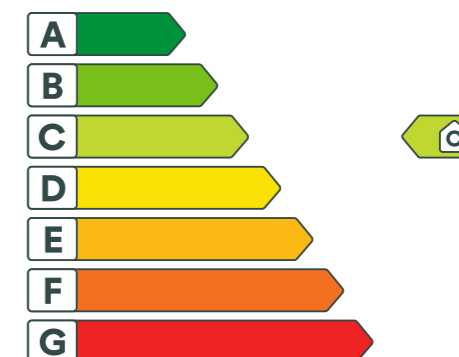
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

**Energiattest**

Adresse <b>Bordalsvegen 223, 5708 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>23.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274030</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300074802</b>
Gårdsnummer <b>199</b>	Bruksnummer <b>8</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseiningnummer <b>H0101</b>

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2011</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>256,0 m²</b>	Oppvarma bruksareal <b>224,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

Berekn vekt leverert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningseffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

**Berekn vekt leverert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**114,05 kWh/m²**

**Berekn leverert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>114,05 kWh/m²</b>	Totalt leverert pr. år <b>26 210 kWh</b>
--	---



## Bordalsvegen 223, 5708 VOSS

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



## Bordalsvegen 223, 5708 VOSS

### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

**Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørmatt, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Brukertiltak****Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 myggespiral/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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

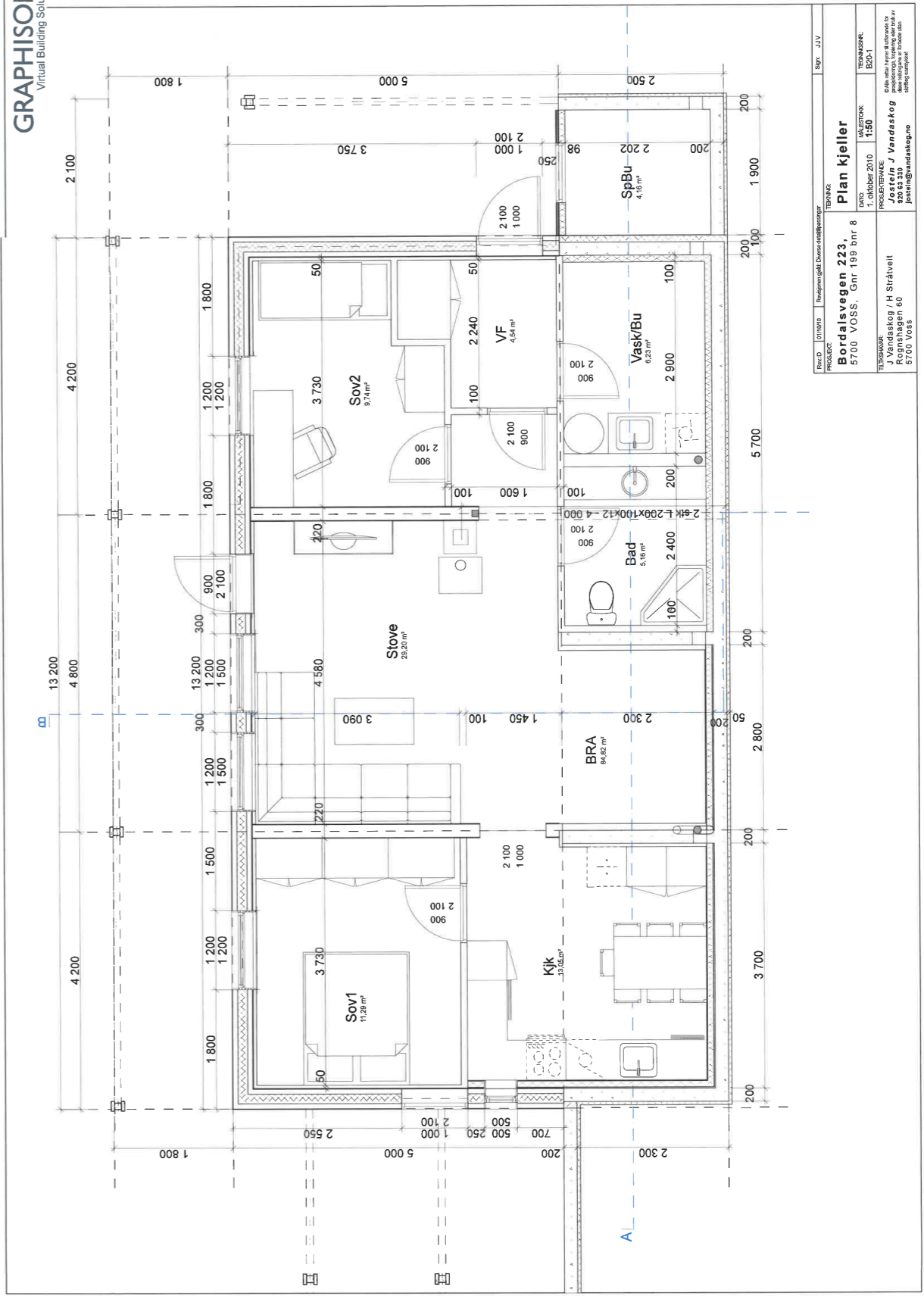
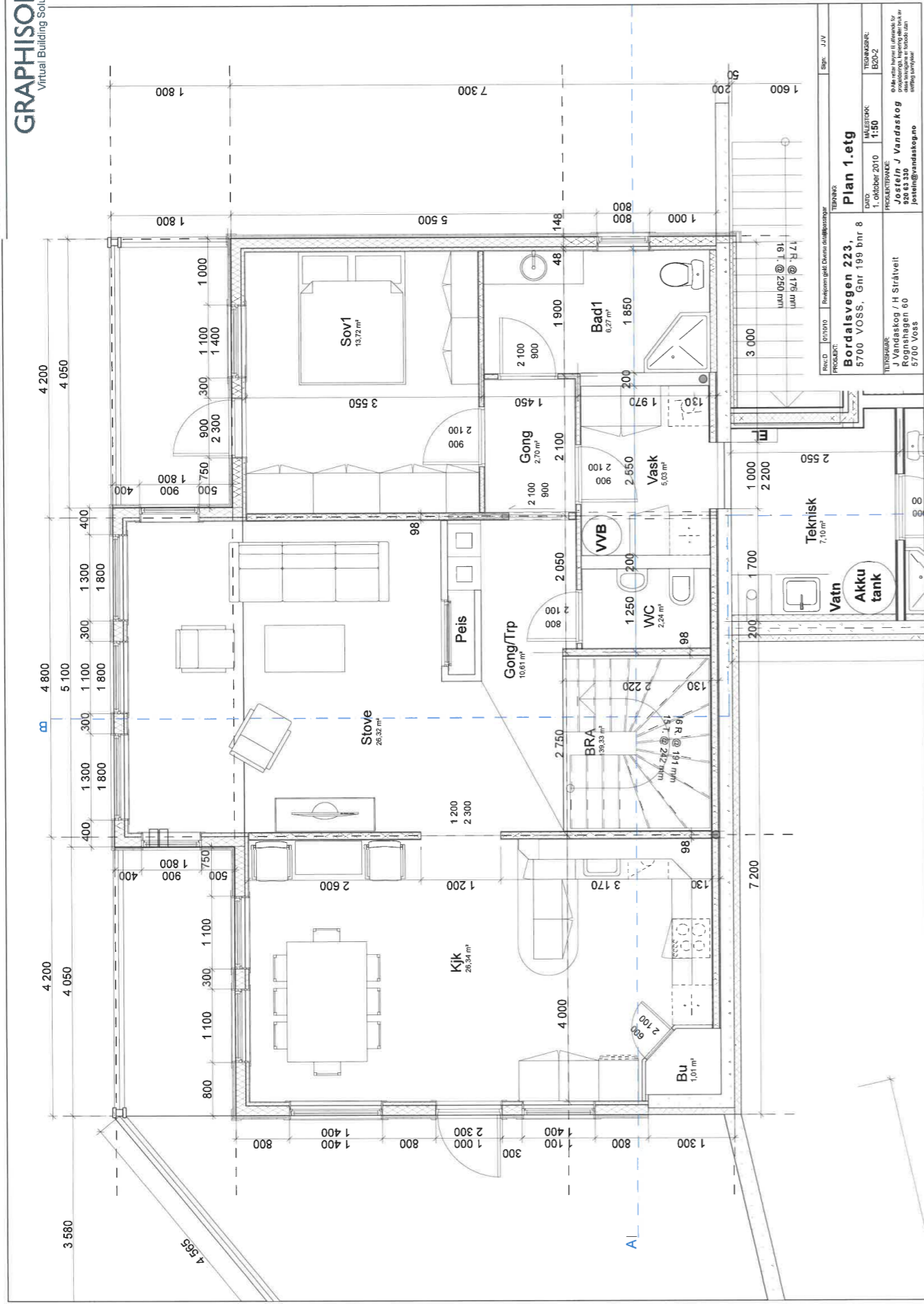
**Spørsmål om energiattesten**

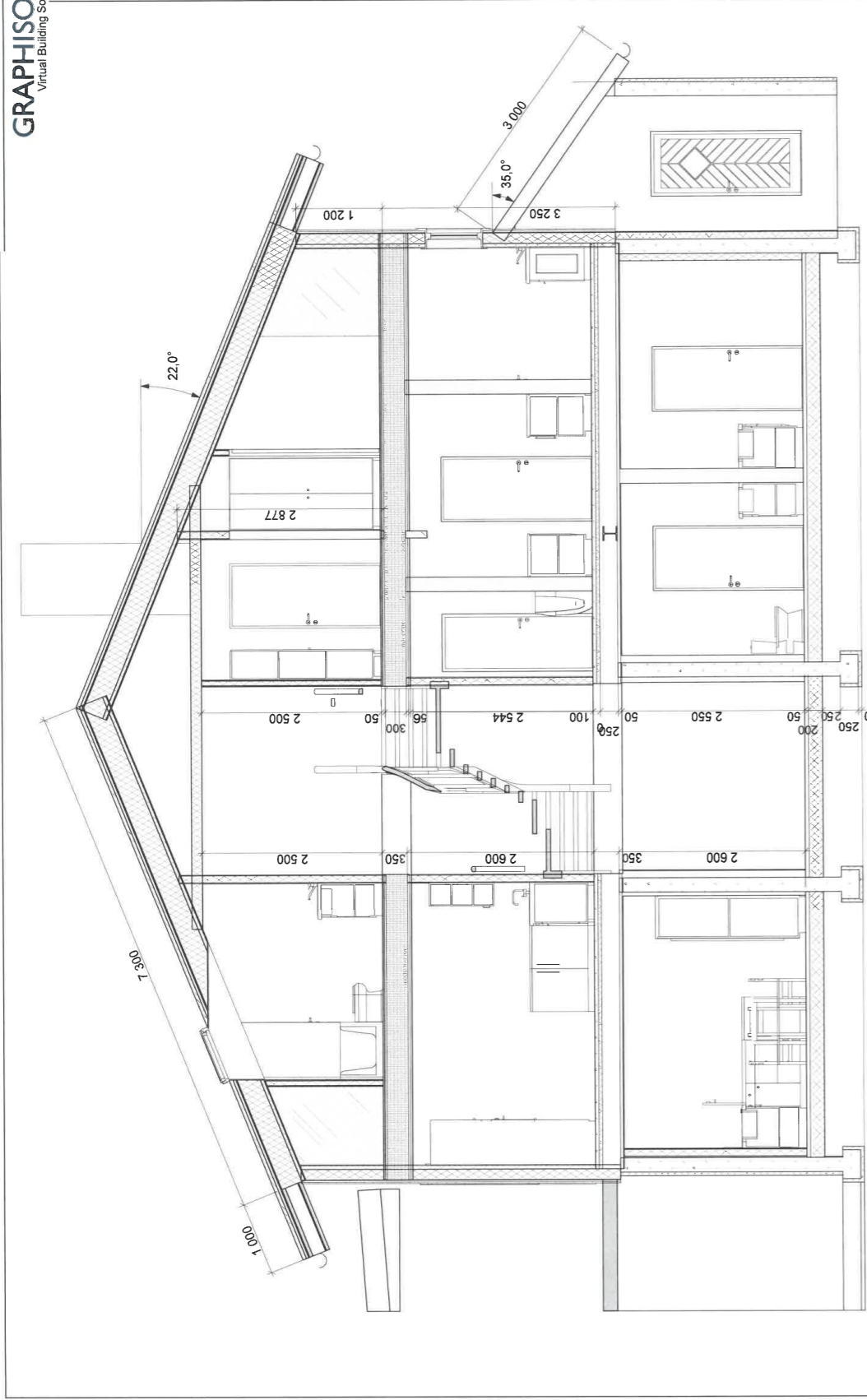
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

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

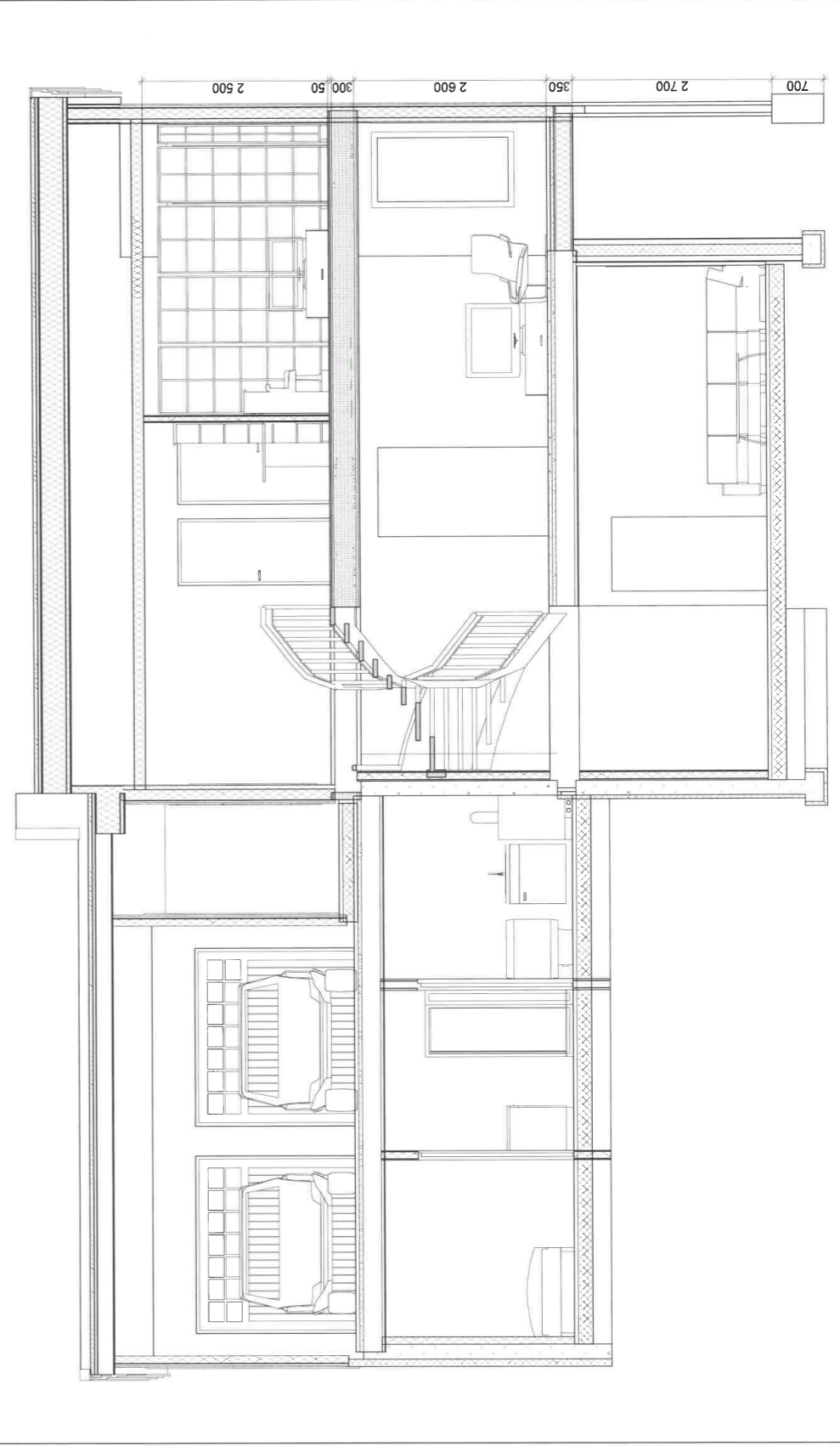
<https://www.enova.no>



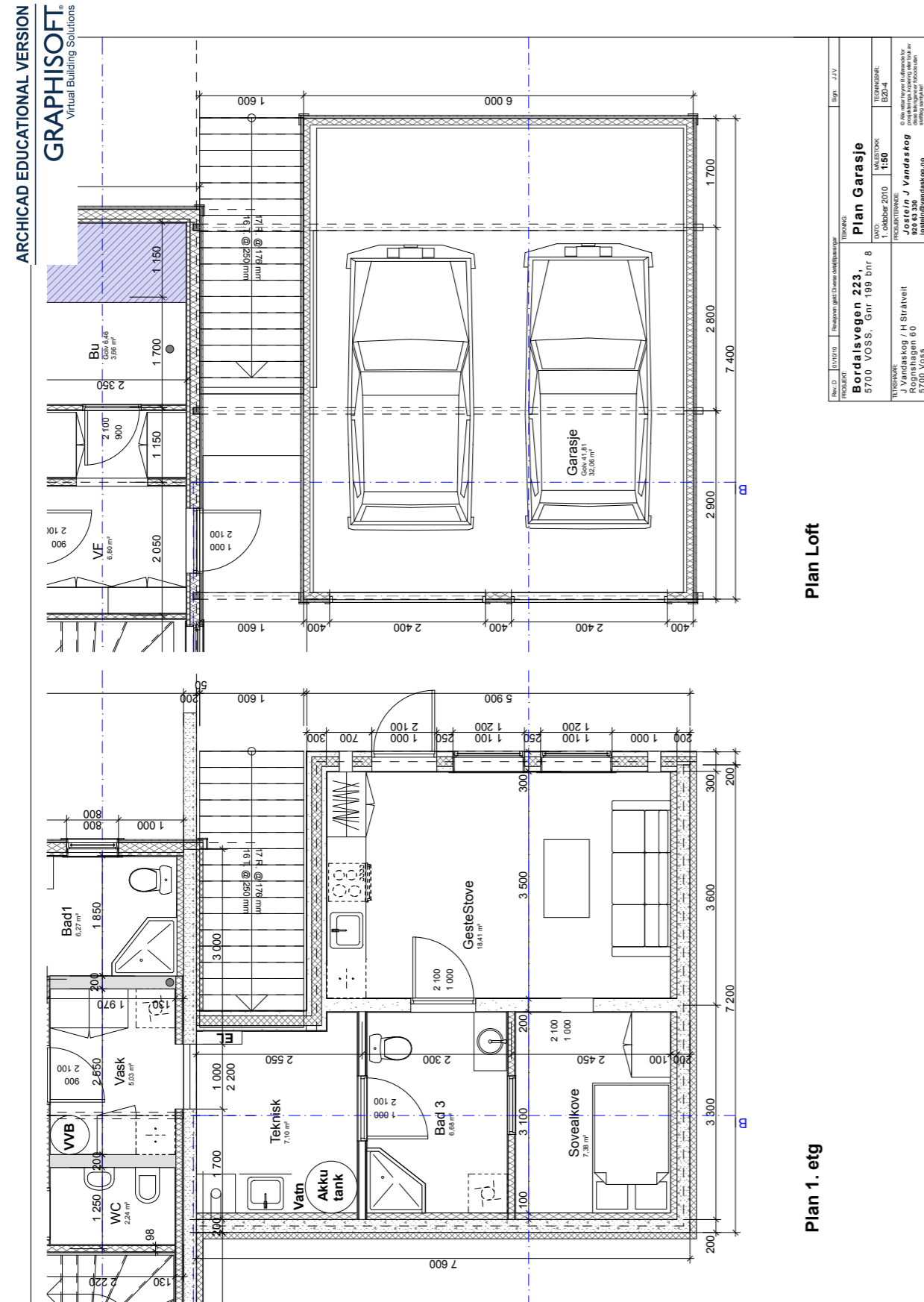




Rev. D	11/10/15	Revisjon gitt: Diverse endringer	Side: 7/7
PROSJEKT	Bordalsvegen 223, Snitt AA		
ADRESSE	5700 VOSS, Gnr 199 bnr 6		
UTSATT	1. oktober 2010	MALETTID	1:50
TEKNIKER	BSC-1		
PROSJEKTANT	J. Vindaskog / H. Strålvell		
BYGGER	Rognshagen 60		
BYGGERE	526 63 336		
BYGGERE	Johanne Vindaskog AS		



Rev. D	11/10/15	Revisjon gitt: Diverse endringer	Side: 7/7
PROSJEKT	Bordalsvegen 223, Snitt BB		
ADRESSE	5700 VOSS, Gnr 199 bnr 6		
UTSATT	1. oktober 2010	MALETTID	1:50
TEKNIKER	BSC-2		
PROSJEKTANT	J. Vindaskog / H. Strålvell		
BYGGER	Rognshagen 60		
BYGGERE	526 63 336		
BYGGERE	Johanne Vindaskog AS		



OPPDAGSNUMMER: 7901224:1  
 RAPPORTSIDE: 1 av 2  
 ANTALL SPORFILMER: 2

RAPPORTEN UTARBEIDET: 2025-04-09  
 UTSKRIFTSDATO: 2025-04-09  
 MERKING: 9600

VIA Radonmannen AS  
 RAPPORT ER SENDT TIL Jostein Justin Vandaskog

Jostein Justin Vandaskog  
 BORDALSVEGEN 223  
 5708 VOSS  
 NORWAY

**RAPPORT - MÅLING AV RADON**

**Beskrivelse av målingen**  
 Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden. De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 2025-03-31. De ble analysert 2025-04-03.

**Opplysninger om eiendommen**  
 Opplysningene er framskaffet av Jostein Vandaskog som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

**ADRESSE FOR MÅLING**  
 Jostein Vandaskog, Bordalsvegen 223  
 5708 Voss

**Høyeste årsmiddelverdi**  
**29 Bq/m<sup>3</sup>**  
 29 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

**Høyeste måleverdi**  
**39 Bq/m<sup>3</sup>**  
 39 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT  
 Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR: 199      BRUKSNR: 8      BYGNINGSTYPE: Enebolig      BYGGEÅR: 2011      KJELLERTYPE: Ingen kjeller

BYGGMATERIALE: Støpt grunnmur      DRIFTTID VENT (H/D): 24

**Målt radonkonsentrasjon**

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
108 645 912 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	25-01-19 – 25-03-22	Bordalsvegen 223 U-etg Stova Stue		Sokkel	Balansert	15 ± 4 Bq/m <sup>3</sup>	11 Bq/m <sup>3</sup>
108 664 376 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	25-01-19 – 25-03-22	Bordalsvegen 223 U-etg Kjøkken	Annet oppholdsrom	Sokkel	Balansert	39 ± 12 Bq/m <sup>3</sup>	29 Bq/m <sup>3</sup>

**Kommentar til målingen**

**Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)**  
 Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
 Denne rapport får kun gjengi i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

**ADRESSE**  
 Radonova Laboratories  
 Södra Depågatan 2  
 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

**POSTADRESSE**  
 Radonova Laboratories  
 Box 6522  
 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

**KONTAKTINFORMASJON**  
 45 85 07 00  
 kundeservice@radonova.no  
 www.radonova.no

**FIRMAINFORMASJON**  
 Org nr: 556690-0717  
 VAT nr: SE556690071701  
 Bank giro: 987-5030





OPPDRAKSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
7901224:1	2025-04-09
RAPPORTSIDE	UTSKRIFTSDATO
2 av 2	2025-04-09
ANTALL SPORFILMER	MERKING
2	9600

### Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmteknikken. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helsefaktoren.

### Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks.  $100 \pm 20$  Bq/m<sup>3</sup> betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m<sup>3</sup>, men med 100 Bq/m<sup>3</sup> som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m<sup>3</sup>. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

### Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

### Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m<sup>3</sup>. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

### Grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

### Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

### Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

### Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment – Air: radon-222  
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger  
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

### Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

### Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030

APPEND\_NO\_001\_REPORT\_V250408-1.pptx

## REGULERINGSFØRESEGNER

i tilknytning til reguleringsplan for

### BORDALSSIDA

Voss Kommune.

#### § 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser

#### § 2.

Området er regulert til disse føremål:

- I. BYGGEOMRÅDE, bustadføremål
- II. LANDBRUKSOMRÅDE, jordbruk
- III. TRAFIKKOMRÅDE, kjørevegar.

#### § 3.

Innan området som er regulert til bustadføremål kan bygningsrådet tillate at det vert oppført hus vertikaldelt i nabo-grense såframt bygningane er skilde med brannvegg, eller utan brannvegg når det samla utbygde areal ikkje overskrid dei grenser som bygningslova set for eitt hus i tilsvarande utføring. Elles vert all bygging å utføre i samsvar med bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og gjeldande byggeforskrifter. Bygningsrådet kan tillate at trafostasjonen vert oppført i området som er regulert til bustadføremål.

Teknisk kontor, den 15. jan. 1975.

*Ola Folkestad*  
Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-

Sist revidert 24.06-88

*Per S Nedkvitne*  
Per S Nedkvitne

-avd.ark-



Referanse 16/00547-6 Dato 27.04.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

**Ferdigattest - Bustadhus med sokkelleilighet og garasje på gbnr 199/8 jf. saksnummer D FPL 267/09 datert 27.08.2009**

Vi syner til søknad om ferdigattest, motteken 26.04.2016.

**Gjeld:** *Nybygg. Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet og garasje*  
**Gnr/Bnr.:** *199/8*  
**Byggestad:** *Bordalsvegen 223,*  
**Tiltakshavar:** *Jostein J. Vandaskog*

	<i>Fagområde</i>	<i>Føretak</i>	<i>Org.nr</i>
<i>ANSVSØKER:</i>	<i>Ansvarleg søkar Tiltaksklasse 1</i>	<i>Jostein J. Vandaskog</i>	
<i>ANSVUTF ANSVKUT</i>	<i>Sjølvsbyggjar Tiltaksklasse 1</i>	<i>Jostein J. Vandaskog</i>	
<i>ANSVPRO ANSVKPR</i>	<i>Arkitektur Tiltaksklasse 1</i>	<i>COWI A/S</i>	
<i>ANSVUTF ANSVKUT</i>	<i>Mur- og betong Tiltaksklasse 1</i>	<i>Bystøl Entreprenør A/S</i>	<i>980 478 394</i>
<i>ANSVUTF ANSVKUT</i>	<i>Grunn- og terreng Tiltaksklasse 1</i>	<i>Ekehaug Maskin A/S</i>	<i>957 431 526</i>
<i>ANSVUTF ANSVKUT</i>	<i>Botnleidningar og VVS installasjon Tiltaksklasse 1</i>	<i>Voss Varme og bad AS</i>	<i>989 319 418</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.



Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Rolf Hansen  
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara  
Indre Hordaland Miljøverk IKS



Utskriftsdato: 25.11.2025

Eiendomskart for eiendom 4621 - 199/8//



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.

----- Eiendomsgr ombislet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rar
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 068,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6722605	<b>Øst</b>	359499	
<b>Grensepunkter</b>							
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>	
						<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6722578,52	359492,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	26,77	
2	6722575,37	359496,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67	
3	6722583,68	359503,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,04	
4	6722590,11	359512,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,82	9,79
5	6722600,96	359525,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,54	
6	6722618,42	359506,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,75	
7	6722596,6	359473,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,66	



Voss herad

Byggjesak

Jostein Justin Vandaskog  
Bordalsvegen 223  
5708 VOSS

Dato: 28.04.2020  
Vår ref.: 20/03446-3

## Melding om hagebu unnateke søknadsplikt - gbnr 199/8 - Bordalsvegen 223

Me syner til motteken melding om bygd garasje/uthus datert 25.04.2020.

Bygget er no lagt inn i matrikkelen med 37 m2 BRA, og er teikna inn i kartet:



Me gjer merksam på at dette berre er ei stadfesting på at bygget er ført i Matrikkelen, ikkje ei godkjenning etter plan- og bygningslova.

Voss herad  
Ultrågata 9  
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00  
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:  
960510542



bygget for alle

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Voss kommune: Grunneiendom 4621-199/8



Utskriftsdato: 25.11.2025 08:49

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1068.2
Etablert dato	21.10.2003	Historisk oppgitt areal	1069
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Bruksstifelle	Forretningstype	Forr.dato	M.for.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Enndr.dato	Involverte	Berørte
	Feilretting	04.09.2024	04.09.2024					199/3, 199/8, 199/9, 199/11	
	Kvalitetshøving for eksist. eiendom	21.08.2024	03.09.2024	A-sak 24/6065				199/3, 199/8, 199/9	
	Fradeling av grunneiendom	21.08.2024	03.09.2024	A-sak 24/6065	MAT 199_11_signert	Tinglyst	03.09.2024	199/3 (-3025), 199/11 (3025)	199/8, 199/9
	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	199/8	
	Nymatrikulering av grunneiendom	13.12.2011	13.12.2011	A-sak 11/300	J 11/013			199/9 (2165,2)	1235-Mnr-mangler, 1235-Mnr-vanmangler, 199/2, 199/3, 199/6, 199/8, 200/6, 200/24
	Kvalitetshøving for eksist. eiendom	07.09.2006	30.01.2013	Grenseutstikking; jfr. grenseutstikkingsprotokoll				199/3, 199/8, 199/9	
	Kartforretning								
	Fradeling av grunneiendom	21.10.2003		M 5585				199/3 (-1069), 199/8 (1069)	
	Kart- og delingsforretning								

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6722605	359499	0	Ja	1068.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STRÅTVEIT HELENE	Hjemmelshaver (H)	Bordalsvegen 223	Bosatt (B)
F150678*****	1/2	5708 5708 VOSS	
VANDASKOG JOSTEIN JUSTIN	Hjemmelshaver (H)	Bordalsvegen 223	Bosatt (B)
F170674*****	1/2	5708 5708 VOSS	

### Adresse

Vegadresse: Bordalsvegen 223

Adresstilleggsnavn:

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Voss kommune: Grunneiendom 4621-199/8

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 25.11.2025 08:49

Poststed	5708 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
Grunnkrets	401 Gjernes	Tettsted	
Valgkrets	3 Vangen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300074802		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	27.04.2016
2	300074804		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	27.04.2016
3	300802214		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	27.04.2020

1: Bygning 300074802: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 27.04.2016

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	271
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	271
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	122
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.08.2009	27.08.2009
Igangsettingstillatelse	09.07.2010	15.07.2010
Tatt i bruk	17.12.2011	30.01.2012
Midlertidig brukstillatelse	07.02.2012	16.02.2012
Ferdigattest	27.04.2016	04.08.2016

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bordalsvegen 223	H0101	199/8	187	8	3	3	Kjøkken
Bolig	Bordalsvegen 223	U0101	199/8	84	4	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 300074804: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 27.04.2016

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Voss kommune: Grunneiendom 4621-199/8

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 25.11.2025 08:49

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	34
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.08.2009	27.08.2009
Igangsettingstillatelse	09.07.2010	15.07.2010
Ferdigattest	27.04.2016	04.08.2016

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	199/8	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

3: Bygning 300802214: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 27.04.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	27.04.2020	27.04.2020

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	199/8	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0



Attestert kopi av dok.nr. 2004/565/52  
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 15:25

Side 1 av 3

Retur til:		TINGLYST		Skøyte <sup>1)</sup>	
MALIN RINGHEIM BORDALSVEGEN 213 5700 VOSS		17 MARS 2004		VOSS TINGRETT DAGBOKNR.: 565	
Opplysningane i felta 1-6 vert registrerte i grunnboka.					
<b>1. Eigedom(ane)</b> <sup>2)</sup>					
Kommunenr./Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
5700 VOSS	199	8			
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Overdraginga omfattar transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste leden nr. 5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for under-skrifter og stadfestingar		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Slag					
<input type="checkbox"/> 1. bygningar		<input checked="" type="checkbox"/> 2. bygningar			
Bruk av grunn					
<input checked="" type="checkbox"/> B Bustad-eigedom		<input type="checkbox"/> F Fritids-eigedom		<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	
<input type="checkbox"/> I Industri		<input type="checkbox"/> L Landbruk		<input type="checkbox"/> K Off. veg	
<input type="checkbox"/> A Anna					
Type bustad					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. einbustad		<input type="checkbox"/> TB Tomannsbustad		<input type="checkbox"/> RK Rekkjehus/kjede	
<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet		<input type="checkbox"/> AN Anna			
<b>2. Kjøpesum</b>					
Kr 310.000,-		Lyst ut til sal på den frie marknaden			
		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Omsetningstype					
<input type="checkbox"/> 1 Fritt sal		<input type="checkbox"/> 2 Gåve (heilt eller delvis)		<input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisasjon	
<input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon		<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør		<input type="checkbox"/> 8 Anna	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					
<b>3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag</b> <sup>3)</sup>					
Kr					
<b>4. Bilr overdragen/overdregne frå</b>					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Namn				Ideell part
1.1.06.9.0	MALIN RINGHEIM				
 Doknr: 565 Tinglyst: 17.03.2004 Emb: 052 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
<b>5. Til</b>					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Namn				Fast busest i Noreg
01.09.7.3	TORE NÆSS				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>6. Særskilde avtalar</b>					
OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglystast					
1. KJØPAR SKAL HA RETT TIL Å LEGGJA, HA LAGGJANDE OG VEDLIKEHALDA VASSLEIING PÅ GNR.199 BNR 3 OG GNR.200 BNR 6, MOT Å SETJA EIGENDOMANE I SAME STANO SOM FØR INNGREPET.					
2. KJØPAR SKAL HA RETT TIL Å SETJA OPP PUMPEHUS PÅ NÆRARE TILVIKT, HØVELIG Plass på GNR. 200 BNR. 6.					
3. KJØPAR HAR RETT TIL PÅKOPLING PÅ FELLES AVLAUPS LEIING PÅ GNR.199 BNR. 3					
4. SELJAR HAR FORKJØPSRETT TIL UBEBYGD TOMT TIL SAME PRIS SOM KJØPAR HAR BETALT, MED TILLEGG I AUKJE I PENGEVERDIEN SOM FYLJE AV ENORING I SSB SIN KONSUMPRISINDERS FRÅ DENNE OVERSKØYTING TIL TILBAKESKØYTINGA.					

Nr. 700048-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2004/565/52  
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 15:25

Side 2 av 3

Andre avtalar (som ikkje skal tinglystast)	
<b>7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon</b> <sup>5)</sup>	
Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.	
Stad, dato	
Kjøparen/til eignaren si underskrift   Her med maskin eller blokkbokstavar	
<b>8. Fråsegn om sivilstand mm.</b> <sup>6)</sup>	
1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, må ein og svara på spørsmål 2.	
2. Er utferdarene gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom nei, må ein og svara på spørsmål 3.	
3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.	
<b>9. Underskrifter og stadfestingar</b>	
Stad, dato	
VOSS 11.03.04	
Utferdaren si underskrift <sup>7)</sup>   Her med maskin eller blokkbokstavar	
Malin Ringheim MALIN RINGHEIM	
Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato   Ektemake/registrert partnar si underskrift   Her med maskin eller blokkbokstavar	
8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift   Her med maskin eller blokkbokstavar	
LIVARO FAABERG	
Adresse	
2. vitneunderskrift   Her med maskin eller blokkbokstavar	
KARI STEFAN BONDVIK	
Adresse	
5700 VOSS	
Bortfestaren si underskrift   Her med maskin eller blokkbokstavar	



Attestert kopi av dok.nr. 2004/565/52  
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 15:25

Side 3 av 3

**10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimshavar <sup>7)</sup>**

**1. Er heimshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?**  
 Ja  Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

**2. Er heimshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bår skriv under som utferdar?**  
 Ja  Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

**3. Gjeld overdraginga bustad som heimshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?**  
 Ja  Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.

**11. Underskrifter og stadfestingar**

Som eigar/festar (heimshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato

Heimshavaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som heimshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | Ektemaken/registrert partnar si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

<sup>8)</sup> Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

**Notar:**

- Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglystast.
- Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
- Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut bår felte, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unntake tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
- Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
- Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
- Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuuar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimshavare.
- Dersom utferdaren ikkje er heimshavar, må heimshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektemake.
- Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmektar. Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

## Flom- og støysoner rapport



<b>Eiendom</b>	4621 199/8		
<b>Utskriftsdato</b>	25.11.2025	<b>Antall datasett</b>	7

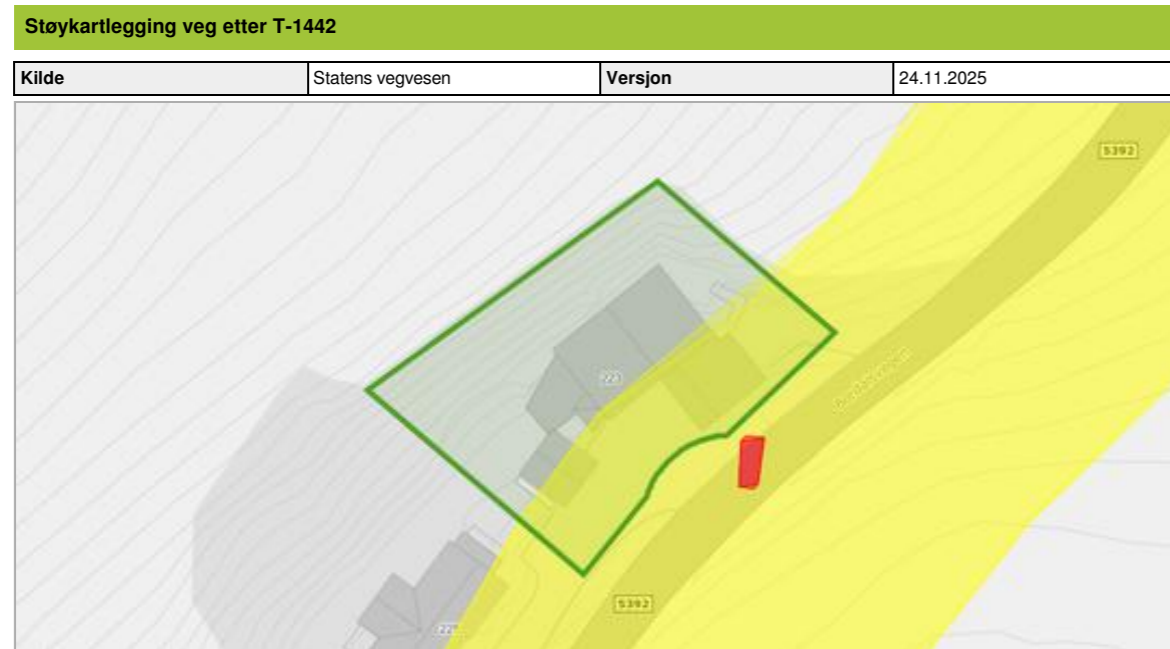
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### 1 Berørte datasett

- Støykartlegging veg etter T-1442

### 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Faresonekart for flom
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

**Om datasettet**

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoener i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over dagn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

**Tegnforklaring****Objekter**

Kategori	Antall
G	2

**Naturtyper**

<b>Eiendom</b>	4621 199/8		
<b>Utskriftsdato</b>	25.11.2025	<b>Antall datasett</b>	6

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.

**1 Berørte datasett**

- Naturtyper i Norge - landskap

**5 Sjekkede, ikke berørte datasett**

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper på land (NIN)

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.11.2025
-------	----------------	---------	------------



## Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

## Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

## Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og tett bebyggelse

## Skredrapport



Eiendom	4621 199/8		
Utskriftsdato	25.11.2025	Antall datasett	5

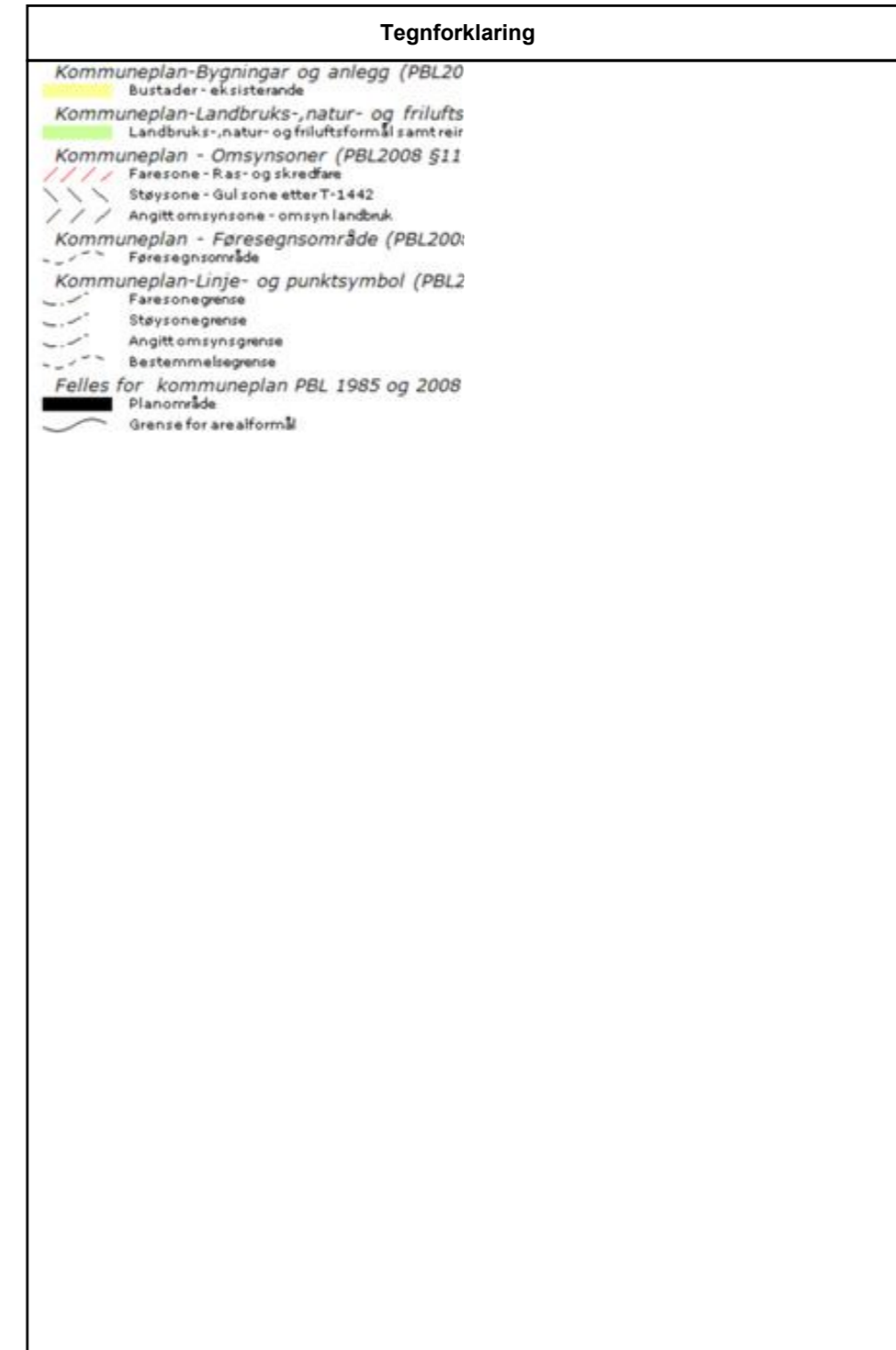
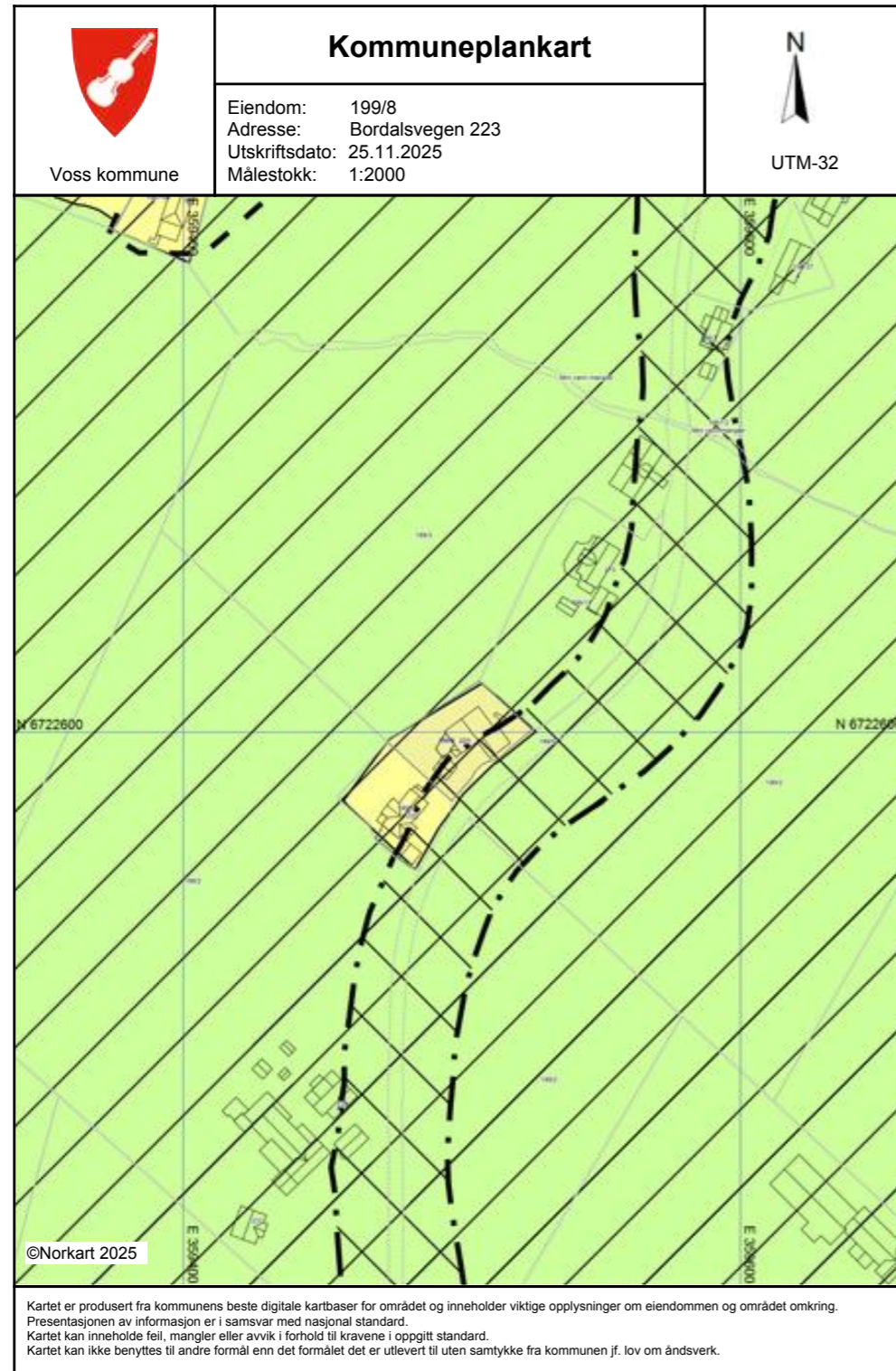
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder





## Voss herad

**Adresse:** Postboks 145, 5701 Voss

**Telefon:** 91874213

Utskriftsdato: 25.11.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	4621	<b>Gårdsnr.</b>	199	<b>Bruksnr.</b>	8	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bordalsvegen 223, 5708 VOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 075,14 kr
Eiendomsskatt	7 398,00 kr
Feiing	699,82 kr
Vann	4 258,76 kr
<b>Sum</b>	<b>16 431,72 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Gebyr brannforebygging	0%	1 PIPE	678.00	1/1	0 %	678,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3658900 PROM	2.10	1/1	0 %	7 684,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	2 STK	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	2 STK	1248.90	1/1	0 %	2 497,80 kr
Ny a kto vatn	15%	209 KBM	26.23	1/1	0 %	5 482,38 kr
Ny a kto avløp	15%	209 KBM	28.31	1/1	0 %	5 917,42 kr
					<b>Sum</b>	<b>24 883,90 kr</b>

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

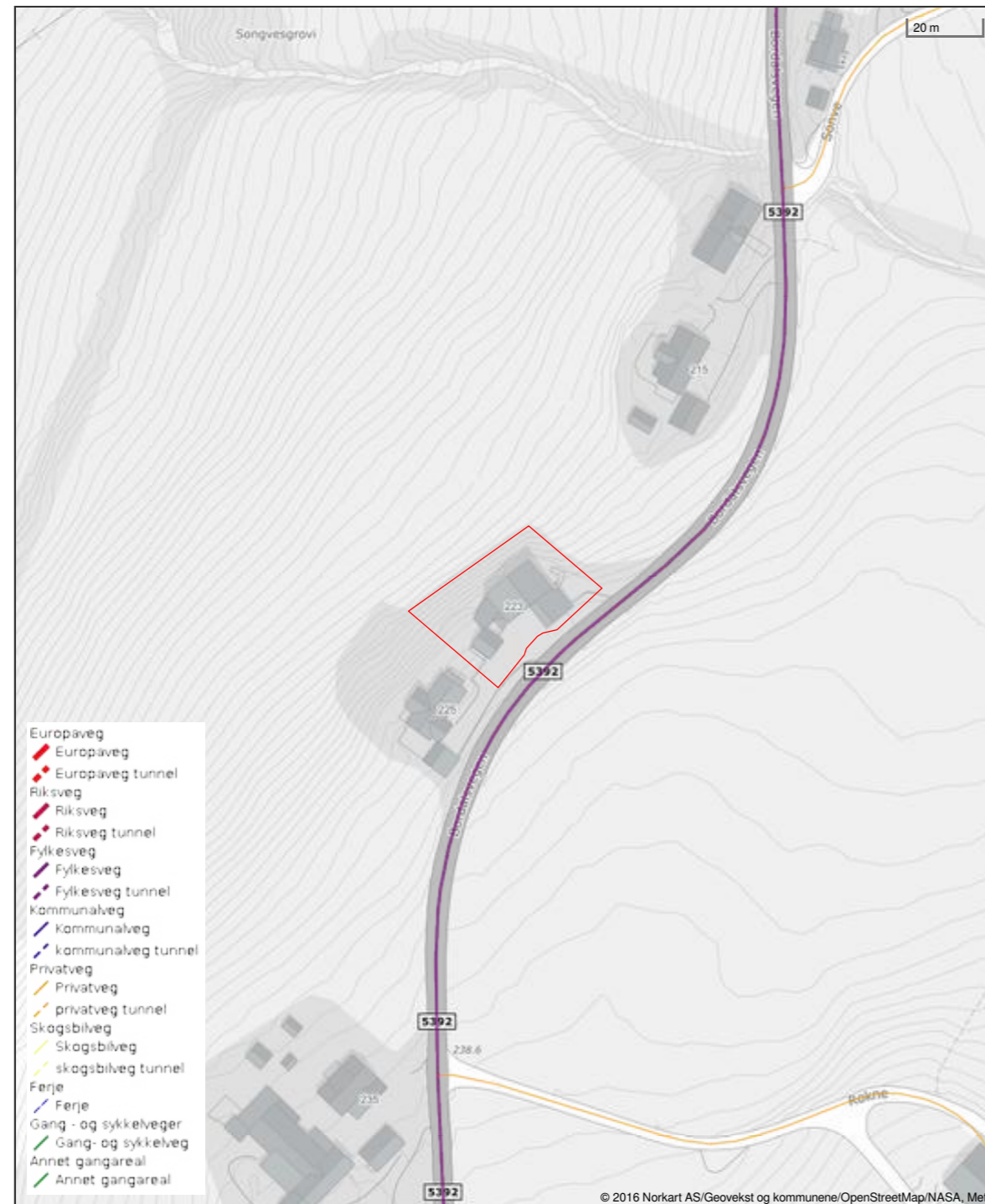
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### 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.

Utskriftsdato: 25.11.2025

## Vegstatuskart for eiendom 4621 - 199/8//



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: 25.11.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	199	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bordalsvegen 223, 5708 VOSS								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
07628197	1819	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	116
16138135	612	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	94

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

## FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

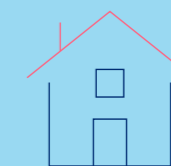
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Bordalsvegen 223, 5708 VOSS. Gnr. 199, bnr. 8, i VOSS kommune, oppdragsnr.: 1140260062  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

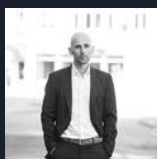
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



**Even Lindseth**

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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS**

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