

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig
sentralt på Vinje med
leilighet i sokkeletasje.

Garasje, terrasse og stor tomt



MYRKDALSVEN 13





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

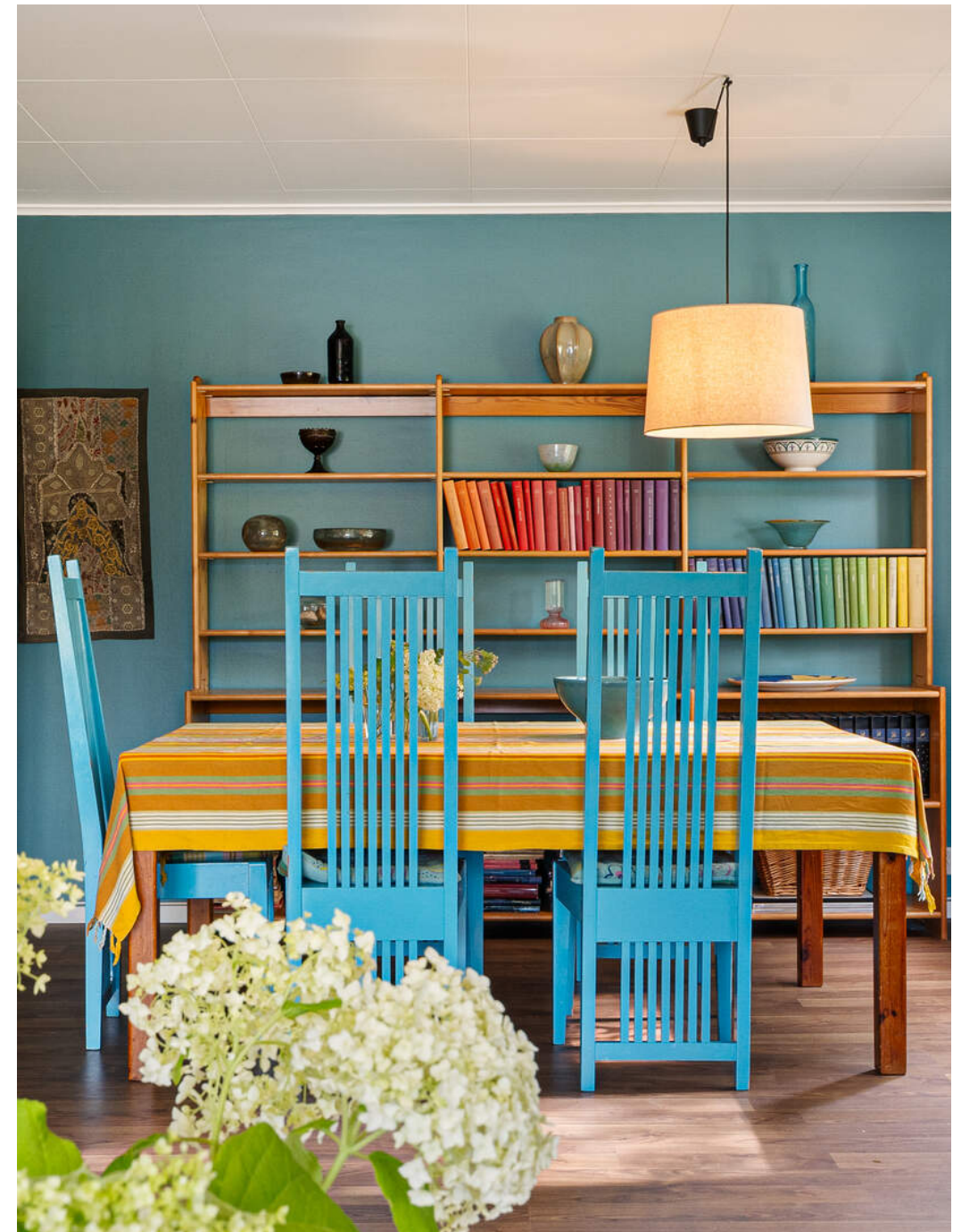
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VINJE

Innholdsrik enebolig sentralt på Vinje med leilighet i sokkeletasje og garasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrkdalsvegen 13, 5713
VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 263, bnr. 28, i Voss
kommune

Prisantydning: 2.800.000,-

Omkostninger: 88.990,-

Totalpris: 2.888.990,-

Kommunale avgifter: 12.037,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 7/5

BRA: 253 m²

BRA-i: 219 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på egen
tomt og i garasje.

Tomt: 1497.8 m²

Energimerke: Energiklasse: GUI D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	98		
Vedlegg	Budskjema		



”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 900 73 911
E-post: svb@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Myrkdalsvegen 13

Innholdsrik bolig fra 1973, landlig og barnevennlig beliggende på en stor tomt. Boligen har fire soverom i hovedetasjen og en egen leilighet i underetasjen med ett soverom. Romslig stue med god plass til både sofa og spisebord, samt store vinduer fra gulv til tak som gir rikelig med naturlig lys og flott kontakt med omgivelsene.

Kjøkkenet i hovedetasjen ble oppgradert i 2014 og har plass til kjøkkenbord – et hyggelig sted å nyte dagens første kaffekopp. Stor terrasse, renoveret i 2016, gir gode muligheter for måltider og sosialt samvær utendørs. Garasje i tilknytning til boligen.

Stor tomt med god plass til lek og aktivitet gjør eiendommen godt egnet for familieliv.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VINJE

Kommune: Voss / **Område:** Vinje

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

Beliggenhet

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

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

Til Voss sentrum er det ca. 22 km. På Vossevangen ligger en rekke butikker, kaféer, helsetjenester, kjøpesenter, buss- og jernbanestasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Vinje	1 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km
🚶 Kløve stasjon	18 min 🚶
Linje R40	19.8 km
✈ Bergen Flesland	1 t 55 min 🚶

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km

VARER/TJENESTER

📺 Vangen	23 min 🚶
📺 Apotek1 Voss	23 min 🚶

SPORT

⚽ Sundve idrettsplass	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 km
⚽ Opheim skule	6 min 🚶
Aktivitetshall	5 km
🏊 MOVA Myrkdalen	9 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	23 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Joker Vossestrand, Vinje	1 min 🚶
----------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebbyggelse

Eiendommen ligger i et område med lignende eiendommer, samt butikk og kontor lokaler.



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

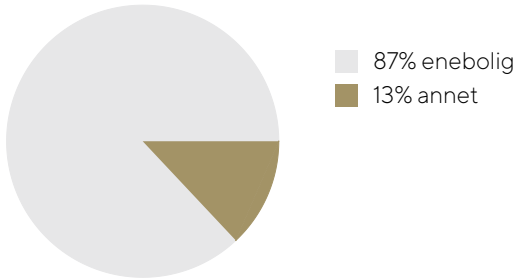


Adkomst

Fra Voss sentrum følg E16 ca. 19,5 km til Vinje. Ta 3. høyre i rundkjøringen inn på 13 / Myrkdalsvegen, kjør 36 m , sving høyre inn på Myrkdalsvegen, kjør 47 m. Du er fremme. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-10 år)	3 min 2 km
Voss vidaregåande skule	18 min
Voss gymnas	24 min 21.1 km

BARNEHAGER

Sundve Fus barnehage (0-5 år)	3 min 2.3 km
Hauge barnehage (1-5 år)	9 min 9.9 km
Skulestad barnehage (1-5 år)	17 min 17.3 km



VELKOMMEN TIL MYRKDALSVEGEN 13

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Tomtestørrelse

1 497 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med plen, busker og blomster. God plass til hyggelige stunder og avslapning utendørs.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført i 1973.

Grunnkonstruksjonen består av fundament og grunnmur i betong. Garasjen er tilbygd boligen og er oppført med betongvegger og betongdekke over, som fungerer som terrasse.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning og vindtette plater.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket består av asfaltplater og armert presenning, med tekking av stålplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vinduer er i hovedsak utført i tre med tolags glass fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

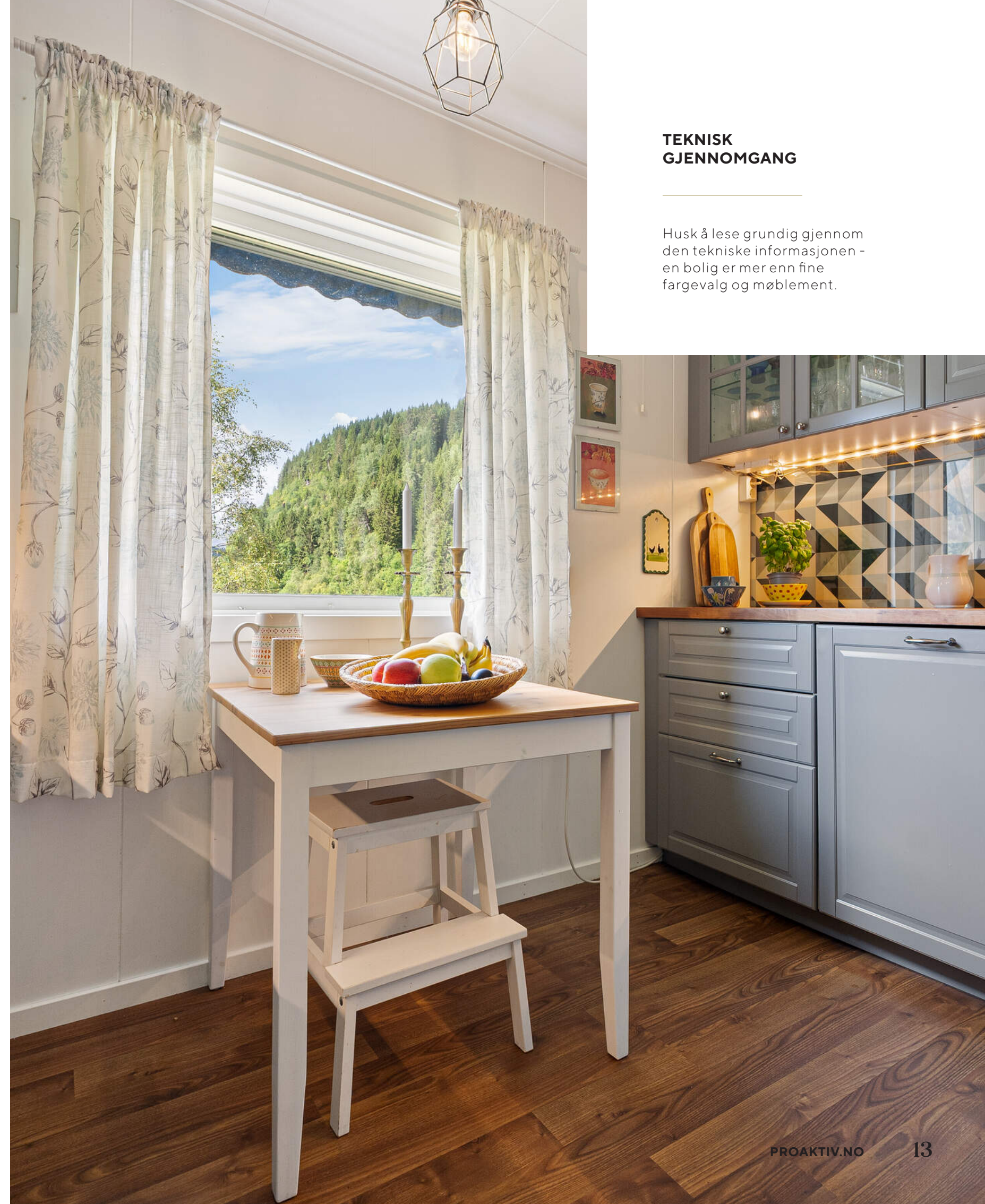
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 14 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Boligen har fått følgende TG3:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
Vinduer og ytterdører.
Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).
Balkonger, verandaer og lignende.
Bad 1. etasje Overflate vegger og himling.
Bad 1. etasje Overflate gulv.
Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk.
Bad underetasje Overflate vegger og himling.
Bad underetasje Overflate gulv.
Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk.
Vaskerom underetasje overflate vegger og himling.
Vaskerom underetasje membran, tettesjiktet og sluk.
Underetasje fuktmåling og ventilasjon.
WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Boligen har fått følgende TG2:
Terrengforhold.
Yttervegger.
Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
Kjøkken 1. etasje.
Kjøkken underetasje.
Underetasje - veggene og himlingens overflater.
Underetasje - gulvets overflate.
Varmtvannsbereder.
Varmesentraler.
Ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Loft (konstruksjonsoppbygging).

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

Bygningssakkyndig

Håvard Ure (befaringsdato: Torsdag, 4. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Våtrom
Våtrommene er i stor grad fra byggeåret 1973 og bærer preg av alder.
Det ble gjort oppgraderinger i 2001: nytt dusjarmatur og baderomsmøblement på bad samt nytt toalett på toalettrom. Toalett på bad i kjeller ble skiftet rundt 2010, og sistene på toalett i 1. etasje ble skiftet i 2025.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene fra 2001.

2. Fukt i kjeller / mot terreng
Det er opplyst om saltutslag på betongvegger/yttervegger mot terreng i kjelleren.
Det er ikke utført drenering, så langt selger kjenner til.

3. Tak, fasade og terrasse
Taket av stålpaneler ble malt i 2014.
I 2024 ble det utført arbeid på yttervegg/fasade. Arbeidet ble gjort av eierens barn sammen med en faglært tømrer som er familievenn.
Ny terrasse ble bygget i 2022 på eksisterende fundament. Nytt terrasserekkverk ble montert i 2016.
Flere av disse arbeidene er i skjemaet registrert som ufaglærte arbeider, selv om faglært tømrer var involvert i enkelte av dem.

4. Elektrisk anlegg
Det er ikke opplyst om kjente feil på det elektriske anlegget.
Det ble installert nytt sikringsskap i 2014, med automatsikringer og jordfeilbryter.
Arbeidet ble utført av Skutle, og selger opplyser at dokumentasjon foreligger.

5. Vann og avløp
Boligen ble koblet til Voss kommunes vann- og avløpsverk i 2001.

6. Oljetank
Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.
Tanken er tom og har ikke vært brukt siden 2006, men den er ikke fylt igjen/sanert, ifølge egenerklæringen.

7. Oppvarming
Ny varmepumpe ble installert i 2022 av Voss Energi.
Selger opplyser at dokumentasjon foreligger.
Oljekamin/vedovn ble erstattet med rentbrennende vedovn i 2014.

8. Skadedyr
Det har vært musebesøk på loftet gjennom årene.
Selger opplyser at dette ikke har vært i 1. etasje eller kjeller.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: 2 boder, vaskerom, bad, vindfang, entré, kjøkken, stue og soverom.

Hovedetasje: Bad, toalett, 4 soverom, gang, entré, kjøkken og stue.

Loft; Arealet er uisolert, ikke innredet og har tilkomst via takluke.

Garasje som er tilbygd boligen.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 93 kvm

BRA-e: 34 kvm

Total BRA: 127 kvm

2. etasje

BRA-i: 90 kvm

Total BRA: 90 kvm

3. etasje

BRA-i: 36 kvm

Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 42 kvm

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

Standard

Eiendommen har en stor tomt med gode utearealer, og beliggenheten gir fine rammer for både barn og voksne. Her er det god plass til lek og aktivitet, samtidig som man kan nyte rolige dager utendørs.

Boligen har en praktisk planløsning med fire soverom i hovedetasjen, i tillegg til en egen leilighet i underetasjen med ett soverom. Leiligheten gir gode muligheter for utleie, generasjonsløsning eller plass til familie og gjester.

Stuen er romslig med god plass til både en stor sofagruppe og spisebord. Her kan familien samles rundt bordet til et godt og varmt måltid, eller man kan nyte en rolig stund i sofaen. De store vinduene som går fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og gir stuen en lys og luftig atmosfære. Samtidig trekkes naturen utenfor inn i rommet på en flott måte.

Hovedetasjen har et romslig kjøkken fra 2014, med god plass til kjøkkenbord. Her ligger det til rette for å starte dagen med dagens første kaffekopp, samtidig som kjøkkenet har god arbeids- og oppbevaringsplass.

Fra boligen er det utgang til en stor terrasse. Den er på hele 38 kvm og gir god plass til utemøbler, måltider og sosialt samvær på fine sommerdager. Den store tomten gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning, og gjør eiendommen godt egnet for en barnefamilie.



STUE



Boligen er oppgradert med ny varmepumpe i 2022 og nytt sikringsskap i 2014. Det er garasje i tilknytning til boligen og god plass til ekstra parkering på tomten.

Dette er en bolig for deg som ønsker god plass, mange soverom, egen leilighet og en stor tomt – kombinert med en landlig og barnevennlig beliggenhet.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn og luft-til-luft-varmepumpe, samt elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Ca 14500 kWh

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Med boligen følger kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin samt platetopp og komfyr på kjøkkenet i hovedetasjen.

ROMSLIG STUE M/PLASS
TIL SPISEBORD OG
SOFAGRUPPE.





KJØKKEN



GODT MED SKAPPLASS.





BAD



DET ER BAD I BEGGE
ETASJER.



SOVEROM



DET ER TOTALT 5
SOVEROM I BOLIGEN.

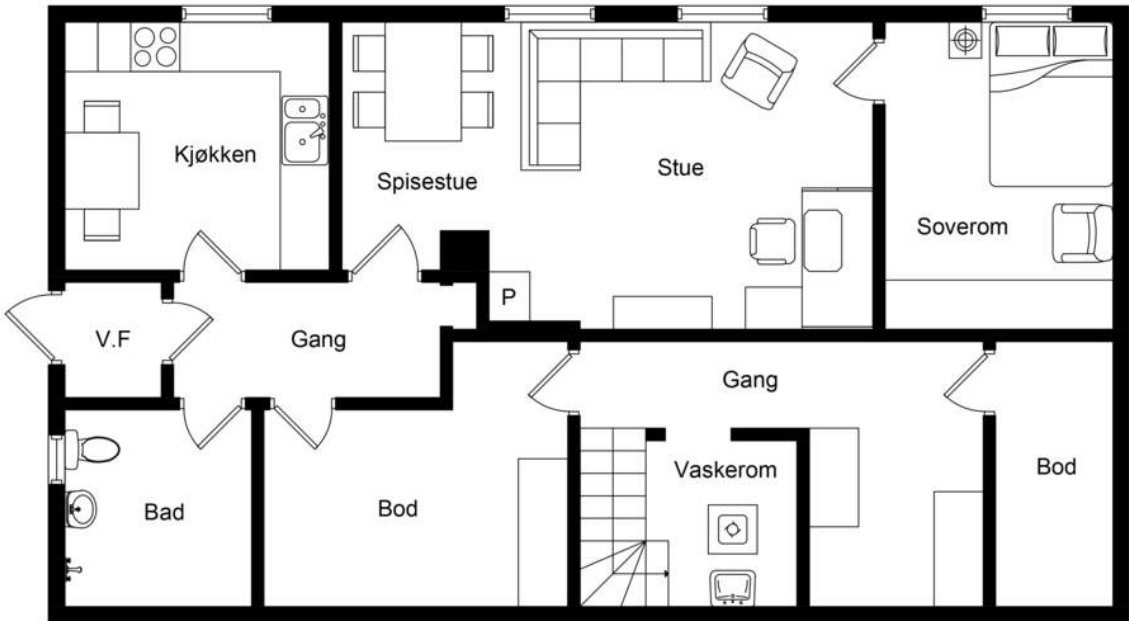


SPISESTUE



PLANTEGNINGER

Myrkdalsvegen 13 - U. Etasje



Myrkdalsvegen 13 - 1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 497 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med plen, busker og blomster. God plass til hyggelige stunder og avslapning utendørs.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.071.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.286.371,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gjelder eiendomsskatt, feiing samt vann og avløp. Da det ikke har vært betalt for vann og avløp tidligere er summen stipulert og kan avvike noe.

Kommunale avgifter

12.037,- for 2025

Info eiendomsskatt

Inngår i summen kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Kostnader pr. år for denne boligen;
Kommunale avgifter kr. 18.500,-
Forsikring kr. 9.700,-
Internett kr. 9.600,-
Renovasjon: 5.876,-
Sum: 43.676,-
I tillegg er det brukt ca. 14500 kWh i strøm.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er mottatt begrenset med tegninger fra kommunen og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere hva som faktisk er godkjent.

Det er mottatt tegninger og byggetillatelse av underetasjen i forbindelse med bygging av garasjen. Denne tegningen viser slik underetasjen i boligen fremstår i dag. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1972/936-1/52 30.05.1972 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 263 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 263 BNR: 80
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne rettigheten kan fås ved henvendelse til megler.

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf

Delarealer Delareal 34 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 1 381 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510
Delareal 1 498 m
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 199 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø og skred.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Eiendommen ligger innenfor et område som er klassifisert med moderat til lav radonaktsomhet.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 24. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 800 000,00 (Prisantydning)

2 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
70 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

71 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 871 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 888 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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 overtagelse 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. Rekvisisjon av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Annlaug Nesheim

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 300,00, Kommunale opplysninger kr 5 900,00, Kredittkostnad kr 0,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 54 930.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg – Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 0,00, Foto kr 9 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 10 225.

Totale kostnader kr. 65 155.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
11.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/24

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Myrkdalsvegen 13, 5713 Vossestrand



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0

TG 0

INGEN AVVIK

0

TG 1

INGEN VESENTLIGE AVVIK

10

TG 2

VESENTLIGE AVVIK

15

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1

TG iu

IKKE UNDERSØKT

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



Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/24

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

Egenerklæringsskjema 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.

44

MYRKDALSGEEN 13

PROAKTIV.NO

45

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

3/24

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:263, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Annlaug Nesheim
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 498 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1973 (opplyst)

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

4/24

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2026
Forutsetninger:	GENERELT - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar. - Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. - Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll. - Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/revkirent er korrekt. UTVENDIG - Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar. - Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar. VÊR - Nedbør på synfaringsdagen. INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr. - Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.
Oppdragsgiver:	Annlaug Nesheim
Tilstede under befaringen:	Annlaug Nesheim
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 498 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart og er ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan førekomma.

Det er gjennomført vurdering av offentleg tilgjengelege kartdata via PropCloud.

Følgjande forhold er registrert:

- Støy: Eigedomen ligg innanfor område med registrert vegstøy etter T?1442. Dette kan påverke utandørs og innandørs lydforhold.
- Radon: Eigedomen ligg innanfor område klassifisert med radonaktsomheit moderat til låg. Dette indikerer mogleg førekomst av radon i grunnen og inneluft.
- Marin grense / grunnforhold: Kartdata viser at området omfattar vurderte grunnforhold med mogleg variasjon i lausmassar.
- Arealressurs / grunn: Kartgrunnlag viser ulike typar areal- og grunnforhold, mellom anna jorddekte massar og eventuelle område med fjell.

VURDERING:

Kartdata frå PropCloud er basert på overordna og generelle registreringar. Opplysningane gir ein indikasjon på moglege forhold ved eigedomen, men erstattar ikkje konkrete undersøkingar. Ved behov eller planlagde tiltak bør det vurderast nærare faglege undersøkingar av aktuelle forhold.

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	5/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
OM BYGGEMETODEN:		
Bustaden er oppført i 1973. Grunn er oppført med fundament og grunnmur i betong. Garasje er tilbygd bustaden og er oppført med betongveggar og betongdekke over, som fungerer som terrasse. Ytterveggar er oppført med trekonstruksjon, utvendig kledd med liggande trekledning og vindtette plater. Takkonstruksjon er av type saltak oppbygd med sperrekonstruksjon. Undertak er oppført med asfaltplater og armert presenning under tekking av stålplater. Etasjeskilje er oppført i trebjelkelag. Vindauge er i hovudsak trevindauge med tolags glas frå byggeår. Bustaden har naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken.		
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:		
Bustaden er oppført i 1973 og ber preg av normal aldring og slitasje i tråd med byggeår. Fleire bygningsdelar har nådd eller passert forventa levetid. Det er registrert fleire forhold med tilstandsgrad TG3, mellom anna knytt til grunnmur i garasje, taktekking, våtrom og delar av VVS anlegget. Desse forholda inneber behov for utbetring og oppgradering. Det er vidare registrert fleire forhold med TG2, særleg knytt til ytterkonstruksjonar, ventilasjon og rom under terreng. Desse forholda indikerer behov for vedlikehald og oppfølging. Underetasjen framstår med indikasjonar på fuktpåverknad i konstruksjonane, og ventilasjonen er vurdert som mangelfull. Dette må sjåast i samanheng med terrengforhold, drenering og bygningsmessig utføring. Bustaden framstår samla sett med eit betydeleg vedlikehalds- og oppgraderingsbehov, og det må påreknast kostnader til utbetring av registrerte avvik.		
ANNET:		
OPPVARMING (opplyst) - Vedomn - Luft til luft varmepumpe - Elles elektrisk oppvarming		
PREMISSAR Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekkja. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufing er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.		
DOKUMENTKONTROLL:		
- Planteikningar av underetasjen er framlagt. Det er ikkje registrert avvik på teikingar ift. faktisk planløyising. - Teikningar av øvrige etasjar er ikkje framlagt. - Godkjent byggeløyve er framlagt. - Vidare føreligg det ikkje ferdigattest på bygningane som er oppført.		
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. Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. 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.		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	6/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):		
Overflater er i hovudsak frå byggeår: Himling har for det meste måla himlingsplater. På veggar er det i hovudsak måla veggplater. På golv er det laminat og belegg. På bad er det måla plater i tak, tapet på vegg og belegg på golv.		
Merknader: - Eigar opplyser at det tidlegare har vore røyka inne i bustaden. - Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater. - Litt misfargar i enkelte overflater. - 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.		
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. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement.		
MERKNADER OM ANDRE ROM:		
GOLV/ETASJESKILJE: Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.		
TOALETTRROM: Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett. Ventilasjon skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fukt fjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre 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 omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført etter gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar etter dagens krav.		
FORMÅL MED ANALYSEN:		
Formålet med tilstandsrapporten er å gi ei fagleg vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold som kan ha betydning for vurderinga, inkludert kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten dersom nye opplysningar kjem til.		
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:		
Det er gjort mindre endringar, vedlikehald og oppgraderingar på eigedomen som er beskrive i eigenerklæringsskjema.		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstiller 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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kaldt loft	36	0	0	0
1. etasje	93	0	0	0
Underetasje	90	34	0	0
SUM BYGNING	219	34	0	42
SUM BRA	253			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/24

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. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

KALDT LOFT:

Loft - 36kvm (Arealet er uisolert, ikkje innreia og har tilkomst via takluke)

1. ETASJE:

Bad - 3,1kvm med 2,41m takhøgd.

Toalett - 1,4kvm med 2,44m takhøgd.

Soverom - 6,1kvm med 2,43m takhøgd.

Soverom - 11,3kvm med 2,43m takhøgd.

Soverom - 5,4kvm med 2,42m takhøgd.

Soverom - 7kvm med 2,43m takhøgd.

Gang - 11,3kvm med 2,41m takhøgd.

Entre - 2,3kvm med 2,42m takhøgd.

Kjøkken - 11,5kvm med 2,43m takhøgd.

Stova - 31,6kvm med 2,41m takhøgd.

UNDERETASJE:

Bod - 5,5kvm med 2,48m takhøgd.

Bod - 9,3kvm med 2,39m takhøgd.

Vaskerom - 5kvm med 2,42m takhøgd. (1,8kvm er opptatt av trapp)

Bod - 9,9kvm med 2,39m takhøgd.

Bad - 4,8kvm med 2,42m takhøgd.

Vindfang - 1,8kvm med 2,37m takhøgd.

Entre - 4,7kvm med 2,37m takhøgd.

Kjøkken - 9,6kvm med 2,38m takhøgd.

Stova - 24,7kvm med 2,38m takhøgd.

Soverom - 10,9kvm med 2,39m takhøgd.

BRA-e:

UNDERETASJE:

Garasje - 34,4kvm med 2,20m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Planteiknigar er ikkje framlagt og det er difor bruken av rom på synfaringsdagen 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 forekoma. Begrunnelse:

- Planteikning er ikkje framlagt.
- Retning- og høgdeavvik på vegg og etasjeskilje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

GENERELT:

Kaldt loft med tilkomst via takluke og stige. Delar av arealet har gangbart golv og tilfredsstillande takhøgd, og er medrekna i bruksareal i samsvar med NS 3940. Loftet er uisolert og ikkje tilrettelagt for varig opphald.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Veranda mot vest - 38kvm.
- Veranda mot aust - 4kvm.

BMTF	EIERSKIFTERAPPORT™		9/24		
	Byggmestrenes Takseringsforbund				
GARASJE / UTHUS: Bustaden har garasje som er tilbygd bustaden. Garasjen er oppført med betongveggar og betongdekke over, som fungerer som terrasse/veranda. Det er registrert fukt i garasjen, samt skeivheiter i grunnmur. Dette vert nærare omtala under aktuelle bygningsdelar i tilstandsrapporten. Det er ikkje oppført andre frittstående bygg på eigedomen.					

10/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

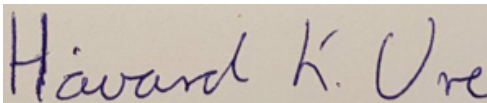
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

24/06/2026



Håvard Kvarme Ure

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

11/2

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Fundament, grunnmur og drenering er frå byggeår.

Grunnmur er visuelt kontrollert både utvendig og innvendig, og framstår i hovudsak med mindre riss og sprekkar utan teikn til alvorlege skadar.

Det er likevel registrert omfattande sprekkdanning, forskyvingar og skjevheiter i grunnmur i garasje. Sprekkar er gjennomgåande fleire stader, og det er teikn til rørsle i konstruksjonen. Forholdet vert vurdert som alvorleg og er sett til TG3.

Fundament ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Drenering har ukjent oppbygging og er frå byggeår. Ved kontroll i rom under terreng er det registrert saltutslag og andre indikasjonar på fuktpåverknad på grunnmurar. Det er ikkje påvist at dette skuldast svikt i drenering, men med bakgrunn i alder på konstruksjonen kan redusert funksjon ikkje utelukkast.

Merknader:

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bustaden har ikkje krypekjellar.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Terrengforholda på nordsida er noko utfordrande med skrått terreng og jamn tilsig av overflatevatn, og det er registrert parti med helling mot bustaden. Terrengforholda rundt bustaden er ikkje optimalt planert for vekkling av overflatevatn.

Forholda kan medføre auka belastning av vatn mot grunnmur og bidreg til risiko for fuktpåverknad på konstruksjonar under terreng.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2

2.1 Yttervegger

Ytterveggar er oppført med vindtette plater og liggande trekledning.

Det er begrensa moglegheit for vurdering av konstruksjonsoppbygging og tilstand bak kledninga utan inngrep.

Det er observert vindtette plater i nedkant av vegg, men utføring av veggoppbygging og detaljar bak kledning er ikkje nærare kontrollert.

Det er ikkje registrert unormale skjevheiter, svankar eller andre teikn til deformasjonar i konstruksjonen.

Det er registrert manglande lufting i nedkant av kledninga fleire stader, noko som kan påverke uttørking av konstruksjonen.

Kledninga har generelt normal slitasje med innslag av tørkesprekker. Det er også registrert stadvis råteskadar, særleg på kledning som ligg nær terreng og i utsette parti. Kledninga er samla sett vurdert å ha behov for vedlikehald og delvis utskifting.

Merknader:

12/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører

TG 33.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge er frå byggeår og av type tolags isolerglas montert i trekarmar.

Vindauga ber preg av alder med normal slitasje i form av tørkesprekker og avflassing av maling, særleg på dei mest vêrutsette fasadane.

Det er registrert punkterte glas på synfaringsdagen, og vindauge på kjøkken i underetasje har sprekk i glas.

Vidare er det fleire vindauge i underetasjen som ikkje let seg opna, noko som indikerer svikt i funksjon eller deformasjon i karm.

Oppbygging av tetting vidare inn i konstruksjonen er ukjent.

Ytterdører er av eldre dato med registrert vêrslitasje og behov for vedlikehald. Balkongdør til soverom i 1. etasje har lausna pakningar rundt karm.

Samla sett er vindauge og ytterdører vurdert å ha vesentleg redusert funksjon og tilstand, og utskifting må påreknast.

Merknader:

4. Tak

TG 24.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punktet omhandlar takkonstruksjonen si bereevne.

Takkonstruksjon er av type saltak oppbygd med sperrekonstruksjon. Taket er visuelt kontrollert både utvendig og innvendig der dette har vore tilgjengeleg.

Det er ikkje registrert unormale svankar, nedbøyingar eller andre forhold som indikerer svekka bereevne.

Konstruksjonen framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand basert på tilgjengelege kontrollpunkt.

Ved kontroll på kaldt loft er det registrert kvite flekkar på undertak og sperrer i deler av konstruksjonen. Det er ikkje avklart kva desse flekkane skuldast.

Merknader:

TG 34.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punktet omfattar undertak, lekter, sløyfer, tekking, beslag, gjennomføringar, takrenner, nedløp og ventilering av takkonstruksjonen.

Kontroll er utført frå bakkeplan utvendig og frå kaldt loft innvendig. Det har ikkje vore sikkerheitsmessig forsvarleg å inspisere takflater nærare utvendig.

Hovudtekking er av stålplater.

Undertak er oppbygd med asfaltplater mot sperrer før opplekting og armert presenning. Det er registrert fleire skadde asfaltplater på kaldt loft. Armert presenning, samt lekter og sløyfer, er ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Det er registrert lekkasje ved luftehatt, med vatn som drypp ned på golv på kaldt loft. Det er vidare registrert manglande snøfangarar på takflate. Takrenner og nedløp framstår slitne med fleire lekkasjar.

Samla sett framstår taktekkinga med vesentlege skadar og lekkasjar, og det må påreknast utbetring eller utskifting.

Merknader:

5. Loft

TG iu5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bustaden har uinnreidd kaldt loft.

Vurdering av takkonstruksjon og taktekking er gjort i punkt 4.1 og 4.2, og er ikkje nærare omtalt i dette punktet.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

13/24

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 36.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda på 38 kvm mot vest og veranda på 4 kvm mot aust.

Veranda mot vest: Vurdert til TG3.
Veranda er utført som betongdekke over garasje. Som beskrive i punkt 1.1 er det registrert svikt i grunnmur for garasje, som også ber betongdekket. Det er vidare registrert lekkasje frå betongdekke og ned i garasje, særleg i overgang mellom bustad og veranda.
Det er også registrert slitasje på betongdekket i form av riss, sprekkar og mosegroing.

Veranda mot aust: Vurdert til TG1.
Veranda er oppført med søyler, dragarar og bjelkelag, med terrassebord som dekke. Det er etablert membran (Sar-nafil) under terrassekonstruksjonen.
Konstruksjonen framstår i tilfredsstillande stand basert på visuell kontroll.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 37.1.1 Overflate vegger og himling

Overflater er frå byggeår. Måla plater i himling og våtromstapet på veggar.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

TG 37.1.2 Overflate gulv

Overflater er frå byggeår. Belegg på golv.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

TG 37.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromstapet på veggar og belegg på golv fungerer som tettesjikt.
Ved kontroll er det registrert rifter og opningar i tettesjikt på både veggar og golv. Tettesjiktet er utett og har behov for utskifting.
Ved kontroll frå underetasje er himling open og tilgjengeleg for kontroll. Det er registrert fleire fuktskjold i himlinga. Fuktskjold framstod i hovudsak tørre på synfaringsdagen, men det vart registrert eit mindre fuktutslag i ein bjelke.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

14/24

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Bad. underetasje

TG 37.2.1 Overflate vegger og himling

Overflater er frå byggeår. Måla plater i himling og våtromstapet på veggar.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

TG 37.2.2 Overflate gulv

Overflater er frå byggeår. Belegg på golv.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

TG 37.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromstapet på veggar og belegg på golv fungerer som tettesjikt.
Ved kontroll er det registrert rifter og opningar i tettesjikt på både veggar og golv. Tettesjiktet er utett og har behov for utskifting.
Badet ligg i rom under terreng mot utvendig hjørne, og det er ikkje mogleg å utføre kontroll eller hulltaking frå tilstøytande rom.

Merknader:

7.3 Vaskerom underetasje

TG 37.3.1 Overflate vegger og himling

Overflater er frå byggeår. Måla plater i himling og betong/plater på vegg.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

TG 37.3.2 Overflate gulv

Overflater er frå byggeår. Betong på golv.
Det er registrert omfattande slitasje og svekka overflater, med avvik som gjer overflatene utette.
Samla sett framstår overflater i våtsone med vesentleg redusert funksjon, og det må påreknast full rehabilitering av overflater.

Merknader:

15/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet har ikkje noko form for vass-tett sjikt på veggar og golv. Ved vassøl og normal bruk vil fukt kunne trenge inn i og ned i konstruksjonen. Forholdet inneber høg risiko for fuktskadar. Kontroll frå tilstøytande rom er ikkje utført, då manglar ved rommet er synlege frå vaskerommet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2

8.1 Kjøkken 1. etasje

Kjøkkeninnreiing og vassinstallasjon er frå 2014. Kjøkkeninnreiing er opplyst montert utan dokumentert fagutføring. Elektrikar og røyrleggjar er nytta til elektrisk anlegg og vatn og avløp. Innreiinga har spegla frontar og laminat benkeplate, med skuffer og skap i over- og underskap. Kvitevarer er ein blanding av frittståande og integrerte. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta. Det er montert dobbel vask med eitt?greps blandebatteri. Det er registrert tilfredsstillande trykk og avrenning. Det vart ikkje registrert lekkasje frå vasslås eller røyr på synfaringsdagen. Etter 2010 er det krav til automatisk lekkasjestopp i rom med vassinstallasjonar utan sluk i golv. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på aktuelt kjøkken. Det er gjennomført fuktsøk i golv ved vask, vaskemaskin og kjøleskap utan registrerte forhøgde verdjar. Ventilator over koketopp med avtrekk til friluft. Samla sett framstår kjøkkenet med normal alders- og bruksslitasje.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje

TG 2

8.2 Kjøkken underetasje

Kjøkkeninnreiing og vassinstallasjonar er frå 1975. Kjøkkenet har eldre innreiing med laminat benkeplate, og skuffer og skap i over- og underskap. Kvitevarer er frittståande. På synfaringsdagen var kun kjøleskap montert, og kvitevarer er ikkje funksjonstesta. Det er montert dobbel vask med avrenningsbrett og eitt?greps blandebatteri. Det er registrert tilfredsstillande trykk og avrenning. Det vart ikkje registrert lekkasje frå vasslås eller røyr på synfaringsdagen. Det er gjennomført fuktsøk i golv ved vask, vaskemaskin og kjøleskap utan registrerte forhøgde verdjar. Ventilator over koketopp med avtrekk til friluft. Samla sett framstår kjøkkenet med normal alders- og bruksslitasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Veggar og himling i rom under terreng er utførte med overflater som i hovudsak er frå byggeår. Veggar mot terreng er i hovudsak ikkje innreia, og er slik tilgjengelege for visuell kontroll. Det er registrert nokre riss og sprekkar i betong, noko som er vanleg for denne typen konstruksjonar. I nedre del av vegg er det registrert ein del saltutslag, som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholda er typiske for konstruksjonar under terreng og medfører behov for oppfylgning.

Merknader:

16/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Golv i rom under terreng er utførte med overflater som i hovudsak er frå byggeår. Bakre del av underetasjen er ikkje innreia, medan fremste del er innreia. Oppbygging av golvkonstruksjonen er ukjent. Golv framstår visuelt i grei stand ved synfaring, med registrert normal alders- og bruksslitasje. Underetasjen vart generelt opplevd med noko fuktig klima. Oppbygging av golvkonstruksjon og eventuelle fuktsperre er ikkje kjent, og underliggjande konstruksjonar er ikkje tilgjengelege for kontroll utan inngrep.

Merknader:

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ved synfaring er det registrert indikasjonar på fuktpåverknad i rom under terreng. Bakkjellar er ikkje innreia, noko som reduserer omfanget av skader på organiske material. Skjulte konstruksjonar utover dei kontrollerte punkta er ikkje tilgjengelege, og skadeomfang i konstruksjonane kan ikkje stadfestast utan nærare undersøkingar. Ventilasjonen i rom under terreng framstår som mangelfull, då denne i hovudsak er basert på naturleg ventilasjon. Fuktforholda må sjåast i samanheng med manglande ventilasjon, samt mogleg svikt i drenering og utvendig fuktsikring/isolasjon.

Merknader:

10. VVS

TG 310.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør er utførte i kopar, og avløpsrør er i plast. Røyra er i hovudsak frå byggeår. Vass- og avløpsinstallasjonane er vurderte ved visuell kontroll av synlege og tilgjengelege delar. Skjulte røyrføringar og installasjonar i lukka konstruksjonar er ikkje kontrollerte. Ved kontroll er det registrert lekkasje frå avløpsrør i bod i kjellar under bad. Det er vidare registrert fuktskjold i himling i kjellar i område rundt vassrør. På vaskerom er det også registrert fukt rundt vassrør. Det er ikkje avklart om dette skuldast lekkasje eller kondens. Stoppekran er funksjonstesta utan avvik. Avløpsrør og sluk er vurderte ut frå synlege og tilgjengelege delar. Det vart ikkje registrert lukte frå avløpssystemet på synfaringsdagen. Lufting av avløpssystemet er ført over tak. WC-løysingar framstår utan observerte lekkasjar, unormale lydar eller andre synlege avvik ved synfaring.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

CTC varmtvannsbereder med 194 liter kapasitet, plassert på vaskerom. Det er sluk i golv som lekkasjesikring, men golvet manglar tettesjikt, jf. punkt "7.3 vaskerom" i denne rapporten. Bereder er produsert i 1999 og er såleis 27 år gammal. Varmtvannsberedar har ei anbefalt brukstid på om lag 15–20 år. Det er ikkje registrert lekkasjar eller andre avvik på synfaringsdagen, men lekkasje kan oppstå utan forvarsel.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bustaden har ikkje vannbåren varme.

Merknader:

17/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.4 Varmesentraler

Rekvirent opplyser at det er ein nedgravd oljetank på eigedomen. Det er vidare opplyst at tanken er tom, men ikkje sanert, fjerna eller attfylt. Det er plassert ein dagtank på vegg i trapperom. Det er registrert noko svetting i koplingar og parafinlukt. Det vert anbefalt å fjerne resterande delar av anlegget og sanere oljetanken. Ein gjer merksam på at eventuell lekkasje frå oljetank kan medføre forureining av grunnen, noko som kan medføre omfattande og kostbare tiltak.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonen i bustaden er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløysinga er enklare enn det som er vanleg etter dagens krav og anbefalingar. Vurderinga er basert på visuelle observasjonar og funksjonsinntrykk på synfaringstidspunktet. Luftmengder og funksjon er ikkje målt. Ventilasjonen framstår samla sett som mangelfull, og det er viktig med tilstrekkeleg utskifting av luft, særleg i våtrom. Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i bustaden, med særleg omsyn til inneklima i underetasjen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Sikringsskap er ikkje opna, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret, med opplyst om fornying og utbetringar. Sikringsskap i underetasje og i trapperom. Sikringar av typen eldre skrusikringar i underetasje og automatsikringar i trapperom. Det manglar generelt bedekning i og rundt sikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Merknader:

- Det er av underteikna registrert nokre lause leidningar, manglande deksel og div.
- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
- Det er ikkje gjennomført tilsyn frå DLE dei siste 5 åra. (Det lokale eltilsyn).
- Anlegget har eldre opphav med sporadiske oppgraderingar og utvidingar. Det anbefalast på generelt grunnlag å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og manglar.

Merknader:

18/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 vert anbefalt.

REKKVERK:
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Følgjande avvik er registrert:
- Håndrekke manglar i innvendig tropp.
- Høgde på rekkverk på veranda tilfredsstillar ikkje dagens krav på 100 cm høgde.
- Rekkverk på veranda er ikkje klatresikkert.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:
Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden 1945 og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgraderingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:
- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).
Avvik er registrert på soverom i kjellar.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Skrått terreng på nordsida og uheldig fallforhold rundt bustaden med parti som heller mot grunnmur.
	Risiko: Auka tilsig av overflatevatn mot grunnmur.
	Konsekvens: Auka fuktbelastning på konstruksjonar under terreng og risiko for fuktproblem.
	Anbefalt tiltak: Det bør vurderast terrengjustering og tiltak for betre bortleing av overflatevatn frå bustaden.
2.1	Yttervegger

60

MYRKDALSGVEGEN 13

61

PROAKTIV.NO

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		19/24
		FIERSKIFTERAPPORT™		
		Årsak: Manglande lufting bak kledning i nedkant fleire stader. Kledning med normal slitasje og stadvise råteskadar. Oppbygging og tilstand bak kledning er ukjent. Risiko: Manglande ventilasjon kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen bak kledninga. Kledning som ligg nært terreng trekker fukt. Konsekvens: Auka risiko for utvikling av råte og skjulte skadar i bakomliggjande konstruksjonar, samt forkorta levetid på yttervegg. Vidare utvikling av råteskader kan oppstå. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å sikre tilstrekkeleg lufting bak kledning. Kledning nær terreng og i utsette område må følgjast opp med vedlikehald.		
4.1		Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak		
		Årsak: Takkonstruksjonen er av eldre dato. Det er registrert kvite flekkar på undertak og sperrer, med ukjent årsak. Risiko: Flekkane kan indikere fuktpåverknad eller kondens i konstruksjonen. Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det over tid oppstå skadar på undertak og trekonstruksjonar. Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast opp og vurderast nærare, særleg i samband med utbetring av taktekking og lekkasjepunkt.		
8.1		Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje		
		Årsak: Kjøkkenet manglar automatisk lekkasjestopp i rom utan sluk i golv. Risiko: Ved eventuelle lekkasjar kan vatn bli ståande og trenge inn i golv og konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan føre til skadar på golv og tilgrensande konstruksjonar over tid. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast installasjon av automatisk lekkasjestopp for å redusere risiko for vasskadar.		
8.2		Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje		
		Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med normal aldring og bruksslitasje. Risiko: Eldre installasjonar og komponentar kan ha auka risiko for svikt over tid. Konsekvens: Slitasje og aldring kan medføre behov for vedlikehald og utskifting av komponentar. Anbefalt tiltak: Kjøkkenet bør følgjast opp med normalt vedlikehald, og det må påreknast gradvis utskifting av innreiing og installasjonar ved behov.		
9.1.1		Underetasje Veggenes og himlingens overflater		
		Årsak: Veggjar i rom under terreng er utsette for fuktpåverknad frå omkringliggjande massar. Det er registrert riss og sprekkar i betong, samt saltutslag i nedre del av vegg. Risiko: Fuktvandring gjennom konstruksjonen kan føre til vidare fuktpåverknad på overflater og material. Konsekvens: Vedvarande fuktpåverknad kan gi forringa overflater, utfellingar og auka risiko for skadeutvikling i konstruksjonen over tid. Anbefalt tiltak: Forholdet bør haldast under oppsyn. Ved endra bruk eller innreiing av rom under terreng bør det gjerast tiltak og løysingar som tek omsyn til eksisterande fuktpåverknad frå grunn.		
9.1.2		Underetasje Gulvets overflate		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		20/24
		FIERSKIFTERAPPORT™		
		Årsak: Golv i rom under terreng med ukjent oppbygging og utan kjend fuktsperre. Det er registrert eit noko fuktig inneklima i underetasjen. Risiko: Fukt frå grunn kan trenge opp i golvkonstruksjonen. Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid føre til redusert kvalitet på golv og tilgrensande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Forholdet bør haldast under oppsyn. Ved endra bruk eller oppgradering av rommet bør det vurderast tiltak for å sikre fuktsperre og tilpassa konstruksjon.		
10.2		Varmtvannsbereder		
		Årsak: Varmtvannsbereder er frå 1999 og har overskride anbefalt brukstid. Golv på vaskerom manglar tettesjikt. Risiko: Eldre bereder aukar risiko for lekkasje, og manglande tettesjikt reduserer sikring mot vasskadar. Konsekvens: Eventuell lekkasje kan føre til skade på golv og tilgrensande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utskifting av varmtvannsbereder. Oppgradering av golv med tett sjikt bør også vurderast for betre lekkasjesikring.		
10.4		Varmesentraler		
		Årsak: Det er registrert nedgravd oljetank på eigedomen som ikkje er sanert. Det er også registrert dagtank med svetting i koplingar og parafinlukt. Risiko: Eldre oljetank og svekka koplingar aukar risiko for lekkasje. Konsekvens: Lekkasjar kan føre til forureining av grunnen, med krav om sanering og potensielt omfattande kostnader. Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast sanering av nedgravd oljetank og fjerning av resterande delar av anlegget.		
10.5		Ventilasjon		
		Årsak: Ventilasjonsløysinga er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, med avgrensa mekanisk avtrekk. Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og opphoping av fukt i bustaden. Konsekvens: Dårlig ventilasjon kan føre til svekka inneklima og auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i bustaden, særleg i rom med høg fuktbelastning og i underetasje.		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		21/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:		
		1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet		
		Årsak: Grunnmur og drenering er frå byggeår. For garasje er det registrert omfattande sprekkdanning, skjevheiter og forskyvingar i grunnmur, som tyder på rørsler i konstruksjonen. Drenering har ukjent oppbygging, og det er registrert fuktpåverknad i veggjar under terreng. Risiko: Vidare setningar og rørsler i grunnmur i garasje kan oppstå. Eldre drenering med mogleg redusert funksjon aukar risiko for vidare fuktbelastning på konstruksjonane. Konsekvens: Skadane i grunnmur i garasje kan føre til svekka bereevne og stabilitet. Fuktpåverknad kan over tid gje nedbryting av materiale og dårlegare inneklima i tilstøytande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Det bør gjennomførast nærare vurdering av grunnmur i garasje med tanke på stabilitet og behov for utbetring/forsterking. Det bør også vurderast tiltak for handtering av fukt og eventuell oppgradering av drenering. Takstmannens prisvurdering: Prisivurderinga i dette punktet er knytt til registrerte avvik ved grunnmur, stabilitet og berekonstruksjon for garasje. Garasjen ber også veranda mot vest, og delar av eventuelle tiltak kan difor ha positiv effekt for fleire bygningsdelar. Prisivurderinga må sjåast i samanheng med punkt 6.1 og representerer ikkje separate kostnader for same konstruksjon.		
		Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		3.1 Vinduer og ytterdører		
		Årsak: Vindauge og dører er frå byggeår med aldring og slitasje. Det er registrert punkterte glas, sprekk i glas og fleire vindauge som ikkje let seg opna. Pakningar og tettingar er delvis svekka. Risiko: Redusert tetting og funksjon aukar risiko for luftlekkasjar, fuktinntrenging og vidare skade på karmar og tilgrensande konstruksjonar. Konsekvens: Energitap og auka risiko for fuktskadar i konstruksjonen. Funksjonssvikt i vindauge kan også påverke rømningsmoglegheit. Anbefalt tiltak: Det må påreknast utskifting av vindauge med funksjonssvikt og skadde glas. Vidare bør ytterdører og pakningar utbetrast eller skiftast ut.		
		Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
		Årsak: Taktekking er av eldre dato med skadar i undertak (asfaltplater) og ukjent oppbygging. Det er registrert lekkasje ved luftehatt og fleire lekkasjar i takrenner og nedløp. Det manglar snøfangarar. Risiko: Skadar i undertak og utette detaljar aukar risiko for vidare vassinntrenging i takkonstruksjonen. Konsekvens: Pågåande lekkasje kan føre til fuktskadar i undertak, isolasjon og trekonstruksjonar, med risiko for råte og svekka bereevne over tid. Anbefalt tiltak: Det må gjennomførast utbetring av lekkasjepunkt. Med bakgrunn i tilstand må ein rekne med utskifting av taktekking, samt utbetring av takrenner og montering av snøfangarar.		
		Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		6.1 Balkonger, verandaer og lignende		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		22/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		Årsak: Veranda mot vest er utført som betongdekke over garasje, der det er registrert svikt i underliggjande grunnmur og lekkasje frå dekke. Betongdekket har riss, sprekkar og slitasje. Veranda mot aust er oppført i trekonstruksjon og framstår utan vesentlege avvik ved visuell kontroll. Risiko: Svikt i underliggjande konstruksjon og utett dekke på vestveranda gir risiko for vidare vassinntrenging og forverring av skadar. Konsekvens: Pågåande lekkasje kan føre til auka skade på underliggjande konstruksjonar, herunder garasje og berekonstruksjon, med risiko for vidare nedbryting og svekka funksjon. Anbefalt tiltak: Det må gjennomførast nærare vurdering og utbetring av vestveranda, inkludert tiltak for å stanse lekkasje og sikra bereevne. Tiltak kan innebera omfattande utbetring eller ombygging av konstruksjonen. Veranda mot aust bør følgjast opp med normalt vedlikehald. Takstmannens prisvurdering: Utbedringskostnaden i dette punktet er knytt til registrerte avvik ved sjølve veranda/dekke-konstruksjonen. Eventuelle tiltak knytt til berekonstruksjon, grunnmur og stabilitet er vurderte under punkt 1.1 og inngår ikkje i prisvurderinga for dette punktet. Prisivurderingane må difor sjåast i samanheng og representerer ikkje separate kostnader for same konstruksjon.		
		Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		7.1.1 Bad 1. etasje Overflate vegg og himling		
		Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utetheiter i veggjar. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.		
		Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		7.1.2 Bad 1. etasje Overflate gulv		
		Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utetheiter i golvet. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.		
		Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.		
		7.1.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk		
		Årsak: Tettesjikt er frå byggeår og utført med våtromstapet og golvbelegg. Det er registrert rifter og opningar i tettesjikt på veggjar og golv, samt fuktskjold i himling under bad. Risiko: Utett tettesjikt gir høg risiko for vassinntrenging i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Konsekvens: Fukt i konstruksjonen kan føre til skjulte skadar som råte og nedbryting av material, samt vidare spreining av fukt til tilstøytande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og oppbygging etter dagens krav.		

23/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad. underetasje Overflate vegger og himling
	Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utettheiter i veggjar. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad. underetasje Overflate gulv
	Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utettheiter i golvet. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad. underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Tettesjikt er frå byggeår og utført med våtromstapet og golvbelegg. Det er registrert rifter og opningar i tettesjikt på veggjar og golv, samt fuktskjold i himling under bad. Risiko: Utett tettesjikt gir høg risiko for vassinntrenging i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Konsekvens: Fukt i konstruksjonen kan føre til skjulte skadar som råte og nedbryting av material, samt vidare spreining av fukt til tilstøytande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og oppbygging etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utettheiter i veggjar. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv

24/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Overflater i våtrom er frå byggeår og har aldring og slitasje. Det er registrert omfattande svekka overflater med utettheter i golvet. Risiko: Utette og svekka overflater aukar risiko for fuktinntrenging i bakomliggjande konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskadar, råte og svekka materialfunksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det må påreknast full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av overflater og oppbygging etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Vaskerommet manglar vass-tett sjikt på veggjar og golv. Risiko: Ved normal bruk og vassøl kan fukt trenge inn i konstruksjonen. Konsekvens: Fuktinntrenging kan føre til skadar i underliggjande konstruksjonar, med risiko for fuktskadar og nedbryting av material. Anbefalt tiltak: Det bør etablerast godkjent vass-tett sjikt på veggjar og golv dersom rommet skal nyttast som vaskerom.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Det er registrert indikasjonar på fuktpåverknad i rom under terreng. Ventilasjonen er mangelfull og i hovudsak basert på naturleg ventilasjon. Forholdet må sjåast i samanheng med mogleg svikt i drenering og utvendig fuktsikring. Risiko: Mangelfull ventilasjon og fukttilførsel frå grunn aukar risiko for oppfukting av konstruksjonane. Konsekvens: Vedvarande fuktpåverknad kan føre til skadar i konstruksjonar, dårleg inneklima og risiko for utvikling av sopp og nedbryting av material over tid. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjon i underetasjen. Vidare bør det vurderast nærare undersøking av fuktforhold og eventuelle tiltak knytt til drenering og utvendig fuktsikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Vass- og avløpsrør er i hovudsak frå byggeår. Det er registrert lekkasje frå avløpsrøyr i kjellar, samt fuktskjold og fukt rundt røyrføringar i fleire område. Risiko: Lekkasje og fukt rundt rør gir risiko for vidare oppfukting av konstruksjonar. Konsekvens: Fukt kan føre til skadar på bygningsmateriale og konstruksjonar, samt auka risiko for utvikling av råte og nedbryting over tid. Anbefalt tiltak: Lekkaspunkt må lokalisrast og utbetrast. Det bør gjennomførast nærare vurdering av røyranlegget med tanke på tilstand og behov for utskifting.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Myrkdalsvegen 13

Myrkdalsvegen 13

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?

Boligen ble kjøpt ifm avreoppgjør i 1995/1996

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 overtagelsesdato og frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Nesheim, Annlaug

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Våtrommene i huset er i stor grad fra byggedato i 1973 og bærer naturligvis preg av sin alder.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2001

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt dusjarmatur og baderomsmøblement på bad, og nytt toalett på toalettrom i 1. etg. i 2001. Ca 2010 nytt toalett på baderom i kjeller. Ny sisterne på toalett i 1.etj i 2025.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Helge Nikolaisen AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har 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

Ytterveggen mot terreng i kjeller viser saltutslag.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

Side 2



4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Arbeidet er utført av eiers barn i sammen med faglært tømrer som en venn av familien.

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2014

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Taket (takpaneler i stål) ble malt av faglært tømrer (venn av familien).

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2014

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Taket (takpaneler i stål) ble malt av faglært tømrer (venn av familien).

4.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2

Årstall
2022

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ny terrasse på eksisterende fundament. Utført av faglært tømrer (venn av familien).

4.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2

Årstall
2016

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Nytt rekkverk på terrasse

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

Beskriv omfanget
Det er saltutslag på betongvegger mot terreng.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2014

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringsskap i 1.etj (automatsikringer og jordfeilsbryter)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Skutle

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



13.1.2

Årstall
2001

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Boligen ble påkoblet Voss kommunen sitt vann og avløpsverk.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Voss kommune

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Oljetanken er nedgravd og tom (ikke vært i bruk siden 2006), men er ikke fylt igjen.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av ny varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Voss energi

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Erstattet oljekamin/vedovn med rentbrennende vedovn i 2014

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Der har vært flere musebesøk på loftet gjennom årene - men ikke i 1.etj eller kjeller.

20

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

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

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

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

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

30

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

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 60563185

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Annlaug Nesheim

2026-04-24

Identification

 Annlaug Nesheim

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Annlaug Nesheim

24/04-2026
10:26:52

BankID OIDC
High

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) 411011

Arkiv nr. 37/74

brita

Herr Ivar Nesheim,
Vinje,

5713 VOSSESTRAND.

VOSS, den 21. mars 1974

Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd

Sak nr. 127/74

I møte den 20.3.74

Sak nr. 127/74.

Garasje, nybygg gnr. 263/28 på Vinje.

Melding nr. 37/74. Byggherre Ivar Nesheim.

Søknad om byggetillatelse datert 13.2.74

Vedlegg skisse og kvittering for nabovarsel.

Innstilling: Søknaden vert godkjend.

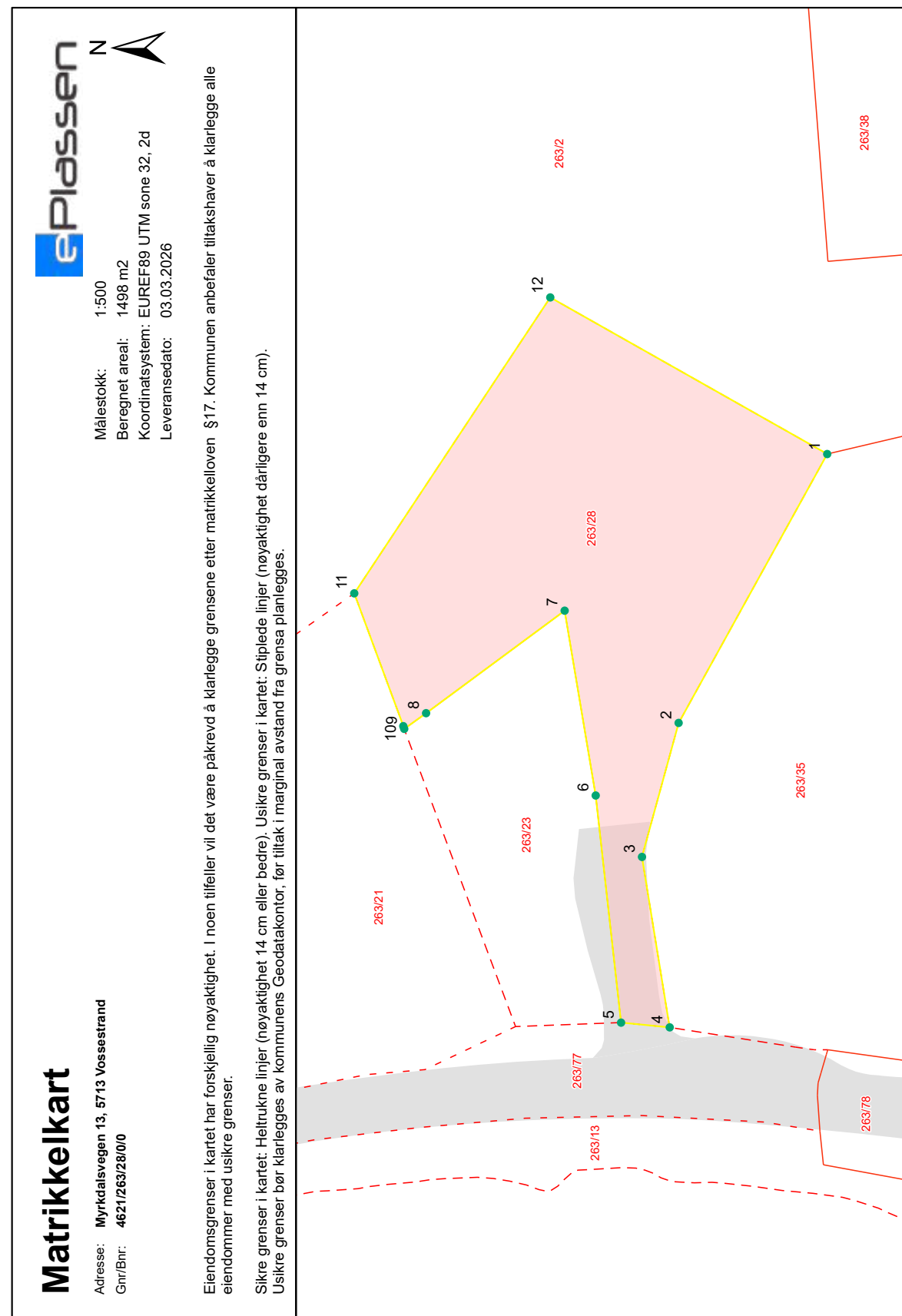
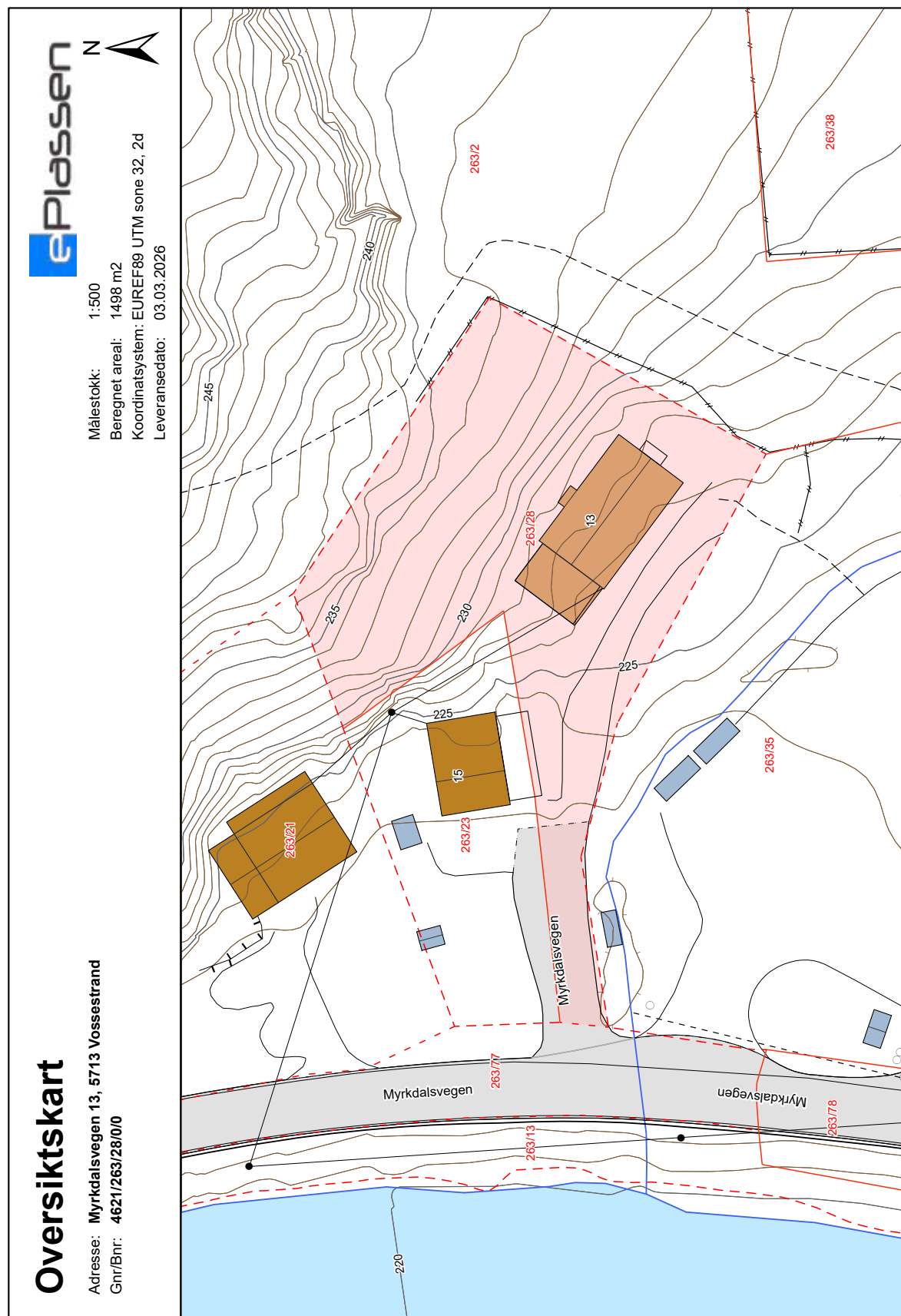
Vedtak i sak nr. 127/74.

Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: 

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottaken melding om vedtaket, eller den tid klagarer burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stillast til fylkesmannen, og vert å senda om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endre det til skade for klagarer.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1498 m2								
Arealmerknad:								
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d								
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6742296.15	364464.74	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	32.54	0
2	6742311.85	364436.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	14.71	0
3	6742315.72	364422.17	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	18.29	0
4	6742312.79	364404.16	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.18	0
5	6742317.93	364404.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	24.21	0
6	6742320.61	364428.66	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	19.85	0
7	6742323.89	364448.19	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	18.25	0
8	6742338.53	364437.36	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	2.85	0
9	6742340.84	364435.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	0.31	0
10	6742340.94	364435.99	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	14.99	0
11	6742346.12	364450.02	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	37.6	0
12	6742325.41	364481.29	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	33.7	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.03.2026 11:15



Eiendom 4621-263/28 Bakkehell

Bruksnavn	Bakkehell	Etablert dato	25.05.1972	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1477 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1497,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	263	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	28	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Myrkdalsvegen 13	5713 Vossestrand	Vinje	Vossestrand	Vinje

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.05.1972	Skylddeling	4621-263/28	Mottaker	1477
		4621-263/2	Avgiver	-1477
17.02.2011	Oppmålingsforretning	1235-263/47	Berørt	0
		4621-263/21	Berørt	0
		4621-263/77	Mottaker	6963,7
		4621-263/13	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-263/2	Berørt	0
		4621-264/3	Berørt	0
		4621-263/23	Berørt	0
		4621-263/28	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-263/35	Berørt	0
		4621-263/28	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	174945403	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	Areal, bolig (bruk/brutto) 220/0	Oppvarming	
Boliger	Areal, annet (bruk/brutto) 0/0	Energikilde	
Etasjer	Areal, totalt (bruk/brutto) 220/0	Har heis	Nei
	Areal, (bebygd/ubebygd) 0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	170	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	50	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
U01	Underetasje	1	125/0	0/0	125/0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	263	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

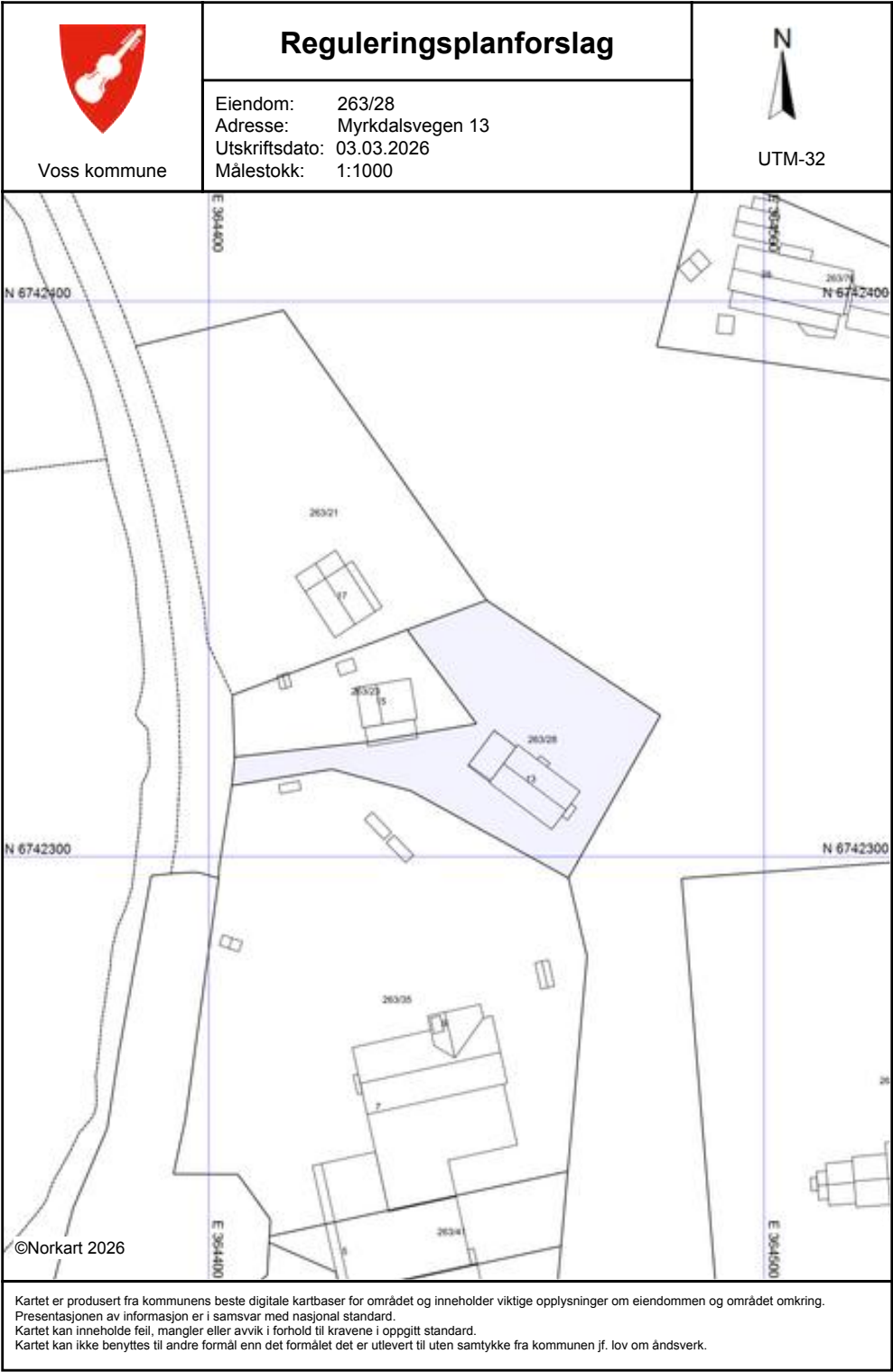
Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal KPHensynsonenavn KPDetaljering 34 m²Om910Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal KPAngittHensyn KPHensynsonenavn 1 381 m²Hensyn landbrukOM510
	Delareal Arealbruk 1 498 m²Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	199 m ²
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Reguleringsføresegner

05001 RV 13 Vinje - Nesheim

Arkivsak: 05/371
Arkivkode: PLAN soneinndeling
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR RV13, VINJE - NESHEIM

Vedtak i planutvalet om planoppstart den 14.04.05 i sak 0056/05.
Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 23.02.06 i sak 23/06.
Utlegging til offentlig ettersyn frå 27.02.06 til 27.03.06
Vedtak i planutvalet den 11.05.06 i sak 58/06 med innstilling til kommunestyret.
Vedtak i kommunestyret 22.06.06 i sak 62/06.
Kunngjøring av godkjent reguleringsplan i Hordaland den 01.07.06.

1. GENERELT

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er markert med plangrense. (Sjå framlegg til reguleringsplan Voss kommune i målestokk 1: 1000, datert 30.01.2006).
I samsvar med § 25 i plan og bygningslova er areala regulert til følgjande formål:

1.1 Offentleg trafikkområde

- Køyreveg
- Gangveg
- Anna trafikkareal

1.2 Spesilaområde

- Frisiktsone
- Private vegar

1.3 Fellesområde

- Felles Avkøyrsel

1.4 Kombinerte formål

- Køyreveg / Jord og skogbruk
- Rigg/deponi – Friluftsområde

FELLESFØRESEGNER

2.

Desse fellesføresegnene saman med plankartet gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tylhøyrande vedteker for Voss kommune.

Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen og/eller desse reguleringsføresegnene.

Etter at reguleringsplanen, med tilhøyrande reguleringsføresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtaler som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

Omsynet til landskapet skal sikrast gjennom utarbeiding av byggeplanar og gjennom vidare arbeid i anleggsfasen. Ulike prinsipp for utforming av det nye terrenget på ulike deponi, fyllingar m.v., krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering, skal gå fram av planane. Alle inngrep som vert gjort i samband med veganlegget skal utførast mest mogeleg forsiktig og med omtanke for terreng og utsjånad. Noverande vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning. Terrenghandsaming skal gjerast ferdig samtidig som resten av veganlagget. Riggareal for veganlegget skal opparbeidast innanfor området regulert til riggområdet/deponi. Det kan også riggast mellombels i område regulert til køyreveg, gangveg og anna trafikkareal. Etter bruk skal området som blir nytta til riggområdet opparbeidast og setjast i stand i samsvar med føreseгна.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

3.

Trafikkområdet kan nyttast til:

- Køyreveg
- Gangveg
- Anna trafikkareal

Køyrevegane og gangvegane skal opparbeidast med den linjeføring og inndeling av dei respektive formål som er vist i planen.

Det er ikkje høve til å opparbeide andre avkøyrslar til riksveg 13 enn dei er viste på planteikningane. Avkøyrslene skal utformast og vedlikehaldas i samsvar med Statens vegvesen sine normalar og føresegnar til Veglova § 43. Frisiktsoner er regulert til spesialområde (sjå § 6).

I område for anna trafikkareal kan det gjerast terrenginngrep for å sikre naudsynt sikt. Det kan ikkje førast opp konstruksjonar eller anordningar i kryss eller langs veg som hindrar fri sikt etter veglova sine føresegnar.

SPESIALOMRÅDE

4.

I spesialområdet kan følgjande etablerast

- Frisiktsone
- Private vegar

I området mellom frisiktlinja og vegformålet (frisiktsona) skal det være frisikt over ei høgd på 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt nivå. Områda skal elles kunne nyttast som i dag.

Privat veg i pr 30 venstre side skal nyttast av eigedom gnr/bnr 263/13.

FELLESOMRÅDE

5.

Fellesområde kan nyttast til følgjande:

- Felles avkøyrsel

Felles avkøyrsel skal opparbeidast som synt på plankartet.

Felles avkøyrsel i pr 95-140 skal nyttast av eigedomane gnr/bnr 233/21, 233/23.

KOMBINERTE FORMÅL

6.

Kombinerte formål omfattar:

- Rigg og deponi / Friluftsområde
- Køyreveg / Jord og skogbruk

Etter at veganlegget er ferdig skal arealaa som har vært nytta til riggområde/ deponi ved Ulvundsøyни opparbeidast og settast i stand i samsvar med førsegnene i reguleringsplanen og i samsvar med dei høgder og terrengformasjonar som går fram av og eigen godkjend plan. Området skal så nyttast som friluftsområde.

Innanfor område avsett til køyreveg / jord og skogbruk over tunnel, er tiltak i grunnen som på eitt eller anna vis kan gje uheldige verknader for vegtunnelen ikkje tillate.

Voss, 23. februar 2006
Voss kommune



Energiattest



Adresse Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking 10.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-329848
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174945403
Gårdsnummer 263	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 218,96 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 218,96 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 851 kWh
--	---



Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

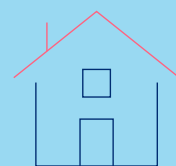
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrkdalsvegen 13, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 263, bnr. 28, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260058
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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