

PROAKTIV

Innholdsrik familiebolig i
naturskjønne omgivelser.



Stor tomt med dobbel garasje
og pent opparbeidet hage.

BORDALSVEGEN 608



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



BORDALEN

Flott og innholdsrik familiebolig over 2 plan i landlige omgivelser, 7 km fra Voss sentrum. Garasje, carport og romslig tomt som er pent opparbeidet. Gangvei til barnehage. Nydelig turmuligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bordalsvegen 608, 5708 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 205, bnr. 18, i Voss kommune

Prisantydning: 4.450.000,-

Omkostninger: 131.240,-

Totalpris: 4.581.240,-

Kommunale avgifter: 12.900,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 4/3

BRA: 229 m²

BRA-i: 169 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser i garasje. Ellers parkering i caport og på egen tomt for øvrig.

Tomt: 1378 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	44	46	51
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
52	58	117	123
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Ferdigattest
124	128	132	148
Tegninger	Kommunale gebyrer	Analyserapport privat brønn	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Bordalsvegen 608!

Innholdsrik og velholdt enebolig over to plan pluss loft, i barnevennlige og landlige omgivelser på Bordalen, ca. 7 km fra Voss sentrum. Boligen er plassert i et hyggelig byggefelt på Bjørnshovden, med svært gode solforhold fra morgen til kveld midtsommers. Fra eiendommen har man utsikt mot Hermannsnuten og deler av Gråsida i Sør, og Hanguren i Vest. Rikelig med parkeringsplass i dobbelgarasje, carport og på tomten for øvrig. Her bor man tett på nydelig natur med ski- og turterreng av ypperste klasse. De flotte Bordalsfjella byr på unike turmuligheter, året rundt. Boligen har en praktisk planløsning og romslige oppholdsrom. God lagringsplass i boder og uthus. Pent opparbeidet tomt.

Eiendommen passer godt for både familier og andre som ønsker en romslig bolig i fredelige omgivelser, med nærhet til natur, flotte turmuligheter og et godt bomiljø. Fra eiendommen er det kort gangavstand til f.eks. Bordalen barnehage og Hovdatun, en flott møteplass for lokalbefolkningen, hvor det blir arrangert sosiale og kulturelle arrangementer for folk i bygda.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



BORDALEN

Kommune: Voss / Område: Bordalen

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

Beliggenhet

Enebolig i naturskjønne omgivelser i et koselig byggefelt ved Bjørnshovden, ca. 7 km fra Vossevangen. Boligen går over to etasjer pluss loft, og har opparbeidet hage, herlig utsikt og svært gode solforhold. På Bordalen er det uendelig med turmuligheter og påfølgende flotte naturopplevelser. For skientusiasten ligger Voss Ski-og Tursenter bare et par-tre kilometer unna, med preparerte langrennsløyper i vakkert vinterterreng. For øvrig har man nydelig og variert turterreng i Bordalsfjella året rundt. Bordalen har barnehage, som ligger i gangavstand fra eiendommen, mens nærmeste barneskole er på Gjernes. Bebyggelsen på Bordalen består i hovedsak av gårdsbruk og spredt boligbebyggelse, noe som gir området et landlig og idyllisk karakter. Her kan man bo tilbaketrukket og naturnært, samtidig som man har enkel tilgang til Voss sentrum og det meste av det man trenger i hverdagen.

Bebyggelse



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Helland Linje 953	2 min 0.2 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	10 min 7.2 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 45 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	7 min 5.8 km
Meny Voss	7 min

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Voss	8 min
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	7 min

SPORT

⚽ Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
🏊 SKY Fitness Voss	9 min
🏊 MOVA Vangsgata	9 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området består hovedsaklig av bolig- og landbruksbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med



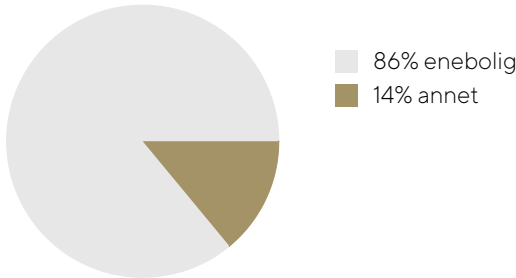
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 6.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	9 min 6.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	11 min 8.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	13 min 9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	10 min 6.9 km
Voss gymnas 370 elever	9 min 6.7 km
Voss vidaregåande skule	12 min

BARNEHAGER

Bordalen barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.3 km
--	-----------------



VELKOMMEN TIL BORDALSVEGEN 608

Parkering

2 parkeringsplasser i garasje. Ellers parkering i caport og på egen tomt for øvrig.

Tomtestørrelse

1378,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gressarealer og interne adkomstarealer. Terrenget er svakt til moderat skrånende. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og ligger i landlige omgivelser med omkringliggende boligbebyggelse og landbruksarealer. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og bebygget med enebolig samt tilhørende uthus/boder.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig: Grunnmuren er fundamentert med plate på mark, og det er registrert grunnmursplastrundt konstruksjonen. Ytterveggene er utført med bindingsverk fra 1975 og kledd med trekledning fra samme år. Det er registrert vinduer med topphengslet, toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er oppgitt til 1975-2007. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak fra 1975, med undertak av sponplater med asfaltpapp og takteking med takstein fra 1975. Ventilasjonen er oppgitt med tilluft via naturlig lufting gjennom veggventiler og vindusventiler, samt avtrekk ved naturlig oppdrift. Det er registrert vannrør i kobber og rør-i-rør, og varmtvannsbereder av merket Oso med kapasitet på 200 liter.

Det er opplyst om skjult og åpent elektrisk anlegg med 16 kurser.

Carport: Carport oppført i trekonstruksjon fundamentert på søyler. Bygget er utført som en åpen konstruksjon med utvendig liggende trekledning på deler av bygget. Taket er utført som saltak tekket med profilerte stålplater. Carporten har gruset dekke på grunn. Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Utvendig bod: Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Bygget harsaltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er montert. Innvendig gulv er utført med trebord påbjelkelag. Boden benyttes til lagring.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2:

Grunnmur, fundamentering og drenering: Det er registrert et mindre vertikalt riss i pusset ved overgang mellom opprinnelig bygning og tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell utskifting av dreneringssystemet, og grunnmursplasten er enkelte steder ikke avsluttet med topplis. Risset bør holdes under observasjon og pussoverflaten utbedres ved behov. Grunnmursplast anbefales avsluttet med topplis der dette mangler.

Terrengforhold: Det er registrert manglende fall bort fra grunnmuren langs deler av boligen, og terrenget heller inn mot grunnmuren på østsiden. Det anbefales å overvåke terrengforholdene og vurdere terrengjusteringer der terrenget

TEKNISK GJENNOMGANG



NATURSKJØNNE
OMGIVELSER MED SOL
FRA KL. 8 - 22
MIDTSOMMERS.



har fall inn mot grunnmuren. Bortledning av takvann anbefales kontrollert ved fremtidig vedlikehold eller gravearbeider.

Vinduer og ytterdører: Det er registrert punktert isolerglass i balkongdør, samt tegn til begynnende punktering i enkelte øvrige vinduer. Vinduer mangler beslag over vannstokk. Det anbefales å skifte punktert isolerglass eller vinduer, og å etablere beslag over vannstokk ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

Yttertak, undertak og tilhørende deler: Det er registrert enkelte skader og sprekker i takstein, samt fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringer og skorstein. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snøras kan forekomme. Skadde takstein bør skiftes ut. Takteking og undertak bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskifting av takteking som følge av alder. Ventilasjonsgjennomføringer og tilhørende detaljer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Behovet for snøfangere bør vurderes.

Loft / takkonstruksjon: Det er registrert fuktskjolder og kondensmerker ved ventilasjonsgjennomføringer, mangelfull isolering og utettheter rundt enkelte kanaler, eldre loftsluke med begrenset isolasjon og tetting, samt spor etter mus på loftet. Det anbefales å kontrollere og forbedre isolering og tetting rundt ventilasjonsgjennomføringer, etterisolere og utbedre loftsluken, samt kartlegge og tette mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr.

Balkonger, verandaer og terrasser – Vestvendt balkong fra soverom: Det er registrert aldersmessig slitasje med malingflass og tørkesprekker på overflatene. Balkongen er utført med utkragede bjelker fra innvendig bjelkelag uten understøttelse. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og foreta jevnlig kontroll av utsatte konstruksjonsdetaljer. Ved fremtidig rehabiliteringsarbeider anbefales kontroll av utkragede bjelker og tilstøtende konstruksjoner. Balkonger, verandaer og terrasser – Sørvendt terrasse over garasje: Det er registrert mangelfullt fall, vannsamlinger og overflateslitasje, samt malingavskalling på undersiden med tegn til fukttransport gjennom betongdekket. Det er registrert anbefalt å utbedre fallforholdene, etablere en mer robust løsning for vanntetting ved fremtidig rehabilitering, og vedlikeholde overflatebehandling og skadede områder på over- og undersiden.

Bad 1. etg – Vegger og himlinger: Manglende mekanisk avtrekk er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

Bad 1. etg – Membran og tettesjikt: Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, og det er ikke mulig å verifisere tilslutningen mellom membran og sluk. Eldre sluk under badekaret er registrert, og det er registrert avvik ved skjøter og underkant av våtromsplater. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av eldre sluk og etablering av dokumenterte membran- og tettesjiktsløsninger i henhold til gjeldende krav.

Vaskerom – Vegger og himlinger: Det er registrert manglende mekanisk avtrekk og slitasje på overflater og konstruksjoner. Det er registrert naturlig luftutskifting via ventil og vindu. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt å vedlikeholde og kontrollere vaskerommet jevnlig med fokus på fuktutsatte områder og overflater.

Vaskerom – Gulv: Det er registrert motfall på deler av gulvet, med motfall i området rundt sluket. Det er registrert malt betonggulv fra byggeåret. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle deler av gulvet.

Vaskerom – Membran og tettesjikt: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt, og utførelsen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Vaskerommet bør brukes og vedlikeholdes med aktsomhet, og det bør vurderes rehabilitering med dokumenterte våtromsløsninger med tettesjikt og detaljer i henhold til gjeldende krav.

Vaskerom – Sanitær og rør: Sanitærutstyr og installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert behov for utskifting. Jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret er anbefalt, og utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller ved fremtidig oppgradering av rommet.

Bad underetasje – Vegger og himlinger: Det er registrert manglende mekanisk avtrekk, og dør og dørkarm er plassert innenfor dusjonen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, og dør, karm og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Bad underetasje – Membran og tettesjikt: Det er registrert aldersrelatert slitasje, mangelfull tetting i enkelte skjøter og overganger, samt manglendesokkellist eller avslutningsprofil ved nedre del av platene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Mangelfulle fuger og overganger anbefales rengjort og retettet, og våtrommet bør vedlikeholdes og følges opp med jevnlig kontroll av fuger, overganger og øvrige fuktutsatte detaljer.

Bad underetasje – Sanitær og rør: Det er registrert redusert avrenning fra servant og drypplekkasje fra dusjslange. Vannlås og avløpssystem for servant anbefales kontrollert og rensset, og avløpsinstallasjonene undersøkt nærmere dersom forholdet vedvarer. Dusjslangen anbefales utskiftet eller utbedret.

Rom under terreng: Rommet er registrert som fuktutsatt med begrenset ventilasjon, og enkelte ventiler har begrenset funksjon som følge av tetting. Det er anbefalt jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning, kondens eller muggsoppdannelse. Ventiler bør holdes åpne og funksjonsdyktige, og ventilasjonen bør vurderes forbedret dersom rommet tas i bruk til oppholdsformål eller oppbevaring av fuktfølsomme materialer.

VVS-installasjoner: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider ved oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og avløpsluftung kunne ikke verifiseres. Dersom dokumentasjon finnes, anbefales denne fremlagt. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales nødvendige undersøkelser av anleggets tilstand og oppbevaring av dokumentasjon på utførte arbeider. Det anbefales videre å kontrollere avløpssystemets luftung ved tegn til funksjonsproblemer eller lukt.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er fra 1975 og har passert forventet brukstid. Det er registrert mangelfull lekkasjesikring og begrenset fallforhold i rommet. Berederens alder tilsier at utskifting bør påregnes. Ved utskifting anbefales det å etablere en dokumentert lekkasjesikringsløsning med tilfredsstillende bortledning av lekkasjevann.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og vindusventiler, samt naturlig avtrekk via oppdrift, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rom hvor dette er vanlig i nyere boliger. Det anbefales å påse at eksisterende ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt, og ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det vurderes å etablere mekaniske ventilasjonsløsninger.

Bygningssakskyndig

Verdibbygg AS (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Varmekabler bad 1. etasje virker ikke.

2001: Gravd opp masser og montert knotteplast og 5 cm isolasjon.

2003: Montert våtromsplater, utført av ufaglært.

2019: Påkobling til kommunalt avløp, utført av Voss Maskinstasjon.

Radonmåling utført i 2012.

**UTSIKT FRA
LUFTEBALKONG**



STOR VERANDA MED
NYDELIG UTSIKT OG
GODE SOLFORHOLD.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Boligen går over to plan hvor 1. etasje inneholder gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Underetasjen inneholder gang, entré, stue/hobbyrom, bad, vaskerom, soverom, teknisk rom og to boder, hvor den ene boden er av type potetkjeller. Her er også en frittstående bod/uthus med lagringsplass. Parkering i garasje, carport og på eiendommen for øvrig.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 34 kvm
Total BRA: 111 kvm

1. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 49 kvm

Carport

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 26 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

Boligen har ulike overflater tilpasset rommenes funksjon og alder. Veggene er utført med tapet, brystningspanel, malt trepanel, plastplater med silikonfugede skjøter, murvegger, ubehandlet panel, våtromsplater og flislagte overflater på bad. Himlingene består av slettmalte tak, ubehandlet panel og takplater. Gulvene er utført med laminat, teppegulv, belegg, parkett, fliser, malt betong og betonggulv.

Boligen har en funksjonell planløsning fordelt på to etasjer med romslige oppholdsrom, tre soverom og gode lagringsmuligheter. Den store stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med rikelig med plass til både spise- og sittegruppe, mens kjøkkenet ligger i et eget rom like ved, med tilkomst via praktisk skyvedør. Kjøkkenet har lys og tidløs innredning fra Ikea, med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er integrerte hvitevarer som platetopp, steikeovn og oppvaskmaskin, og det er god plass til kjøkkenbord ved vinduene. Fra stuen er det utgang til den store verandaen, som strekker seg over garasjen. Det er takoverbygg på deler av verandaen, som gir lune sitteplasser på litt kaldere, vindfulle dager. Hovedetasjens bad er lyst og romslig og innredet med badekar, dusjkabinett, servant med skap- og skuffeseksjon og speilseksjon over. Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er for øvrig vaskerom i underetasjen. Hovedetasjen har to gode soverom, med hovedsoverom som har plass til dobbeltseng og praktisk



STUE

Romslig stue med god plass til å møblere i ulike soner.
Lyst og trivelig, med store vindusflater som gir nydelig utsikt
mot landlige omgivelser.



skyvedørgarderobe, med utgang til romslig luftebalkong som er delvis overbygd. Underetasjen har ett soverom, slik at her er tilsammen 3 soverom. Denne etasjen har både innvendig og utvendig tilkomst. Her er separat vaskerom med praktisk inngang fra utsiden, bad m/dusj, et romslig oppholdsrom og lagringsplass i boden.

Tomten er pent opparbeidet med plenareal, beplantning og gode uteplasser, hvor man kan nyte både sol og den fine utsikten. Dobbelgarasjen gir rikelig med plass til parkering og lagringsplass. Eiendommen passer godt for både familier og andre som ønsker en romslig bolig i fredelige omgivelser, med nærhet til natur, flotte turmuligheter og et godt bomiljø. Fra eiendommen er det kort gangavstand til f.eks. Bordalen barnehage og Hovdatun, en flott møteplass for lokalbefolkningen, hvor det blir arrangert sosiale og kulturelle arrangementer for folk i bygda.

Oppvarming

Elektrisk, med panelovner, varmepumpe, varmekabler og stråleovn på bad i 1. etasje.

Vedovn og peis i stue, samt vedovn i underetasje.

Info strømforbruk

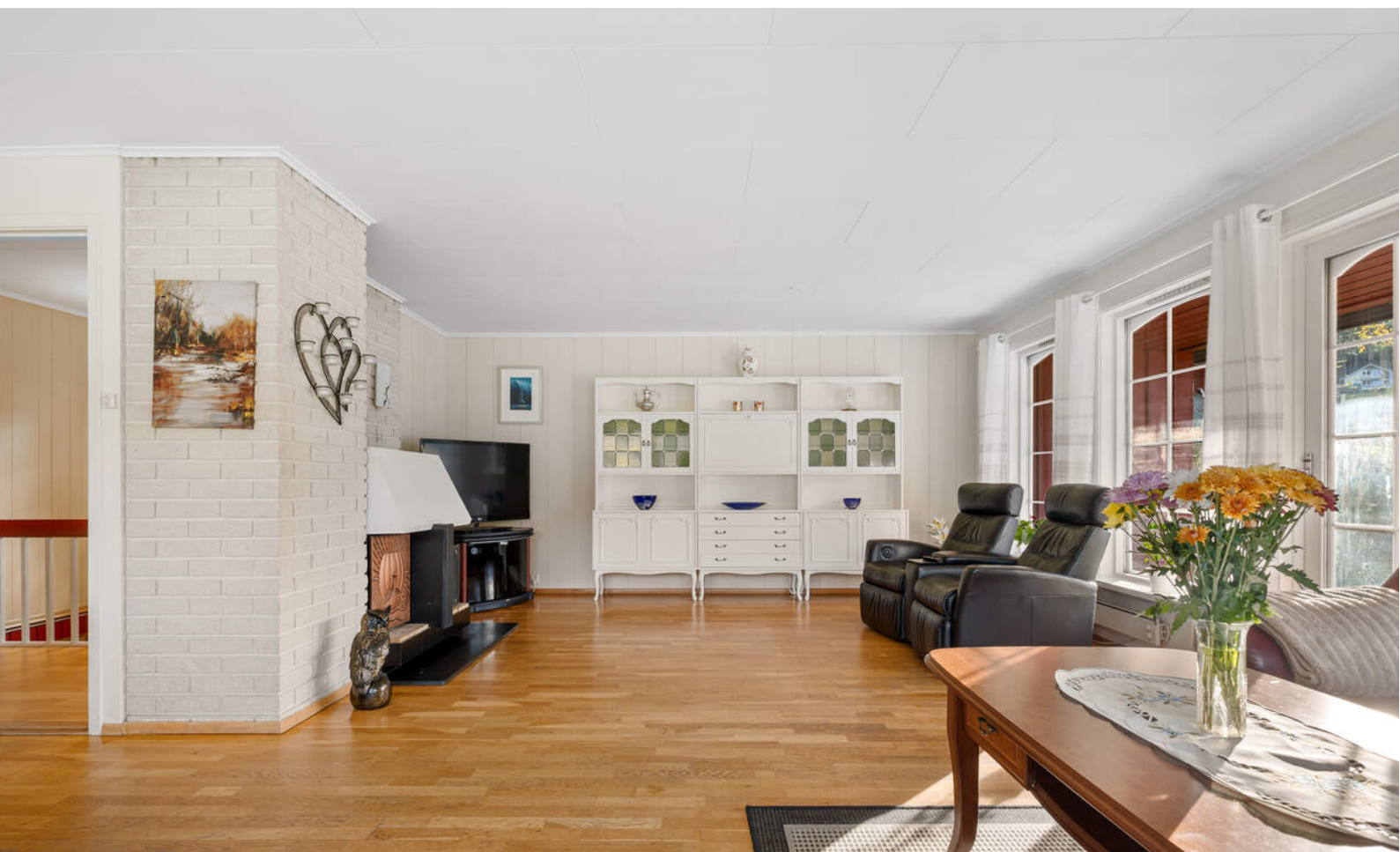
ca. 13055 kwh pr. år.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Hyggelig spiseplass, med god plass til langbord.



KJØKKEN

Fra stuen er det tilkomst til kjøkkenet via praktisk skyvedør.
Her er det plass til kjøkkenbord ved vinduene.





Kjøkkenet har lys og tidløs innredning fra Ikea, med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, steikeovn og oppvaskmaskin.





BAD

Hovedetasjens bad er lyst og romslig og innredet med badekar, dusjkabinett, servant med skap- og skuffeseksjon og speilseksjon over.



Badet har opplegg for vaskemaskin, i tillegg til vaskerom i underetasjen.



SOVEROM

Hovedetasjen har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og praktisk skyvedørsgarderober. Utgang til romslig luftbalkong.





SOVEROM

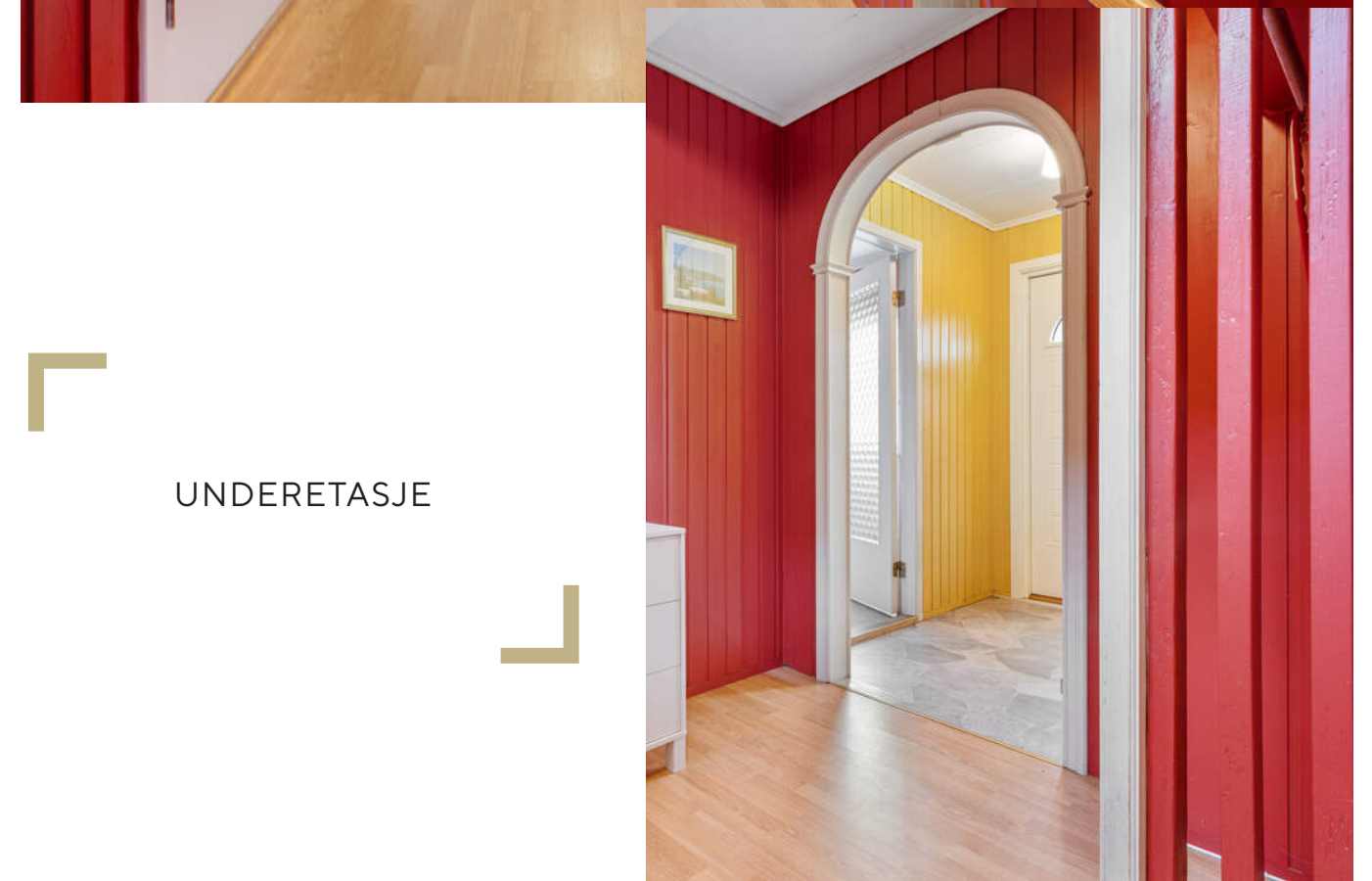
Soverom nr. 2 i hovedetasjen.





TRAPP NED TIL UNDERETASJE

Etasjen har også tilkomst
utenfra.



UNDERETASJE



HOBBYROM/STUE I
UNDERETASJE



BAD

Bad i underetasje med wc, vask og opplegg for dusj.

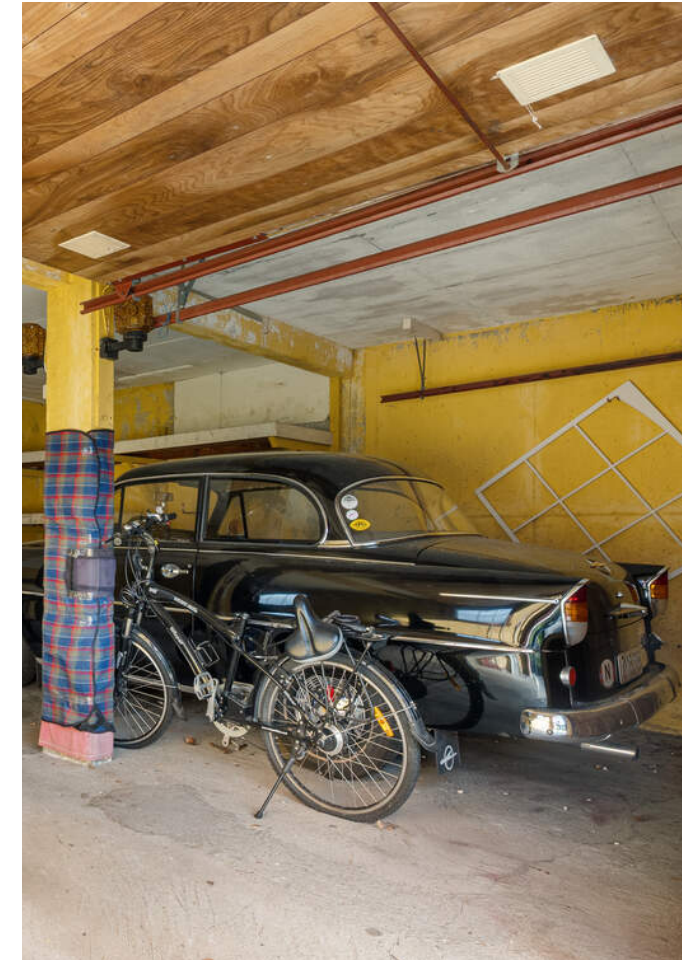
ROMSLIG SOVEROM



RIKELIG MED
LAGRINGSPLASS



VASKEROM

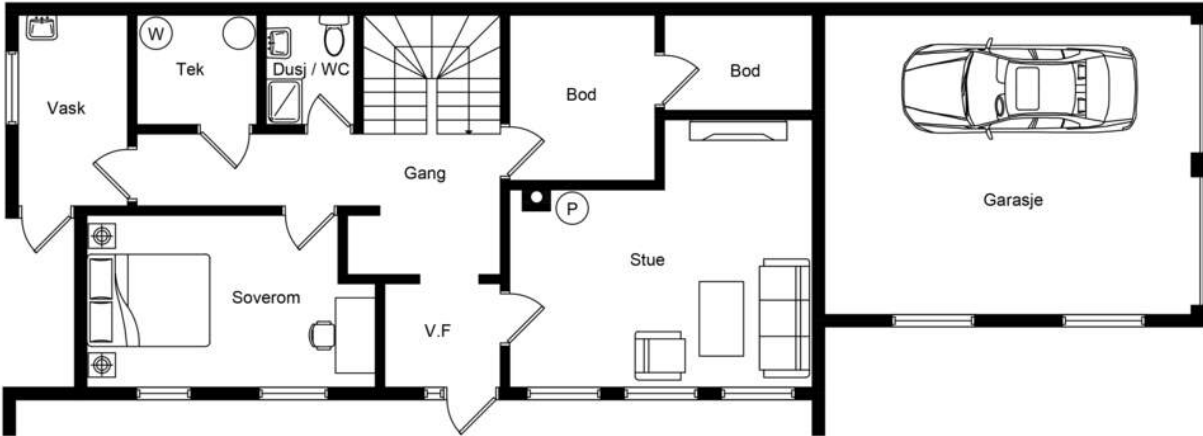
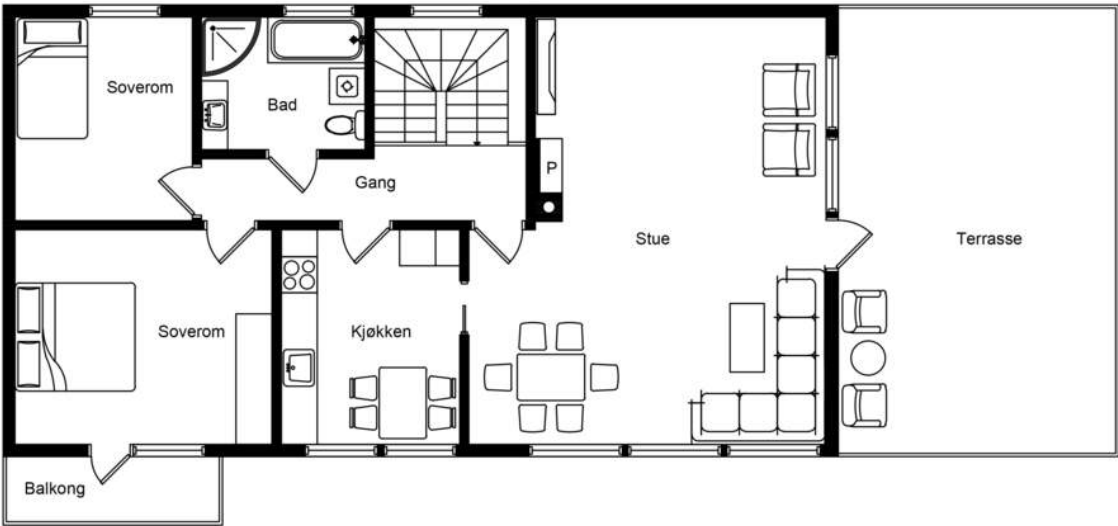


DOBBEL GARASJE



PLANTEGNINGER

Bordalsvegen 608 - 1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 378,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gressarealer og interne adkomstarealer. Terrenget er svakt til moderat skrånende. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og ligger i landlige omgivelser med omkringliggende boligbebyggelse og landbruksarealer. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og bebygget med enebolig samt tilhørende uthus/boder.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

778.920,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.115.679,- for 2024

Info kommunale avgifter

Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38.
Gebyr brannførebygging kr. 678.
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 3 148,58.
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 3 403,74.
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44.
Eiedomsskatt bustad kr. 4 362.

Kommunale avgifter

12.900,- for 2025

Eiendomsskatt

4.362,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.



For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Renovasjon kr. 4005 pr. år, abonnement småhushold.
Strøm, ca. kr. 12960 pr. år.
Byggforsikring ca. kr. 20000 pr. år.
RiksTV ca. kr. 700 pr. mnd.
Internett ca. kr. 750 pr. mnd.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Boligens soverom i underetasjen er utvidet med arealet til sportsbod. Soverom i 1. etasje er utvidet med areal fra veranda. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 12. april 1976

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/205/18:
29.05.1975 - Dokumentnr: 1065 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:205 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 907004 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:205 Bnr:18

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 162 m2
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 1 378 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 378 m2
KPAngittHensyn Hensyn landbruk.

Vei/Vann/Avløp

Privat vann fra egen brønn. Vannkvaliteten er testet og analyseresultatene viser at både E. coli og koliforme bakterier er påvist i brønnvannet, med verdier over tillatt grense. Dette betyr at vannet ikke er trygt å drikke, og det må iverksettes tiltak for å sikre vannkvaliteten. Vannet bør kokes før bruk, og årsaken til forurensningen må utredes og utbedres. Det er for øvrig mulig å koble seg på kommunalt vann. Offentlig avløp.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 2. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 450 000,00 (Prisantydning)

4 450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
111 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

112 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 562 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 581 240,00 (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. Rekvisering 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 nettannonсен 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Aud Helland

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 9 000, Utlegg tilstandsrapport, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Sum vederlag kr. 128 690. Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 845, i tillegg kommer utlegg tilstandsrapport. Totalt kostnadsoverslag kr. 138 535. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Peis i stue har vært lite i bruk grunnet tilbakeslag av røyk. Vedovnen fungerer fint.

Dato salgsoppgave
13.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bordalsvegen 608, 5708 VOSS

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bordalsvegen 608

Bordalsvegen 608

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?

Vart bygd i 1975/1976

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.

1976 til 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Helland, Aud

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

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler bad 1 etasje virker ikkje

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2003

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert våtromsplater

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2001

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gravd opp masser oc montert knotteplast og 5 cm isomasjon og drenerende masser tilbake

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet til kommunalt avløp.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss Maskinstasjon



13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført i 2012

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 45499090

Egenerklæringsskjema

Name

Aud Helland

Date

2026-10-06

Identification

 Aud Helland

Tilstandsrapport



Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Bordalsvegen 608
5708 Voss

Voss Kommune

Gnr. 205, Bnr. 18



Total BRA
203 m²

TG 0

Ingen avvik
0

Antall soverom
3

TG 1

Mindre avvik
6

Antall våtrom
3

TG 2

Vesentlige avvik
19

Antall kjøkken
1

TG 3

Alvorlige avvik
0

TG IU

Ikke undersøkt
0

Håvard Ure

befar.io



TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVNING

BMTF



Befaringsdato : 18/09/2026

Rapportdato : 07/10/2026

Rapporten er bygget med befar.io

58

BORDALSVEN 608

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 59

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelsel (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.

Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

PROAKTIV.NO

59

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 59

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

>

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0

Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 59

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3

Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU

Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 59

kr

Lav kostnad

0 – 100 000

kr

Middels kostnad

100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad

Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Bordalsvegen 608, 5708 Voss
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 205, Bnr. 18
Hjemmelshaver	Helland Aud
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1378 m²
Vann	Privat (Privat brønn. Det er mulighet for å koble seg på offentlig vann.)
Avløp	Offentlig (Tilkoblet kommunalt avløpsanlegg.)

➤ FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Helland Aud, Helland Lars
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms 3

62

BORDALSVEGEN 608

TILSTANDSRAPPORT

6 av 59

➤ AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

➤ AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
1. etg	92	-	-	49,2
Underetasje	77	34	-	-
Sum	169	34	-	49,2
Sum BRA	203			

PROAKTIV.NO

63

TILSTANDSRAPPORT

7 av 59

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Carport	-	18	-	-
Bod	-	8	-	-
Sum	-	26	-	-
Sum BRA	26			

Carport

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Carport oppført i trekonstruksjon fundamentert på søyler. Bygget er utført som en åpen konstruksjon med utvendig liggende trekledning på deler av bygget. Taket er utført som saltak tekket med profilerte stålplater. Carporten har gruset dekke på grunn. Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Innhold: Carport med lagringsareal/bod.

Påkostninger: Det må forventes normalt vedlikehold for å holde bygget i tilfredsstillende stand. Maling, utskifting av kledningsbord og eventuelt takteking. Det var ikke registrert skader på befaringsdagen.

Bilder



Carport

TILSTANDSRAPPORT

8 av 59

Bod

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Bygget har saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er montert. Innvendig gulv er utført med trebord på bjelkelag. Boden benyttes til lagring.

Innhold: Bod/lager.

Påkostninger: Det må forventes normalt vedlikehold for å holde bygget i tilfredsstillende stand. Maling, utskifting av kledningsbord og eventuelt takteking. Det var ikke registrert skader på befaringsdagen.

Bilder

Bod

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,37 m
Underetasje	2,40 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**
- Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023. Innvendige mål er tatt fra ferdig vegg til ferdig vegg. Bruken av rommene på befaringsdagen er lagt til grunn ved fastsettelse av romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller mangle kommunal godkjenning. Definisjonene av rom gjelder på tidspunktet for oppmålingen. Der godkjente tegninger er framlagt, er rominndelingen og rombenevnelsene sammenholdt med disse og avvik er beskrevet under punktet lovlighet.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Arealavvik i underetasje kan forekomme som følge av ulik påforing mot grunnmur.

TILSTANDSRAPPORT

9 av 59

ROMINNDELING

BRA-i 1. etg: Hovudsoverom (14,5 m²) Soverom (9,5 m²) Gang (11,8 m²) Kjøkken (10,2 m²) Stue (37,2 m²) Bad 1. etg (5,9 m²)	Underetasje: Bod (Potetkjeller) (3,7 m²) Bod (Oppbevaring) Hobbyrom (19,6 m²) Entre (2,6 m²) Soverom (14,6 m²) Gang (13,9 m²) Teknisk rom (3,5 m²) Vaskerom (5,4 m²) Bad underetasje (2,7 m²)
BRA-e Underetasje: Garasje (33 m²)	

INNVEDIGE OVERFLATER

TYPE OVERFLATER: Boligen har varierte overflater tilpasset rommenes funksjon og alder. Veggene er utført med tapet, brystningspanel, malt trepanel, plastplater med silikonfugede skjøter, murvegger, ubehandlet panel, våtromsplater og flislagte overflater på bad. Himlingene består av tekasser, slettmalte tak, ubehandlet panel og takplater. Gulvene er utført med laminat, teppegulv, belegg, parkett, fliser, malt betong og betonggulv.
SLITASJE OVERFLATER: Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. I 1. etasje er det registrert normal slitasje på overflater i hovedsoverom, soverom, gang og stue. I underetasjen er det registrert normal slitasje i hobbyrom, entré, soverom, gang og garasje. Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

 Total BRA	 Antall våtrom	 Antall kjøkken	 Antall soverom
203 m²	3	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1975. Grunnmuren er fundamentert med plate på mark, og det er registrert grunnmursplast rundt konstruksjonen. Ytterveggene er utført med bindingsverk fra 1975 og kledd med trekledning fra samme år.

Det er registrert vinduer med topphengslet, toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er oppgitt til 1975-2007. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak fra 1975, med undertak av sponplater med asfaltapp og taktekking med takstein fra 1975.

TILSTANDSRAPPORT

10 av 59

 Grunnmur, fundamentering og drenering: Plate på mark — Drenering: Grunnmursplast, Ukjent drenering (alder ukjent)	 Yttervegg og fasader: Veggkonstruksjon: Isolert bindingsverk (fra 1975) Kledning: Stående trekledning (fra 1975)
 Takkonstruksjon, undertak og taktekking: Takkonstruksjon: Valmet tak (fra 1975) Undertak: Sponplater med asfaltapp (fra 1975) Taktekking: Takstein (fra 1975)	 Vinduer: Fastkarm, Topphengslet, Toppsving – 2-lags glass
 Loft: Fullt tilgjengelig med tilgang via loftsluke.	

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er oppgitt med tilluft via naturlig lufting gjennom veggventiler og vindusventiler, samt avtrekk ved naturlig oppdrift. Det er registrert vannrør i kobber og rør-i-rør, og varmtvannsbereder av merket Oso med kapasitet på 200 liter. Det er opplyst om skjult og åpent elektrisk anlegg med 16 kurser.

 Ventilasjon Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)	 Rørinstallasjon Kobber, Rør-i-rør
 Varmtvannsbereder OSO	

OM TOMTEN

Tomten er opparbeidet med gressarealer og interne adkomstarealer. Terrenget er svakt til moderat skrånende. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og ligger i landlige omgivelser med omkringliggende boligbebyggelse og landbruksarealer. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og bebygget med enebolig samt tilhørende uthus/boder.

Grunnforhold

Opplysninger om grunnforhold er i hovedsak hentet fra offentlig tilgjengelige kartdata og Propcloud Risikorapport. Kartdata gir kun indikasjoner på forholdene og erstatter ikke geotekniske undersøkelser eller stedlige grunnundersøkelser.

TILSTANDSRAPPORT

11 av 59

Følgende kartlag er registrert for eiendommen:

- Moderat til lav aktsomhet for radon. Det er fremlagt radonmåling utført i 2014. Det var da ikke målt forhøyet verdier av radon.
- Boligen ligger over marin grensen.
- Arealressurskart grunnforhold viser i hovedsak fjell i dagen og jorddekte arealer.
- Eiendommen ligger innenfor registrert gul støysone langs veg. Støynivå mellom 55-65dB.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er oppført i 1975 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger og moderniseringer over tid, samtidig som flere bygningsdeler og tekniske installasjoner fortsatt er av eldre dato.

Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige konstruksjonsskader eller omfattende fuktproblemer. Utførte fuktmålinger ga gjennomgående normale måleverdier i kontrollerbare konstruksjoner. Flere forhold er likevel vurdert til TG2 som følge av alder, manglende dokumentasjon, begrenset gjenværende levetid og enkelte registrerte avvik.

Boligen fremstår samlet sett med normal teknisk standard ut fra byggeår, men det må påregnes løpende vedlikehold samt framtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette gjelder særlig våtrom, enkelte elektriske installasjoner, taktekking og øvrige bygningsdeler som har oppnådd høy alder.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

12 av 59

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er observert tilbygg/endringer på boligen.
- Tegninger: Foreligger (Fasadetegning og plantegning fra byggeår.)
- Ved befaring er det opplyst at boligen er tilbygd ved soverom mot nord-vest i underetasje og 1. etasje. Tilbygget er ikke omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest fra byggeår. Datert 13.04.1976.)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Innvendig trapp mangler håndløper på en side.
- Rekkverkene på Vestvendt balkong fra soverom og Sør-vendt terrasse over garasje. er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målte høyder: Vestvendt balkong fra soverom 90 cm, Sør-vendt terrasse over garasje. 90 cm).
- Vestvendt balkong fra soverom: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Ikke klatresikkert med horisontale lekter. Høyden på rekkverket er ikke høy nok etter dagens krav på 100cm.
- Sør-vendt terrasse over garasje.: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Ikke klatresikkert med horisontale lekter. Høyden på rekkverket er ikke høy nok etter dagens krav på 100cm.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere. Det er ikke montert snøfanger på takflaten.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste tilsyn 19.02.2026: Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn av Voss brannvern 19.02.2026, uten registrerte avvik.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 59

➤ OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Varmepumpe
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler
- Stråleovn på bad i 1. etasje.

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering
- 2 parkeringsplasser i garasje. Ellers uteparkering på tomten.

Annet

Bod (Potetkjeller)

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

Bod (Oppbevaring)

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

Teknisk rom

- Utstyr: Varmtvannsbereder, Stoppekran
- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt, men med egenlaget lekkasjestopp og åpning i vegg til sluk i tilstøtende rom.
- Ventilasjon: Veggventil

TILSTANDSRAPPORT

14 av 59

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Opplysninger om grunnforhold er i hovedsak hentet fra offentlig tilgjengelige kartdata og Propcloud Risikorapport. Kartdata gir kun indikasjoner på forholdene og erstatter ikke geotekniske undersøkelser eller stedlige grunnundersøkelser. Følgende kartlag er registrert for eiendommen: - Moderat til lav aktsomhet for radon. Det er fremlagt radonmåling utført i 2014. Det var da ikke målt forhøyet verdier av radon. - Boligen ligger over marin grensen. - Arealressurskart grunnforhold viser i hovedsak fjell i dagen og jorddekte arealer. - Eiendommen ligger innenfor registrert gul støysone langs veg. Støynivå mellom 55-65dB.
- Alder grunnmur: 1975
- Type grunnmur: Plate på mark
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmur utført med plasstøpt betong og blokker. Fundamenter er ikke tilgjengelig for kontroll.
- Type drenering: Grunnmursplast, Ukjent drenering
- Beskrivelse drenering: Det er opplyst om at masser i dreneringen er utskiftet ca. 1,5 meter ned. Videre er det ikke kjent om dreneringen er utført med drencrør. Det er synlig grunnmursplast og isolasjon over terreng.
- Alder drenering: ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmuren er utført med plassenstøpt betong og blokker. Fundamenter og konstruksjoner under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll.
-

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert et mindre vertikalt riss i pusset ved overgang mellom opprinnelig bygning og tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell utskifting av dreneringssystemet, og grunnmursplasten er enkelte steder ikke avsluttet med topplst. Risset bør holdes under observasjon og pussoverflaten utbedres ved behov. Grunnmursplast anbefales avsluttet med topplst der dette mangler.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 59

1. Avvik/Årsak: Riss i grunnmur samt manglende dokumentasjon og avslutning av dreneringssystem

Det registreres et mindre vertikalt riss i pusset ved overgang mellom opprinnelig bygning og tilbygg. Forholdet vurderes å være relatert til normale bevegelser mellom bygningsdelene over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell utskifting av dreneringssystemet. Eier opplyser at masser langs deler av grunnmuren er skiftet ut til ca. 1,5 meters dybde, men omfanget av eventuelle dreneringstiltak er ikke kjent. Det registreres at grunnmursplasten enkelte steder ikke er avsluttet med topplist.

Risiko/Konsekvens

Mindre riss i puss kan medføre lokal oppsprekking og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer konstruktive skader eller pågående setningsproblematikk ved befaringen. Manglende opplysninger om dreneringssystemets utførelse og alder medfører usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og gjenværende levetid. Manglende avslutning med topplist kan over tid øke risikoen for at jord, vann og forurensninger kommer inn bak grunnmursplasten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde risset under observasjon og utbedre pussoverflaten ved behov for å hindre videre oppsprekking og fuktinntrenging. Grunnmursplast anbefales avsluttet med topplist der dette mangler. Ved fremtidige gravearbeider eller fuktrelaterte symptomer anbefales nærmere kontroll av dreneringsforholdene.

Bilder



Riss i pussten i overgang mellom eldre bygg og tilbygg ved garasje.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 59

TG 2 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Terrengt rundt boligen er skrått og overflatevann har naturlig avrenning mot boligen.
- Type terreng: Gress, Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei
- Takvann ledet til: Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tomten er skrånende. På deler av eiendommen er terrenget utformet slik at overflatevann naturlig ledes mot grunnmuren. Langs østsiden av boligen ble det registrert manglende fall bort fra bygningen. Overflatene rundt boligen består hovedsakelig av gressarealer og gruslagte soner. Takvann føres via takrenner og nedløp til grunnen, men videre bortledning av takvann kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende fall bort fra grunnmuren langs deler av boligen, og terrenget heller inn mot grunnmuren på østsiden. Det anbefales å overvåke terrengforholdene og vurdere terrengjusteringer der terrenget har fall inn mot grunnmuren. Bortledning av takvann anbefales kontrollert ved fremtidig vedlikehold eller gravearbeider.

1. Avvik/Årsak: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur

Det registreres manglende fall bort fra grunnmuren langs deler av boligen. På østsiden av bygningen heller terrenget naturlig inn mot grunnmuren. Det er samtidig etablert gruslagte soner langs deler av fasaden, noe som bidrar til å redusere den direkte fuktbelastningen mot grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Terrengfall mot bygningen kan medføre økt tilførsel av overflatevann til grunnkonstruksjonene i perioder med nedbør og snøsmelting. De gruslagte arealene langs grunnmuren vurderes å ha en positiv effekt ved å redusere vannansamlinger nær bygningen, men kompenserer ikke fullt ut for manglende fall bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke terrengforholdene rundt bygningen og vurdere terrengjusteringer der terrenget har fall inn mot grunnmuren. Bortledning av takvann anbefales kontrollert ved fremtidig vedlikehold eller gravearbeider.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

17 av 59



Skrående terreng mot boligen, men drenerende masse ca. 1 meter ut fra grunnmur.

TG 1 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta - Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1975 - Årstall og type kledning: Trekledning fra 1975 - Tilfredsstillende vedlikehold: Ja - Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår generelt i god stand og med normalt vedlikeholdsnivå ut fra alder. - Det er utført stikkprøvekontroll i fukt- og værutsatte områder, herunder ved nedre del av kledningen og rundt vinduer. Det ble ikke registrert tegn til fukt- eller råteskader på kontrolltidspunktet. - Lufting bak kledningen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert monterte klosser ved nedre del av kledningen som fungerer som musesikring. Løsningen kan samtidig begrense luftgjennomstrømningen og dreneringen i nedre del av konstruksjonen sammenlignet med mer åpne løsninger.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning. Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Lufting bak kledningen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert monterte klosser ved nedre del av kledningen som fungerer som musesikring. Normalt vedlikehold av kledning og overflatebehandling er anbefalt, og ved fremtidige utskiftings- eller rehabiliteringsarbeider anbefales kontroll av oppbygning og lufting bak kledningen.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 59

1. Avvik/Årsak: Usikkerhet knyttet til lufting bak kledning Ytterveggskonstruksjonen og kledningen er fra byggeperioden og har en alder som tilsier normal slitasje og elde. Lufting bak kledningen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert monterte klosser ved nedre del av kledningen som fungerer som musesikring. Løsningen kan samtidig begrense luftgjennomstrømningen i nedre del av konstruksjonen. Risiko/Konsekvens Manglende kjennskap til luftingen bak kledningen medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens uttørkingsevne. Begrenset luftgjennomstrømning kan redusere muligheten for uttørking av eventuell fukt som tilføres konstruksjonen over tid. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til fukt- eller råteskader ved utført stikkprøvekontroll. Anbefalte tiltak Det anbefales å videreføre normalt vedlikehold av kledning og overflatebehandling. Ved fremtidige utskiftings- eller rehabiliteringsarbeider anbefales det å kontrollere oppbygning og lufting bak kledningen, samt påse at konstruksjonen har tilfredsstillende ventilasjon og dreneringsmulighet.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta - Alder vinduer: 1975, 2007, 2005, ukjent - Alder dører: 1975, 2009, ukjent - Type vinduer: Toppsving, Fastkarm, Topphengslet - Type dører/porter: Balkongdør, Ytterdør, Garasjeport - Type glass: 2-lags glass - Materiale karmen: Tre - Materiale dører: Tre
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Det er registrert punktert vindu på balkondør på hovedsoverom. Videre er det tegn til at flere vinduer kan være punktert, uten at dette kan verifiseres. Det er ofte mer synlig ved andre årstider og værforhold. _
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert punktert isolerglass i balkongdør, samt tegn til begynnende punktering i enkelte øvrige vinduer. Vinduer mangler beslag over vannstokk. Det anbefales å skifte punktert isolerglass eller vinduer, og å etablere beslag over vannstokk ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

TILSTANDSRAPPORT

19 av 59

1. Avvik/Årsak: Punkterte glass

Hovudsoverom, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad 1. etg, Hobbyrom, Vaskerom, Garasje

Det er registrert punktert isolerglass i balkongdør fra byggeåret. Videre er det observert forhold som kan indikere begynnende punktering i enkelte øvrige vinduer, uten at dette kunne verifiseres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og dugg- eller skjolddannelser mellom glasslagene. Dette kan føre til økt varmetap, redusert komfort og nedsatt sikt gjennom vinduet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte isolerglasset som er punktert eller vinduer som er punktert. Utskifting må påregnes for å gjenopprette normal funksjon og isolasjonsevne.

2. Avvik/Årsak: Omramming, utett løsning

Hovudsoverom, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad 1. etg, Hobbyrom, Vaskerom, Garasje

Det registreres også at vinduer mangler beslag over vannstokk. Forholdet medfører at vinduer og vannstokker som blir eksponert for nedbør vil lettere kunne trekke fukt.

Risiko/Konsekvens

Manglende beslag over vannstokk kan føre til økt fuktbelastning på vannstokk, omramminger og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til redusert levetid på utsatte bygningsdeler og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere beslag over vannstokk ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider. Vinduer og dører bør for øvrig kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig med tanke på overflatebehandling, tetninger og beslag.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 59

TG 2

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1975
- Tekking: Takstein
- Undertak: Sponplater med Asfaltpapp
- Inspisert fra: Bakkeplan og innvendig kaldt loft

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vurderingen av taktekking er basert på utvendig besiktigelse fra bakkenivå samt inspeksjon av kaldt loft. Undertaket er utført med sponplater med asfaltpapp over, fra byggeåret. Som beskrevet under punktet "Kaldt loft" er det registrert fuktskjolder ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler og skorstein. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i loftskonstruksjonen på befaringsdagen.
- Taktekking består av takstein fra byggeåret. Det er registrert enkelte skader og sprekker i takstein. Taksteinen har oppnådd høy alder, og forventet brukstid vurderes i hovedsak å være oppbrukt. Takflaten fremstår for øvrig med normal aldersrelatert slitasje.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt det er utført inspesjon fra bakkeplan og innvendig kaldt loft...

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert enkelte skader og sprekker i takstein, samt fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringer og skorstein. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snøras kan forekomme. Skadde takstein bør skiftes ut. Taktekking og undertak bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskifting av taktekking som følge av alder. Ventilasjonsgjennomføringer og tilhørende detaljer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Behovet for snøfangere bør vurderes.

TILSTANDSRAPPORT

21 av 59

1. Avvik/Årsak: Eldre taktekking og undertak med tegn til slitasje, fuktpåvirkning og manglende snøfangere

Taktekking og undertak er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier at forventet brukstid i hovedsak er oppbrukt. Det registreres enkelte skader og sprekker i takstein. Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringer og skorstein. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning. Som beskrevet under punktet "Kaldt loft" vurderes deler av fuktpåvirkningen å kunne være relatert til kondensdannelse ved ventilasjonsgjennomføringer. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snøras kan forekomme.

Risiko/Konsekvens

Eldre taktekking har generelt økt risiko for skader, forskyvninger og vanninntrengning sammenlignet med nyere tekkeløsninger. Skadde takstein kan redusere tekkingenes evne til å lede bort nedbør. Registrerte fuktskjolder viser at undertaket har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan fortsatt fuktpåvirkning over tid bidra til redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is.

Anbefalte tiltak

Skadde takstein bør skiftes ut. Taktekking og undertak bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskifting av taktekking som følge av alder. Ventilasjonsgjennomføringer og tilhørende detaljer bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for kondens og fuktpåvirkning. Behovet for snøfangere bør vurderes ut fra takets utforming og områder hvor nedfall av snø og is kan medføre fare for personer eller materielle verdier.

Bilder



Skadet takstein på østsiden av boligen.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 59

TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Valmet tak
- Alder takkonstruksjon: 1975
- Dampsperre: Ja
- Fuktmåling: 14 % (Skorstein og ventilasjonskanaler)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er registrert dampsperre mot oppvarmet rom. Dampsperrrens kontinuitet og utførelse kunne imidlertid ikke verifiseres fullt ut ved befaringen. Det er etablert gjennomføringer for kjøkkenventilator og ventilasjon til våtrom gjennom takkonstruksjonen.
- Ved inspeksjon av kaldloftet ble det registrert enkelte kondensmerker på undertaket, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrolltidspunktet. Målt fuktverdi var 14 %. Det ble registrert fuktskjolder rundt skorstein og enkelte ventilasjonsgjennomføringer. Befaringstidspunktet fremstod loftet for øvrig med tørt og godt ventilert klima. Det ble registrert ekskrementer fra mus på loftet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørring. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert fuktskjolder og kondensmerker ved ventilasjonsgjennomføringer, mangelfull isolering og utettheter rundt enkelte kanaler, eldre loftsluke med begrenset isolasjon og tetting, samt spor etter mus på loftet. Det anbefales å kontrollere og forbedre isolering og tetting rundt ventilasjonsgjennomføringer, etterisolere og utbedre loftsluken, samt kartlegge og tette mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 59

1. Avvik/Årsak: Fuktskjolder, mangelfull isolering ved ventilasjonsgjennomføringer, eldre loftsluke og spor etter mus på loft

Det registreres fuktskjolder på undertaket i tilknytning til ventilasjonsgjennomføringer. Det registreres samtidig mangelfull isolering og utettheter rundt enkelte ventilasjonskanaler. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med kondensdannelse på kalde kanaloverflater eller ved luftlekkasjer gjennom konstruksjonen.

Det registreres at loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og tetting. Forholdet skyldes loftslukens alder og utførelse.

Det registreres spor etter mus på loftet i form av ekskrementer. Forholdet indikerer at skadedyr har hatt tilgang til loftskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull isolering og utettheter ved ventilasjonskanaler kan medføre kondensdannelse og lokal fuktpåvirkning på undertak og omkringliggende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

En loftsluke med begrenset lufttetthet kan medføre økt varmetap og transport av varm og fuktig inneluft opp på loftet.

Spor etter mus viser at loftet har vært tilgjengelig for skadedyr. Skadedyr kan forårsake skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere og forbedre isolering og tetting rundt ventilasjonsgjennomføringer på loftet. Registrerte fuktskjolder bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning.

Loftsluken anbefales etterisolert og utbedret med bedre lufttetting.

Det anbefales å kartlegge og tette mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr til loftskonstruksjonen.

Bilder



Ventilasjonskanal med manglende isolasjon som utgjør kondens/fuktmerker i undertak.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 59

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VESTVENDT BALKONG FRA SOVEROM

Nøkkelfakta

- Alder: 1975
- Plassering: Vestvendt balkong fra soverom
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 4,2 m²
- Type rekkverk: Horisontale bord oppe og nede med stående bord mellom.
- Overbygd: Delvis

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Er en del slitasje på overflater; malingsflass og tørrsprekker i overflate. Balkongen er konstruert med utstikkende bjelker fram innvendig bjelkelag, uten understøtting. Balkongen virket å vere stabil på befaringsdagen. Ved utstikkende bjelker ligger det alltid ein risiko for at de gjennomgående bjelkene kan trekke fuktighet. Det er montert beslag i overgang mellom terrassegulv og yttervegg som vil redusere denne risikoen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert aldersmessig slitasje med malingflass og tørkesprekker på overflatene. Balkongen er utført med utkragede bjelker fra innvendig bjelkelag uten understøttelse. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og foreta jevnlig kontroll av utsatte konstruksjonsdetaljer. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales kontroll av utkragede bjelker og tilstøtende konstruksjoner.

TILSTANDSRAPPORT

25 av 59

1. Avvik/Årsak: Aldersmessig slitasje og risikoforhold ved balkong med utkragede bjelker

Balkongen er fra byggeåret og er utført med utkragede bjelker fra innvendig bjelkelag uten understøttelse. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig mer utsatt for fuktpåvirkning enn balkonger med adskilt bærekonstruksjon. Det registreres aldersmessig slitasje i form av malingflass og tørkesprekker på overflater.

Det er montert beslag ved overgang mellom terrassegulv og yttervegg, noe som vurderes å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Utkragede bjelker gjennom klimaskillet representerer en konstruksjonsløsning som kan være utsatt for fuktpåvirkning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette gi redusert levetid på skjulte konstruksjonsdeler. Registrert overflateslitasje kan medføre økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres over tid.

Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen på balkongen og foreta jevnlig kontroll av utsatte konstruksjonsdetaljer. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales det å kontrollere tilstanden på utkragede bjelker og tilstøtende konstruksjoner nærmere.

Bilder



Slitasje på overflater balkong ved soverom.

TILSTANDSRAPPORT

26 av 59

TG 2 7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - SØR-VENTD TERRASSE OVER GARASJE.

Nøkkelfakta

- Alder: varierende
- Plassering: Sør-ventd terrasse over garasje.
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betong
- Areal (TBA): 45 m²
- Type rekkverk: Horisontale bord oppe og nede med stående bord mellom.
- Overbygd: Delvis

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Terrasse over garasje. Dekket er utført i betong og overflatebehandlet med maling. Deler av konstruksjonen er tilbygd i senere tid. Den nyeste delen har tilstrekkelig fall for vannavrenning, men det er på befaringsdagen registrert vannsamling på det eldre betongdekket. På undersiden utenfor garasjeveggene er det registrert malingsflass som indikerer fukttransport gjennom betongdekket. Betongdekket er ikke utført med annet tettesjikt enn overflatebehandling av maling. Det er noen år siden maling og vedlikehold av dekket er utført.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert mangelfullt fall, vannsamlinger og overflateslitasje, samt malingavskalling på undersiden med tegn til fukttransport gjennom betongdekket. Det er registrert anbefalt å utbedre fallforholdene, etablere en mer robust løsning for vanntetting ved fremtidig rehabilitering, og vedlikeholde overflatebehandling og skadede områder på over- og undersiden.

TILSTANDSRAPPORT

27 av 59

1. Avvik/Årsak: Terrasse over garasje med mangelfullt fall, overflateslitasje og tegn til fuktgjennomgang

Terrassen er etablert over garasje med betongdekke som er overflatebehandlet med maling. Det registreres vannsamlinger på deler av det opprinnelige betongdekket, noe som indikerer utilstrekkelig fall mot avrenning.

Ved befaringen ble det registrert malingavskalling på undersiden av betongdekket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fukttransport gjennom betongkonstruksjonen. Betongdekket er ikke utført med dokumenterbart tettesjikt utover overflatebehandling med maling.

Risiko/Konsekvens

Vannsamlinger på terrassedekket medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Over tid kan dette bidra til ytterligere nedbrytning av overflater og økt fuktgjennomgang gjennom betongdekket. Registrert fukttransport gjennom konstruksjonen indikerer at eksisterende overflatebehandling har begrenset evne til å hindre vanninntrengning. Dette kan på sikt medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på utsatte konstruksjonsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene og etablere en mer robust løsning for vanntetting ved fremtidig rehabilitering av terrassen. Overflatebehandling og skadede områder på over- og undersiden av dekket bør vedlikeholdes for å begrense videre nedbrytning.

Bilder



Malingflass på undersiden kan indikere fukttransport gjennom betongdekke.



Synlig skjøl på betongdekke. Noe vannansamling på eldre betongdekke til høyre i bildet. .

TILSTANDSRAPPORT

28 av 59

8.1 BAD 1. ETG

TG 2 8.1.1 BAD 1. ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2004
- Overflate vegg: Plastplater med silikonfuge i skjøter.
- Overflate tak: Takess
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Overflate himling og vegg fremstår med lite slitasje.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Manglende mekanisk avtrekk er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørring av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

29 av 59

TG 18.1.2 BAD 1. ETG - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Fliser - Sluk: Under badekar, Under dusjkabinett <i>Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår</i>
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Banketest utført på gulvfliser. Det ble ikke registrert unormale lyder. Gulvet er over 20 år gammelt, men fremstår med generelt lite slitasje. Det er registrert fall mot sluk og tillegg god oppkant ved dørterskel som hindrer lekkasje mot tilstøtende rom.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Beskrivelse av gulv og fallforhold Det er registrert ingen motfall på gulvet. Målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 76 mm, og det er registrert bra oppkant ved dørterskel. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.
Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflater er registrert. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, overflater og slukområde.

1. Avvik/Årsak: Normal aldersslitasje på gulvoverflater Gulvkonstruksjonen er fra 2005 og har normal alders- og bruksslitasje Risiko/Konsekvens Gulv i våtrom utsettes for regelmessig fukt- og vannbelastning, og normal slitasje må påregnes som følge av alder og bruk. Anbefalte tiltak Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, overflater og slukområde.

TILSTANDSRAPPORT

30 av 59

TG 28.1.3 BAD 1. ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 2004 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Gulvet er utført med fliser og opplyst smøremembran under., Vegg – Plastplater limt på vegg med fuger mellom. 122cm x 240x størrelse. - Type dokumentasjon: Nei - Plassering av sluk: Under badekar, Under dusjkabinett - Hulltaking utført: Ja - Resultat fuktmåling: 8% (Trapp)
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Våtrommet ble rehabilitert i 2004 og fremstår som et komplett våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Veggoverflater er utført med våtromsplater, mens gulvet er utført med keramiske fliser. Det er opplyst at det er etablert smøremembran under gulvflisene. Tettesjiktet er skjult bak overflater og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Dusjsonen er utført med dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Badekaret har ikke vært i bruk på flere år, og området har derfor i begrenset grad vært utsatt for vannsøl og fuktbelastning. Eier opplyser videre at sluket under badekaret ikke ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2004. Fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende konstruksjon ga måleresultat på 8 vekt-%, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved kontrolltidspunktet.
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, og det er ikke mulig å verifisere tilslutningen mellom membran og sluk. Eldre sluk under badekaret er registrert, og det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer og underkant av våtromsplater. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av eldre sluk og etablering av dokumenterte membran- og tettesjiktsløsninger i henhold til gjeldende krav.

TILSTANDSRAPPORT

31 av 59

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon, eldre sluk og begrenset levetid for membran/tettesjikt i bad/våtrom

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig ved befaringen.

Ved inspeksjon av slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er korrekt tilsluttet sluket. Sluket under badekaret er av eldre type, og eier opplyser at dette ikke ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommet i 2004. Overgangen mellom tettesjikt og sluk kunne derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på membran- og tettesjiktsarbeidene. Eldre sluk som ikke er skiftet ved rehabilitering kan representere et svakt punkt i våtromskonstruksjonen, særlig dersom tilslutningen mellom membran og sluk ikke kan verifiseres. Samlet medfører forholdene økt usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak

Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av eldre sluk og etablering av dokumenterte membran- og tettesjiktsløsninger i henhold til gjeldende krav. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold frem til eventuell oppgradering.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Trapp: 8 %

Bilder



Fuktmåling utført fra trapp.

TILSTANDSRAPPORT

32 av 59

TG 1

8.1.4 BAD 1. ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Badekar
- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

33 av 59

8.2 VASKEROM

TG 2 8.2.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta - Alder vegger og himling: 1975 - Overflate vegg: Ubehandlet panel - Overflate tak: Ubehandlet panel tak - Oppvarming: Panelovner - Ventilasjon: Veggventil
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret. Vegger og himling er kledd med trepanel. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra alder. Rommet benyttes som vaskerom og bruksrom med utslagsvask og oppbevaringsmuligheter. Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting via ventil og vindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk i rommet. Vaskerommet er et rom som ved normal bruk er utsatt for periodisk fuktbelastning.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert manglende mekanisk avtrekk og slitasje på overflater og konstruksjoner. Det er registrert naturlig luftutskifting via ventil og vindu. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt å vedlikeholde og kontrollere vaskerommet jevnlig med fokus på fuktutsatte områder og overflater.

TILSTANDSRAPPORT

34 av 59

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk og slitasje på overflater og konstruksjoner i vaskerom Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret og har overflater og konstruksjoner av eldre dato. Rommet mangler mekanisk avtrekk, og ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting. Vaskerommet inneholder vanninstallasjoner og sluk, og er utsatt for periodisk fuktbelastning ved normal bruk. Risiko/Konsekvens Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftutskifting og begrenset uttørking av rommet etter bruk. Over tid kan dette bidra til økt luftfuktighet og høyere fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Eldre overflater og konstruksjoner har generelt større sannsynlighet for slitasje, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov enn nyere løsninge Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen og sikre mer effektiv borttransport av fuktig luft. Vaskerommet bør videre vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig med fokus på fuktutsatte områder og overflater.
--

TILSTANDSRAPPORT

35 av 59

TG 28.2.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Malt betong
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Gulvet er utført som malt betonggulv fra byggeåret. Det ble registrert fall mot sluk på deler av gulvet, men også motfall i området rundt sluket. Målt høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er ca. 100 mm. Vaskerommet har oppkant ved dørterskel og langs vegger som bidrar til å begrense eventuell vannspredning til tilstøtende rom.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i filser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt motfall på deler av gulvet, og det er registrert generelt lite fall med noe motfall i området rundt sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 100 mm, og det er registrert god oppkant ved dørterskel og kanten rundt. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Det er registrert motfall på deler av gulvet, med motfall i området rundt sluket. Det er registrert malt betonggulv fra byggeåret. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle deler av gulvet.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Vaskerommet er fra byggeåret og gulvet er utført med malt betongoverflate. Det registreres motfall i området rundt sluket, slik at ikke alt vann vil ledes naturlig til sluket. Forholdet skyldes utførelsen av gulvfallet.

Risiko/Konsekvens

Motfall ved sluk kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten ved vannsøl eller lekkasjer. Stående vann kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde gulvet under observasjon og unngå at vann blir stående over tid. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle deler av gulvet.

TILSTANDSRAPPORT

36 av 59

TG 28.2.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1975
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Betonggulv med maling., Vegg – Trepanel i hovudsak på vegg. Gulbelegg er montert på vegg bak og ved siden av vask.
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret. Veggene er i hovedsak utført med trepanel. Ved utslagsvask er det montert gulvbelegg på vegg som lokal beskyttelse mot vannsprut. Gulvet er utført som malt betonggulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell membran eller andre fuktsikrende sjikt. Sluket er tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Tettesjikt eller membran ved sluk kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling da det ikke forelå hensiktsmessige områder for kontroll.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt, og utførelsen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Vaskerommet bør brukes og vedlikeholdes med aktsomhet, og det bør vurderes rehabilitering med dokumenterte våtromsløsninger med tettesjikt og detaljer i henhold til gjeldende krav.

TILSTANDSRAPPORT

37 av 59

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon og forventet levetid for våtromsløsning på vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Rommet er utført med materialer og løsninger som avviker fra dagens våtromsstandard. Tettesjiktets utførelse og funksjon kunne ikke verifiseres ved befaringen. Rommet har ikke vert mye i bruk de siste årene som reduserer faren for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for kontroll av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til rommets fuktsikring og gjenværende levetid. Eldre våtromsløsninger har generelt økt risiko for svikt i fuktsikringen sammenlignet med moderne løsninger. Ved svikt i fuktsikringen vil det oppstå lekkasje mot andre bygningsdeler som kan ta skade av dette.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet bør brukes med aktsomhet. Det bør vurderes rehabilitering av våtrommet og etablere dokumenterte våtromsløsninger med tettesjikt og detaljer i henhold til gjeldende krav før utvidet bruk.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Ingen hensiktsmessige steder

Våtsoner er på yttervegg.

Bilder



Trepanel på vegg, med belegg på vegg ve vask. Anbefaler oppgradering av overflater før utvidet bruk som våtrom.

TILSTANDSRAPPORT

38 av 59

TG 2 8.2.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin. Sanitærutstyr og installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Ved funksjonstest på befaringsdagen ble det registrert tilfredsstillende vanntrykk, vannmengde og avrenning. Det ble ikke registrert unormale forhold ved bruk av installasjonene.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Sanitærutstyr og installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret er anbefalt, og utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller ved fremtidig oppgradering av rommet.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskifting)

Sanitærutstyr og installasjoner er i hovedsak fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor normal slitasje og redusert gjenværende levetid må påregnes.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har generelt høyere risiko for slitasje, funksjonssvikt og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Behov for vedlikehold eller utskifting må påregnes som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet.

TILSTANDSRAPPORT

39 av 59

8.3 BAD UNDERETASJE

TG 2 8.3.1 BAD UNDERETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta - Alder vegger og himling: 1997 - Overflate vegg: Våtromsplater - Overflate tak: Takess - Oppvarming: Elektriske varmekabler - Ventilasjon: Veggventil
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Badet er utført med våtromsplater på vegger. Det registreres at platene ikke har synlig sokkellist eller avslutningsprofil ved gulv. Videre er det registrert slitasje og mangelfull tetting i enkelte hjørneoverganger. Ved kontroll kunne det føres et tynt blad inn mellom profil og plate enkelte steder, noe som indikerer redusert tetthet i overgangene. Dør til badet er plassert innenfor dusjonen. Ved bruk av dusjen vil dør, gerikter og tilstøtende konstruksjoner kunne bli eksponert for vannsprut og fuktbelastning. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller skadeutvikling på veggoverflatene ved befaringen.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert manglende mekanisk avtrekk, dør og dørkarm er plassert innenfor dusjonen, og åpne eller mangelfulle fuger og overganger er registrert. Det er registrert slitasje og mangelfull tetting i enkelte hjørneoverganger. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt at dør, karm og tilstøtende konstruksjoner kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

TILSTANDSRAPPORT

40 av 59

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk og dør plassert i våtsone i bad/våtrom Våtrommet har ikke mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting, noe som gir begrenset kontroll over fjerning av fuktig luft fra rommet. Det registreres at dør og dørkarm er plassert innenfor dusjonen. Ved normal bruk av dusjen vil dør, karm og tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for direkte vannsprut og forhøyet fuktbelastning. Risiko/Konsekvens Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet. Over tid kan dette bidra til økt luftfuktighet, kondensdannelse og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Plassering av dør og karm i våtsone medfører økt eksponering for vannsprut og fukt sammenlignet med bygningsdeler utenfor våtsone. Over tid kan dette føre til slitasje på overflater, oppfukting av materialer og redusert levetid på utsatte bygningsdeler. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og sikre mer effektiv borttransport av fuktig luft. Dør, karm og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å vurdere løsninger som reduserer vannbelastningen på konstruksjoner plassert i våtsone.
--

TILSTANDSRAPPORT

41 av 59

TG 18.3.2 BAD UNDERETASJE - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Belegg - Sluk: 1 dusj <i>Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår</i>
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Gulvet er utført med våtromsbelegg fra 1997. Det ble ikke registrert unormale forhold ved gulvoverflatene på befaringsdagen. Gulvet fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er målt fall mot sluk uten registrert motfall. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp belegg ved dørterskel er ca. 110 mm. Våtrommet har god oppkant ved terskel som bidrar til å begrense lekkasjevann mot tilstøtende rom.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.
Beskrivelse av gulv og fallforhold Det er registrert noe fall mot sluk i dusjen, uten motfall. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 110 mm, og det er registrert god oppkant ved dørterskelen. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.
Oppsummering av bygningsdel TG 1Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

42 av 59

TG 28.3.3 BAD UNDERETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 1997 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Baderomsplater. - Type dokumentasjon: Nei - Plassering av sluk: 1 dusj - Hulltaking utført: Ja - Resultat fuktmåling: 12% (Fra teknisk rom)
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Våtrommet er utført med våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Tettesjiktet er ført opp ved terskel. Sluket er tilgjengelig for kontroll og rengjøring, og belegg samt tilslutning mellom belegg og sluk var synlig ved befaringen. Det ble registrert enkelte mangler ved skjøter og overganger i forbindelse med våtromsplatene. Utført fuktmåling fra tilstøtende teknisk rom ga måleresultat på 12 vekt-%, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved kontrolltidspunktet.
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Oppsummering av bygningsdel TG 2Vesentlige avvik Aldersrelatert slitasje i tettesjikt og gjennomføringer er registrert. Det er registrert mangelfull tetting i enkelte skjøter og overganger mellom våtromsplater, samt manglende sokkellist eller avslutningsprofil ved nedre del av platene. Mangelfulle fuger og overganger anbefales rengjort og retettet. Våtrommet bør vedlikeholdes og følges opp med jevnlig kontroll av fuger, overganger og øvrige fuktutsatte detaljer.

TILSTANDSRAPPORT

43 av 59

1. Avvik/Årsak: Bad/våtrom: Aldersrelatert slitasje og mangler i tettesjikt og gjennomføringer

Våtrommet er rehabilitert i 1997, og våtromsbelegg og våtromsplater har oppnådd en alder hvor forventet brukstid i stor grad er oppbrukt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Videre registreres mangelfull tetting i enkelte skjøter og overganger mellom våtromsplater. Det er også registrert manglende sokkellist eller avslutningsprofil ved nedre del av platene. Ved kontroll av sluk ble belegget observert ført til sluk med synlig og tilfredsstillende tilslutning. Sluket er tilgjengelig for kontroll og rengjøring.

Risiko/Konsekvens

Våtrommets alder medfører økt sannsynlighet for redusert funksjon i tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner sammenlignet med nyere våtrom. Mangelfulle fuger og overganger kan medføre økt risiko for at fukt og vann trenger inn bak våtromsplatene ved vannbelastning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke vedlikeholdes. Det ble ikke registrert fuktskader eller unormale fuktverdier ved kontrolltidspunktet.

Anbefalte tiltak

Mangelfulle fuger og overganger anbefales rengjort og retettet. Våtrommet bør vedlikeholdes og følges opp med jevnlig kontroll av fuger, overganger og øvrige fuktutsatte detaljer. På grunn av våtrommets alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering av tettesjikt og overflater i takt med bruk og aldring.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

- 1. Fra teknisk rom: 12 %

Bilder



Fuktmåling fra teknisk rom.

TILSTANDSRAPPORT

44 av 59

TG 1	8.3.4 BAD UNDERETASJE - SANITÆR OG RØR
Kontrollpunkter - Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja - Er vannmengden tilfredsstillende? Ja - Er avrenningen tilfredsstillende? Ja - Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei	Utstyr og innredning - Åpen dusj - Gulvstående toalett - Servantinnredning - Speil over innredning
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.	
Beskrivelse av sanitær og rør Badet er utstyrt med servant, dusj og toalett. Eier opplyser at toalett og blandebatteri i dusj er byttet til nytt etter befaringen.	
Oppsummering av bygningsdel TG 1Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.	

TILSTANDSRAPPORT

45 av 59

TG 19. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken - Årstall: 2007 - Type: IKEA - Overflater: Vegger: Tapet; tak: Takess; gulv: Belegg	Utstyr og innredning - Type benkeplate: Laminat - Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap - Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys - Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin - Type ventilator: Ventilator mot det fri
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2007. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. - Det er montert lekkasjesensor under oppvaskmaskin for varsling ved eventuell vannlekkasje. Sensoren er ikke tilkoblet automatisk vannstopp, men avgir alarm ved registrert lekkasje. - På monterings- og oppføringstidspunktet var det ikke krav om automatisk lekkasjestopper for denne typen installasjon.	
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.	
Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.	

TILSTANDSRAPPORT

46 av 59

TG 210. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta - Påforede vegger: Ja - Oppforet gulv: Ja - Hulltaking utført: Ja - Fuktmåling: 16.6% Under trapp.
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Rommet er etablert under terreng med vegger mot terreng og støpt gulv på grunn. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll, fuktmåling og kontroll gjennom tidligere etablerte borehull. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, muggsopp eller andre forhold som indikerer aktiv fuktproblematikk på befaringsdagen. Målt fuktinnhold i trekonstruksjoner var innenfor normale verdier for årstiden. - Rom under terreng er konstruksjoner som erfaringsmessig er mer utsatt for fuktpåvirkning enn tilsvarende rom over terreng. Ventilasjonen i rommet er begrenset og basert på naturlig lufting via ventiler, hvor enkelte ventiler har begrenset funksjon som følge av tetting.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført. Målt fuktverdi er 16.6% ved under trapp..
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Rommet er registrert som fuktutsatt med begrenset ventilasjon, og enkelte ventiler har begrenset funksjon som følge av tetting. Det er anbefalt jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning, kondens eller muggsoppdannelse. Ventiler bør holdes åpne og funksjonsdyktige, og ventilasjonen bør vurderes forbedret dersom rommet tas i bruk til oppholdsformål eller oppbevaring av fuktfølsomme materialer.

TILSTANDSRAPPORT

47 av 59

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng – fuktutsatt konstruksjon med begrenset ventilasjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Konstruksjoner mot terreng er erfaringsmessig mer utsatt for fuktpåvirkning enn tilsvarende konstruksjoner over terreng. Ventilasjonen i rommet er begrenset og basert på naturlig lufting via ventiler.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser enn øvrige rom i bygningen. Selv om det ikke ble registrert tegn til fuktskader eller unormale fuktmålinger ved befaringen, vil konstruksjonstypen innebære en økt risiko for fuktproblemer over tid sammenlignet med rom over terreng. Begrenset ventilasjon kan redusere uttørkingsmulighetene og bidra til økt fuktbelastning dersom fukt tilføres konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning, kondens eller muggsoppdannelse. Ventiler bør holdes åpne og funksjonsdyktige for å sikre best mulig luftutskifting. Dersom rommet tas i bruk til oppholdsformål eller oppbevaring av fuktfølsomme materialer, bør ventilasjonen vurderes forbedret.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Under trapp..

Fuktverdi: 16.6 %

Bilder



Fuktmåling utført fra luke under trapp.

TILSTANDSRAPPORT

48 av 59

TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1976
- Type vannrør: Kobber, Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Nye rør i rør til begge bad i boligen ved oppgradering i 1997 (underetasje) og 2004 (1. etasje).

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har vannrør av både rør-i-rør-system og kobberrør. Vannrør i tilknytning til badene er delvis oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringer, mens deler av det opprinnelige kobberrørsanlegget fortsatt er i bruk, blant annet til deler av bad og på kjøkken. Synlige avløpsrør er utført i plast. Det er opplyst at avløpsrør er oppgradert i forbindelse med oppgradering av badene, mens deler av det opprinnelige avløpssystemet fortsatt betjener enkelte installasjoner. VVS-anlegget består således av både eldre og nyere komponenter med ulik alder og forventet gjenværende levetid.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider ved oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og avløpslufting kunne ikke verifiseres. Dersom dokumentasjon finnes, anbefales denne fremlagt. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales nødvendige undersøkelser av anleggets tilstand og oppbevaring av dokumentasjon på utførte arbeider. Det anbefales videre å kontrollere avløpssystemets lufting ved tegn til funksjonsproblemer eller lukt.

TILSTANDSRAPPORT

49 av 59

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon, varierende alder og ukjent avløpslufting ved VVS-installasjoner

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Vann- og avløpsanlegget består av både eldre og nyere komponenter som er etablert i ulike perioder. Deler av anlegget er oppgradert, mens øvrige installasjoner er av eldre dato. Avløpslufting kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og kvalitet på tidligere arbeider. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har generelt høyere risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt enn nyere installasjoner. Manglende eller ikke verifiserbar avløpslufting kan medføre redusert funksjon i avløpssystemet, herunder risiko for luktproblemer, redusert avrenning og økt belastning på vannlåser.

Anbefalte tiltak

Dersom dokumentasjon på utførte arbeider finnes, anbefales denne fremlagt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabiliteringsarbeider anbefales det å gjennomføre nødvendige undersøkelser av anleggets tilstand samt å oppbevare dokumentasjon på utførte arbeider. Det anbefales videre å kontrollere at avløpssystemet har tilfredsstillende lufting dersom det oppstår tegn til funksjonsproblemer eller lukt fra avløpsinstallasjoner.

TILSTANDSRAPPORT

50 av 59

TG 2

11.2 VARMTVANNBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 1975
- Antall liter: 200
- Plassering: Teknisk rom
- Type lekkasjesikring: Sluk i naborom. Åpning i vegg ved gulv. Egen lekkasjesikring
- Type tilkobling: Fast strøm

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Rommet er utført med oppkant langs ytterkantene, og det er etablert avrenningsmulighet til tilstøtende vaskerom med sluk. Eier har i tillegg etablert en egen mekanisk lekkasjestopper for vannforsyningen til boligen. Løsningen er ikke en standard eller dokumentert lekkasjesikringsløsning, men er ment å stenge vanntilførselen ved lekkasje. Det ble ved befaringen registrert at gulvet i teknisk rom har begrenset fall mot avrenningspunktet, noe som kan redusere effektiv bortledning av lekkasjevann.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Varmtvannsberederen er fra 1975 og har passert forventet brukstid. Det er registrert mangelfull lekkasjesikring og begrenset fallforhold i rommet. Berederens alder tilsier at utskifting bør påregnes. Ved utskifting anbefales det å etablere en dokumentert lekkasjesikringsløsning med tilfredsstillende bortledning av lekkasjevann.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder med mangelfull lekkasjesikring og usikker funksjon

Varmtvannsberederen er fra 1975 og har passert forventet brukstid. Det er etablert lekkasjesikringstiltak i rommet, men løsningen avviker fra moderne, dokumenterte lekkasjesikringssystemer. Videre er fallforholdene i rommet ikke optimale for sikker bortledning av lekkasjevann.

Risiko/Konsekvens

Varmtvannsberedere har økt sannsynlighet for funksjonssvikt og lekkasjer etter passert forventet levetid. Ved en eventuell lekkasje kan begrensede fallforhold redusere effektiv bortledning av vann, selv om rommet er utstyrt med oppkant og avrenningsmulighet til tilstøtende sluk.

Anbefalte tiltak

Bederens alder tilsier at utskifting bør påregnes. Ved utskifting anbefales det å etablere en dokumentert lekkasjesikringsløsning med tilfredsstillende bortledning av eventuelt lekkasjevann.

TILSTANDSRAPPORT

51 av 59

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta - Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) - Avtrekk: Oppdrift (naturlig) - Tilleggsinformasjon tilluft: Tilførsel av luft til boligen er basert på naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vindu. - Tilleggsinformasjon avtrekk: Boligen har ikke mekanisk avtrekk utover kjøkkenventilator. Ventilasjon på våtrom er basert på oppdrift via ventiler.
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Boligen har et naturlig ventilasjonssystem hvor tilluft tilføres gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduer. Avtrekk er i hovedsak basert på naturlig oppdrift via ventiler i våtrom. Kjøkken er utstyrt med ventilator over kokesone. Ventilasjonsløsningen er typisk for boligens byggeperiode og er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og jevnlig bruk av ventiler for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting. Det er ikke registrert annen form for ventilasjon i boligen.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og vindusventiler, samt naturlig avtrekk via oppdrift, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rom hvor dette er vanlig i nyere boliger. Det anbefales å påse at eksisterende ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt, og ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det vurderes å etablere mekaniske ventilasjonsløsninger.

TILSTANDSRAPPORT

52 av 59

1. Avvik/Årsak: Ventilasjon med naturlig ventilering og manglende mekanisk avtrekk Boligen har et ventilasjonssystem basert på naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og naturlig avtrekk gjennom oppdrift. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rom hvor dette er vanlig i nyere boliger. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode og innebærer at luftutskiftingen i stor grad er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruk av ventiler. Ved endring i bruk av boligen vil det vere mer behov for luftutskifting. Risiko/Konsekvens Naturlig ventilasjon gir generelt mindre kontroll over luftutskiftingen enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. Luftutskiftingen er i stor grad avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruk av ventiler. Ved økt bruk av boligen, herunder hyppigere dusjing, matlaging og flere beboere, vil behovet for ventilasjon øke. Dersom luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig, kan dette medføre økt luftfuktighet, dårligere uttørking av fuktbelastede rom og økt risiko for kondens, muggsoppdannelse og fuktrelaterte skader over tid. Anbefalte tiltak Det anbefales å påse at eksisterende ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt for å sikre best mulig luftutskifting. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av boligen bør det vurderes å etablere mekaniske ventilasjonsløsninger for å oppnå bedre kontroll over ventilasjonen, forbedret inneklima og redusert risiko for fuktproblemer. Ta kontakt med fagfolk innen ventilasjon for planlegging av god ventilering av boligen.

TILSTANDSRAPPORT

53 av 59

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta - Årstall/alder: 1975 - Anleggstype: Skjult anlegg, åpent anlegg - Sikringsskap plassert: Gang underetasje - Antall kurser: 16 - Sist el tilsyn: 11.03.2025 - Dokumentert lukking: Avvik lukket pr. 16.09.2026 Kontrollpunkter - Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja	Spørsmål svart ut av eier - Det elektriske anlegget ble installert: 1975 - Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført - Hender det at sikringer løses ut? Nei - Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja
Oppgraderinger - Det er opplyst om arbeid på det elektriske arbeidet ifbm. oppgradering av rom og anna småarbeider. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette arbeidet. - Arbeid uten samsvarserklæring: Nytt kjøkken og 2 bad utført etter 1999.	
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fordelt på 16 kurser. Sikringsskap er plassert i gang i underetasje. Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeåret, men deler av anlegget er oppgradert og fornyet i senere tid. Det er opplyst at anlegget har vært kontrollert av det lokale el-tilsynet. Tidligere registrerte avvik er opplyst utbedret, og det er fremlagt dokumentasjon på lukking av avvik datert 16.09.2026. Det foreligger imidlertid ikke fullstendig dokumentasjon eller samsvarserklæringer for alle utførte arbeider ved befaringen.	
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.	
Oppsummering av bygningsdel Det er registrert eldre skrusikringer, manglende dokumentasjon for utførte arbeider og gjennomføringer i sikringsskapet som ikke er forskriftsmessig tettet. Dette gir usikkerhet om utførelse og kontroll, samt redusert brann- og berøringssikkerhet. Varmekabler på bad i 1. etasje er opplyst uten funksjon. Anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, og gjennomføringer bør tettes forskriftsmessig.	

TILSTANDSRAPPORT

54 av 59

1. Avvik/Årsak: Eldre sikringsskap / skrusikringer og manglende dokumentasjon

Sikringsskapet består av en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Dette indikerer at det elektriske anlegget er oppgradert og utvidet over flere perioder. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for alle utførte elektriske arbeider. Ved befaringen ble det også registrert gjennomføringer i sikringsskapet som ikke er forskriftsmessig tettet.

Risiko/Konsekvens

Eldre sikringsanlegg har normalt ikke samme sikkerhetsfunksjoner som nyere anlegg og kan indikere at deler av installasjonen er av eldre dato. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kontroll av tidligere arbeider. Utilstrekkelig tetting av gjennomføringer i sikringsskapet kan redusere skapets brann- og berøringssikkerhet samt gi økt risiko for inntrengning av støv og fremmedlegemer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at sikringsskapet og det elektriske anlegget vurderes av registrert elektrovirksomhet. Gjennomføringer i skapet bør tettes på forskriftsmessig måte. Tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider bør fremskaffes dersom dette er mulig. Ved fremtidige arbeider anbefales det at samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon oppbevares sammen med boligens dokumentasjon.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid

Sikringsskapet består av en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Dette indikerer at det elektriske anlegget er oppgradert og utvidet over flere perioder. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for alle utførte elektriske arbeider. Ved befaringen ble det også registrert gjennomføringer i sikringsskapet som ikke er forskriftsmessig tettet.

Risiko/Konsekvens

Eldre sikringsanlegg har normalt ikke samme sikkerhetsfunksjoner som nyere anlegg og kan indikere at deler av installasjonen er av eldre dato. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kontroll av tidligere arbeider. Utilstrekkelig tetting av gjennomføringer i sikringsskapet kan redusere skapets brann- og berøringssikkerhet samt gi økt risiko for inntrengning av støv og fremmedlegemer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at sikringsskapet og det elektriske anlegget vurderes av registrert elektrovirksomhet. Gjennomføringer i skapet bør tettes på forskriftsmessig måte. Tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider bør fremskaffes dersom dette er mulig. Ved fremtidige arbeider anbefales det at samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon oppbevares sammen med boligens dokumentasjon.

TILSTANDSRAPPORT

55 av 59

3. Avvik/Årsak: Varmekabel på bad i 1. etasje med manglende funksjon

Varmekablene i gulvet på bad i 1. etasje er opplyst å være uten funksjon. Det registreres at gulvvarmen ikke gir varmeavgivelse som forutsatt. Årsaken til forholdet er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.

Risiko/Konsekvens

Manglende gulvvarme medfører redusert komfort og dårligere uttørring av våtrommet etter bruk. Feil i varmekabelanlegget kan skyldes svikt i termostat, føler eller varmekabler, og kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres og feilsøkes av autorisert elektrofaglig virksomhet for å avklare årsak til feilen og behov for eventuelle utbedringstiltak.

Bilder



Sikringsskap



Hull i sikringsskap som ikke er forskriftsmessig tettet.

TILSTANDSRAPPORT

56 av 59

Total: 19 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert et mindre vertikalt riss i pusset ved overgang mellom opprinnelig bygning og tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell utskifting av dreneringssystemet, og grunnmursplasten er enkelte steder ikke avsluttet med topplist. Risset bør holdes under observasjon og pussoverflaten utbedres ved behov. Grunnmursplast anbefales avsluttet med topplist der dette mangler.

2 Terrengforhold

Det er registrert manglende fall bort fra grunnmuren langs deler av boligen, og terrenget heller inn mot grunnmuren på østsiden. Det anbefales å overvåke terrengforholdene og vurdere terrengjusteringer der terrenget har fall inn mot grunnmuren. Bortledning av takvann anbefales kontrollert ved fremtidig vedlikehold eller gravearbeider.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert punktert isolerglass i balkongdør, samt tegn til begynnende punktering i enkelte øvrige vinduer. Vinduer mangler beslag over vannstokk. Det anbefales å skifte punktert isolerglass eller vinduer, og å etablere beslag over vannstokk ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert enkelte skader og sprekker i takstein, samt fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringer og skorstein. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snøras kan forekomme. Skadde takstein bør skiftes ut. Taktekking og undertak bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes utskifting av taktekking som følge av alder. Ventilasjonsgjennomføringer og tilhørende detaljer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Behovet for snøfangere bør vurderes.

6 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert fuktskjolder og kondensmerker ved ventilasjonsgjennomføringer, mangelfull isolering og utettheter rundt enkelte kanaler, eldre loftsluke med begrenset isolasjon og tetting, samt spor etter mus på loftet. Det anbefales å kontrollere og forbedre isolering og tetting rundt ventilasjonsgjennomføringer, etterisolere og utbedre loftsluken, samt kartlegge og tette mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr.

7.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Vestvendt balkong fra soverom

Det er registrert aldersmessig slitasje med malingflass og tørkesprekker på overflatene. Balkongen er utført med utkragede bjelker fra innvendig bjelkelag uten understøttelse. Det anbefales å vedlikeholde overflatebehandlingen og foreta jevnlig kontroll av utsatte konstruksjonsdetaljer. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales kontroll av utkragede bjelker og tilstøtende konstruksjoner.

7.2 Balkonger, verandaer og terrasser – Sør-vendt terrasse over garasje.

Det er registrert mangelfullt fall, vannsamlinger og overflateslitasje, samt malingavskalling på undersiden med tegn til fuktransport gjennom betongdekket. Det er registrert anbefalt å utbedre fallforholdene, etablere en mer robust løsning for vanntetting ved fremtidig rehabilitering, og vedlikeholde overflatebehandling og skadete områder på over- og undersiden.

8.1.1 Bad 1. etg – Vegger og himlinger Manglende mekanisk avtrekk er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.
8.1.3 Bad 1. etg – Membran og tettesjikt Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, og det er ikke mulig å verifisere tilslutningen mellom membran og sluk. Eldre sluk under badekaret er registrert, og det er registrert avvik ved skjøter og underkant av våtromsplater. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utskifting av eldre sluk og etablering av dokumenterte membran- og tettesjiktsløsninger i henhold til gjeldende krav.
8.2.1 Vaskerom – Vegger og himlinger Det er registrert manglende mekanisk avtrekk og slitasje på overflater og konstruksjoner. Det er registrert naturlig luftutskifting via ventil og vindu. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt å vedlikeholde og kontrollere vaskerommet jevnlig med fokus på fuktutsatte områder og overflater.
8.2.2 Vaskerom – Gulv Det er registrert motfall på deler av gulvet, med motfall i området rundt sluket. Det er registrert malt betonggulv fra byggeåret. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle deler av gulvet.
8.2.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt, og utførelsen kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er registrert usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Vaskerommet bør brukes og vedlikeholdes med aktsomhet, og det bør vurderes rehabilitering med dokumenterte våtromsløsninger med tettesjikt og detaljer i henhold til gjeldende krav.
8.2.4 Vaskerom – Sanitær og rør Sanitærutstyr og installasjoner er i hovedsak fra byggeåret. Jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret er anbefalt, og utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller ved fremtidig oppgradering av rommet.
8.3.1 Bad underetasje – Vegger og himlinger Det er registrert manglende mekanisk avtrekk, dør og dørkarm er plassert innenfor dusjonen, og åpne eller mangelfulle fuger og overganger er registrert. Det er registrert slitasje og mangelfull tetting i enkelte hjørneoverganger. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, samt at dør, karm og tilstøtende konstruksjoner kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
8.3.3 Bad underetasje – Membran og tettesjikt Aldersrelatert slitasje i tettesjikt og gjennomføringer er registrert. Det er registrert mangelfull tetting i enkelte skjøter og overganger mellom våtromsplater, samt manglende sokkellist eller avslutningsprofil ved nedre del av platene. Mangelfulle fuger og overganger anbefales rengjort og retettet. Våtrommet bør vedlikeholdes og følges opp med jevnlig kontroll av fuger, overganger og øvrige fuktutsatte detaljer.

10 Rom under terreng Rommet er registrert som fuktutsatt med begrenset ventilasjon, og enkelte ventiler har begrenset funksjon som følge av tetting. Det er anbefalt jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning, kondens eller muggsoppdannelse. Ventiler bør holdes åpne og funksjonsdyktige, og ventilasjonen bør vurderes forbedret dersom rommet tas i bruk til oppholdsformål eller oppbevaring av fuktfølsomme materialer.
11.1 VVS-installasjoner Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider ved oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og avløpsluftung kunne ikke verifiseres. Dersom dokumentasjon finnes, anbefales denne fremlagt. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales nødvendige undersøkelser av anleggets tilstand og oppbevaring av dokumentasjon på utførte arbeider. Det anbefales videre å kontrollere avløpssystemets luftung ved tegn til funksjonsproblemer eller lukt.
11.2 Varmtvannsbereder Varmtvannsberederen er fra 1975 og har passert forventet brukstid. Det er registrert mangelfull lekkasjesikring og begrenset fallforhold i rommet. Berederens alder tilsier at utskifting bør påregnes. Ved utskifting anbefales det å etablere en dokumentert lekkasjesikringsløsning med tilfredsstillende bortledning av lekkasjevann.
12 Ventilasjon Naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og vindusventiler, samt naturlig avtrekk via oppdrift, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rom hvor dette er vanlig i nyere boliger. Det anbefales å påse at eksisterende ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt, og ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det vurderes å etablere mekaniske ventilasjonsløsninger.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarehet og faglig integritet.

Om takstmann

Håvard Ure er en erfaren takstmann med solid bakgrunn innen byggfag. Han har utdanning som tømrer og fagskoleingeniør, noe som gir ham en omfattende forståelse av byggetekniske aspekter og verdsetting av eiendommer. Håvard har lang erfaring fra bransjen og har opparbeidet seg et godt rykte for sin grundighet og profesjonalitet.

Som takstmann i Verdibbygg AS er Håvard dedikert til å levere nøyaktige og pålitelige vurderinger av eiendommer. Han er kjent for sin evne til å kommunisere komplekse forhold på en lettfattelig måte, noe som gir både kjøpere og selgere trygghet i prosessen.



Ansvarlig for rapporten:
Håvard Ure
Hadlingen 25, 5706 Voss
41506615 | havard@verdibbygg.com

Håvard K Ure

07/10/2026



Energiattest



Adresse Bordalsvegen 608, 5708 VOSS	
Dato for energimerking 06.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364755
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174860319
Gårdsnummer 205	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasj

Byggeår 1975	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 229,0 m²	Oppvarmet bruksareal 169,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasj	
Naturlig ventilasj	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

231,81



Bordalsvegen 608, 5708 VOSS

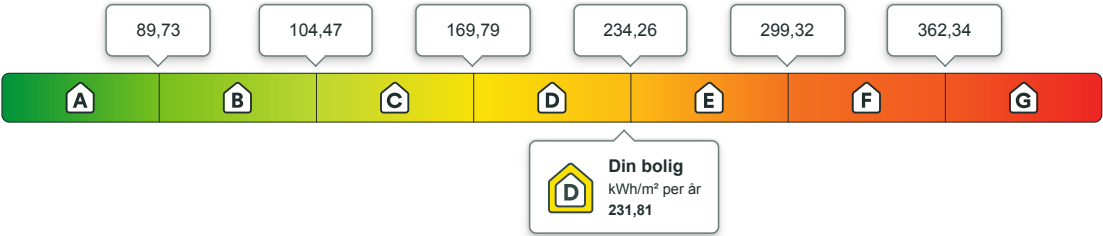


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 175,13	231,81

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bordalsvegen 608, 5708 VOSS



Detaljering

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

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



Bordalsvegen 608, 5708 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

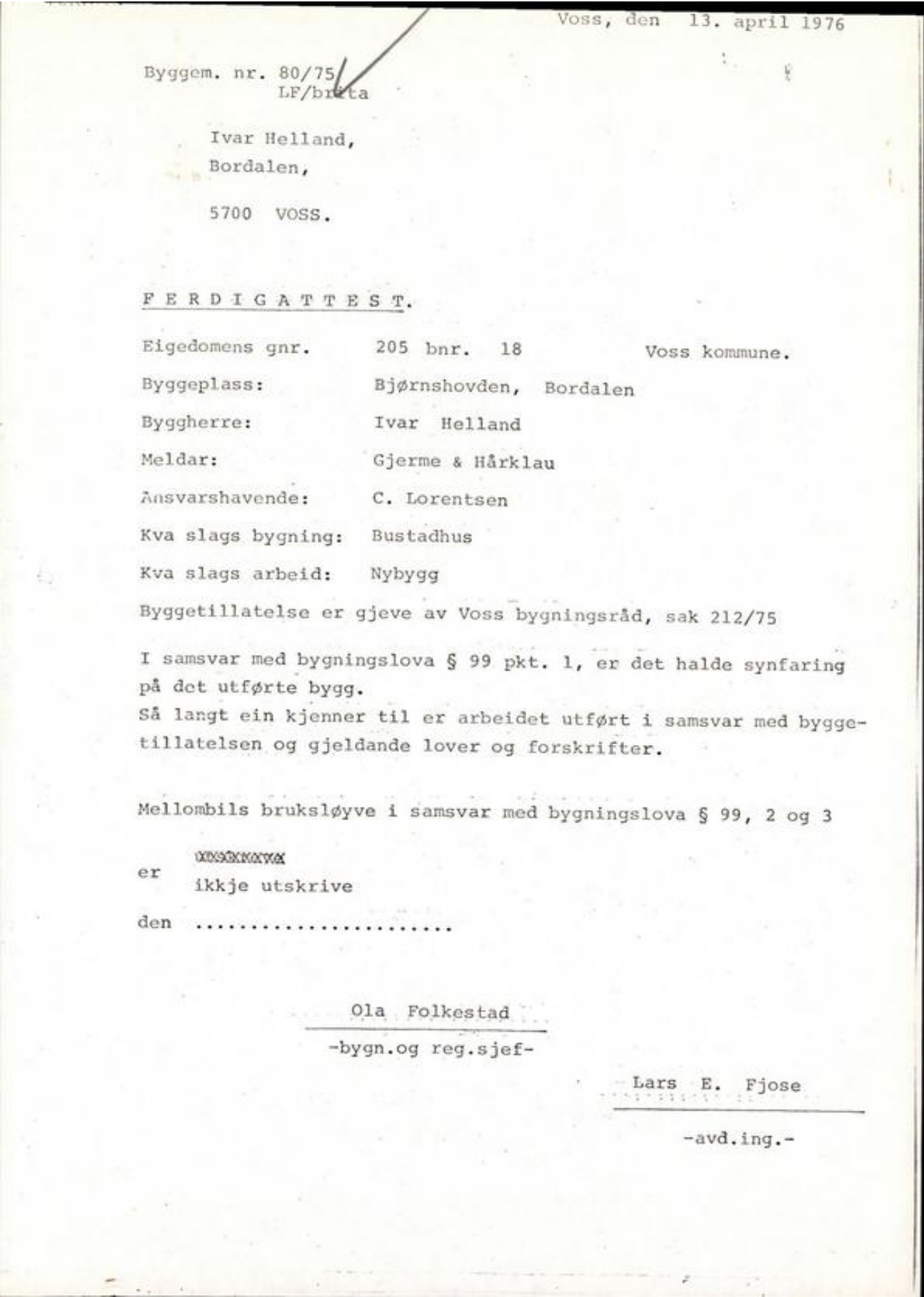
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

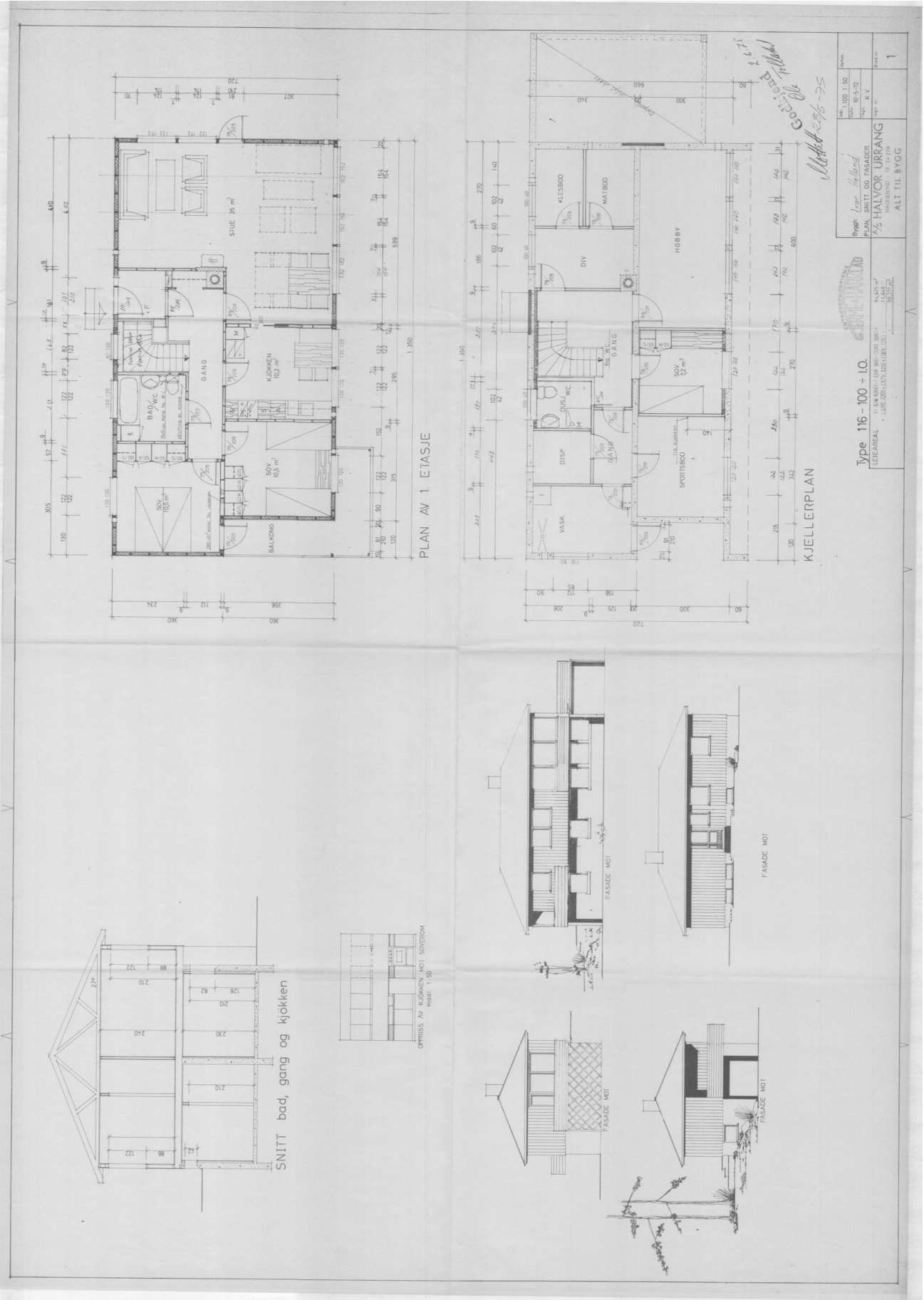
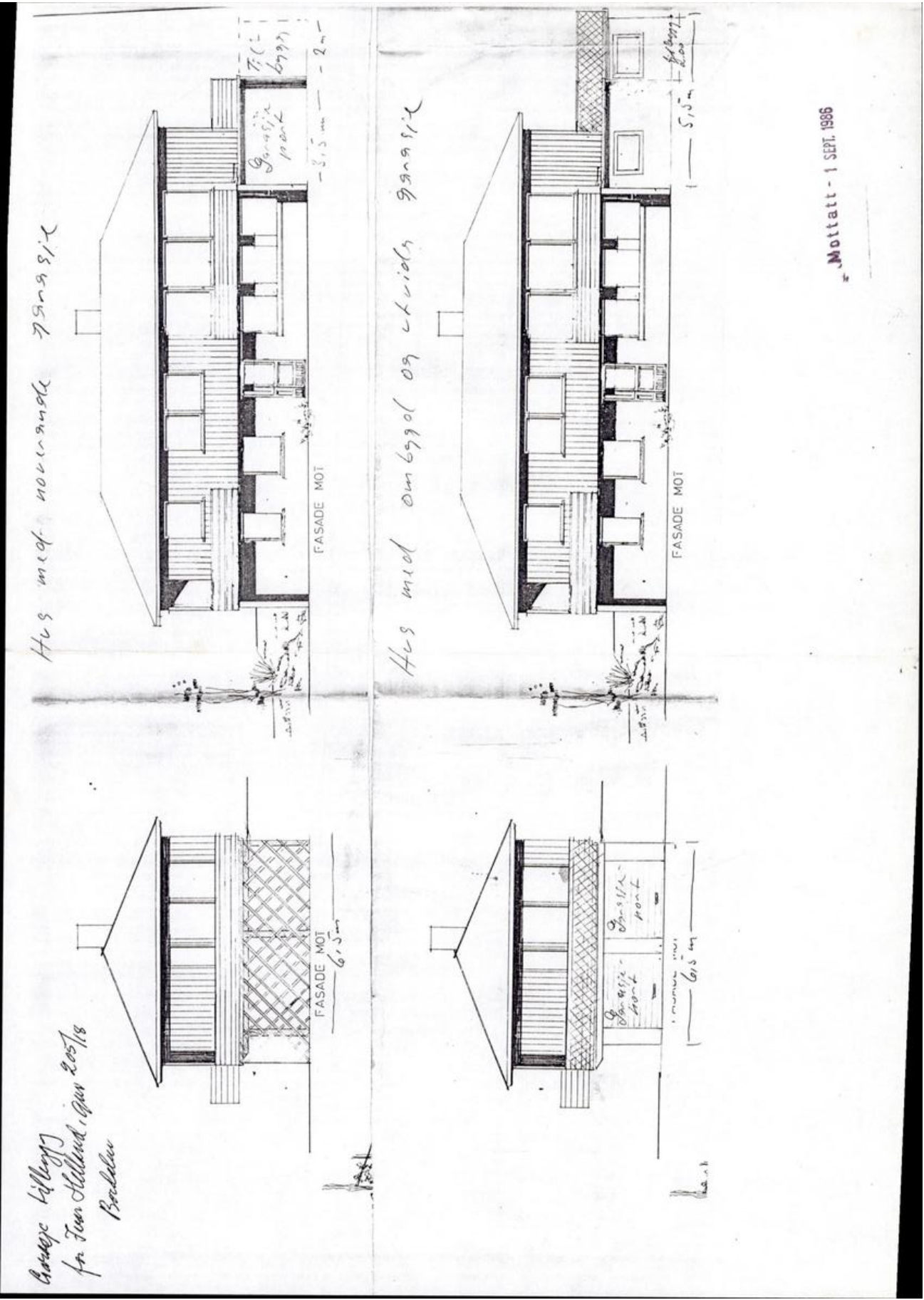
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

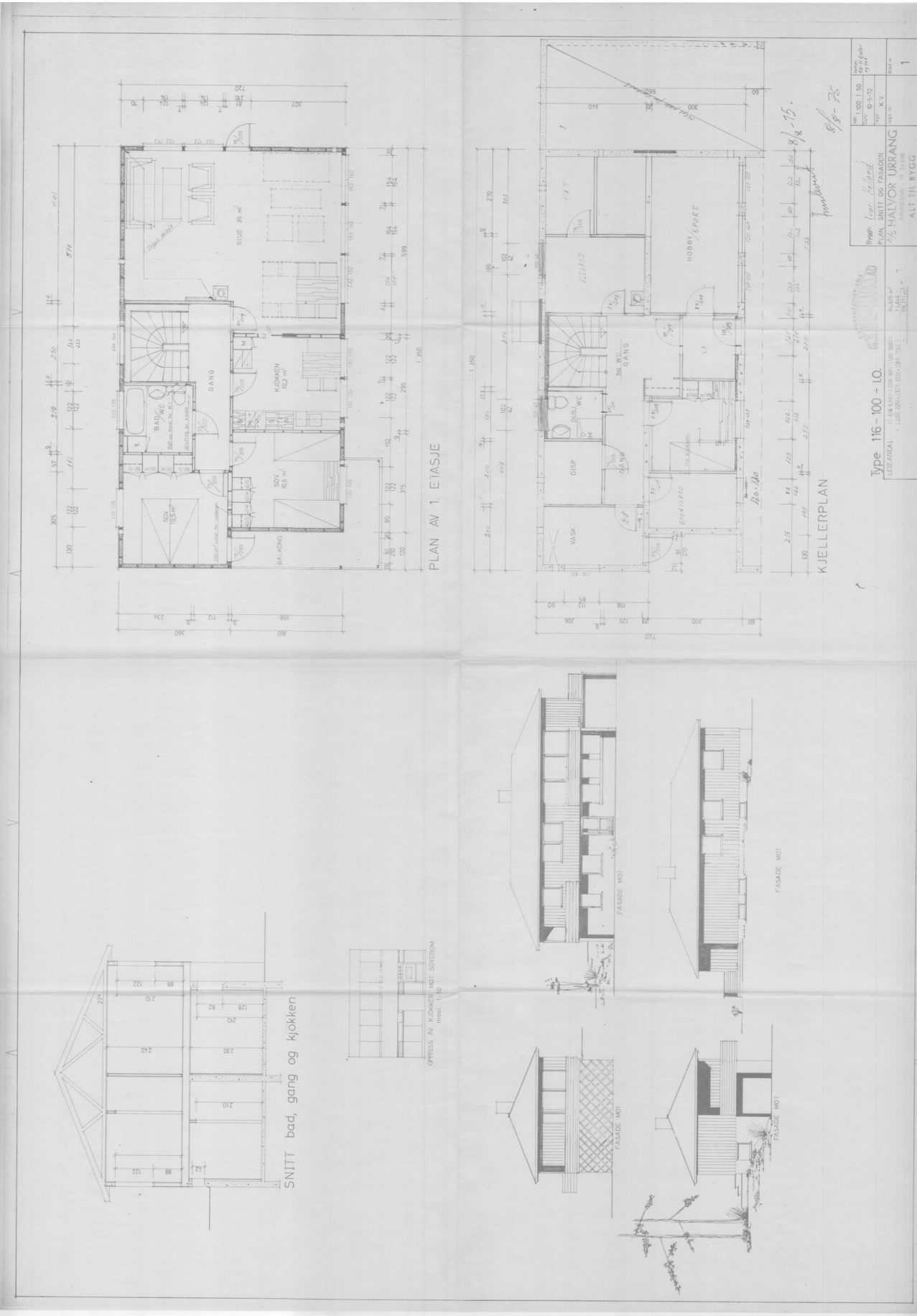
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

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







Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bordalsvegen 608, 5708 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	162 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 378 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	1 378 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	OM510	



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.10.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bordalsvegen 608, 5708 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 148,58 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 403,74 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Eigedomsskatt bustad	4 362,00 kr
Sum	12 900,14 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	1 286,85 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	221	29.16	1/1	0 %	6 445,24 kr	6 445,26 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2180500	3.10	1/1	0 %	6 759,00 kr	6 759,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	813,99 kr
					Sum	15 305,09 kr	15 305,10 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.10.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bordalsvegen 608, 5708 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kulturminnerapport

Eiendom	4621 205/18		
Utskriftsdato	02.10.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger



Eurofins Environment Testing Norway
(Bergen)
F. reg. NO9 651 416 18
Sandviksveien 110
5035 Bergen

Tlf: +47 94 50 42 42
bergen@etn.eurofins.com

AR-26-MX-030326-01

EUNOBE-00100485

Prøvemottak: 28.09.2026
Temperatur:
Analyseperiode: 28.09.2026 12:15 -
08.10.2026 11:38

Referanse: Privat bønn- Aud Helland

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.: 441-2026-0928-061	Prøvetaksdato: 28.09.2026					
Prøvetype: Privat brønnvann	Prøvetaker: Oppdragsgiver					
Prøvemerking: Kjøkkenkran enebolig	Analysestartdato: 28.09.2026					
Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode	Grenseverdi
Kimtall 22°C, 68t	81	cfu/ml	1	46-140	NS-EN ISO 6222	max 100
E. coli	4	MPN/100 ml	1	2-11	NS-EN ISO 9308-2	max 0
Koliforme	10	MPN/100 ml	1	5-19	NS-EN ISO 9308-2	max 0
pH målt ved 22 +/- 2°C						
pH	6.6		4	0.2	NS-EN ISO 10523	6.50 - 9.50
Turbiditet	0.25	FNU	0.1	40%	NS-EN ISO 7027-1	
Farge (410 nm)	<5.0	mg Pt/l	5		NS-EN ISO 7887	max 20
Konduktivitet ved 25°C (målt ved 22 +/- 2°C)	12.1	mS/m	0.15	10%	NS-EN 27888	max 250
a) Fluorid (F)	0.03	mg/l	0.02	40%	NS-EN ISO 10304-1	
a) Nitrat (NO3-N)	2.7	mg/l	0.005	20%	NS-EN ISO 15923-1:2024	max 10
a) Total organisk karbon (TOC/NPOC)	0.76	mg/l	0.3	30%	NS-EN 1484	
a)* Hardhet	3.2	°dH	0.02		Kalkulering	
a) Jern (Fe) direkte	0.014	mg/l	0.0003	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 0.20
a) Kalsium (Ca) direkte	19	mg/l	0.05	20%	NS-EN ISO 17294-2:2023	
a) Magnesium (Mg) direkte	2.2	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	
a) Mangan (Mn) direkte	0.0023	mg/l	0.0002	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 0.05
a) Natrium (Na) direkte	1.6	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2023	max 200

Krav/Forskrift: Drikkevannsforskriften (2017)_V3

Utførende laboratorium/ Underleverandør:

- a)* Eurofins Environment Testing Norway (Moss), Møllebakken 50, NO-1538, Moss
a) Eurofins Environment Testing Norway (Moss), Møllebakken 50, NO-1538, Moss ISO/IEC 17025:2017 Norsk Akkreditering TEST 003,

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ ikke påvist Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.



Bergen 08.10.2026

Kjetil Sjaastad

Kjetil Sjaastad

Kundeveileder (ASM)

AR-26-MX-030326-01

EUNOBE-00100485

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ ikke påvist Bakteriologiske resultater angitt som <1,<50 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

Kjære kunde

Takk for at du valgte å analysere ditt vann hos oss. Nedenfor kan du lese mer om hver enkelt analyse vi har utført.

Hvis du ønsker å gjennomføre tiltak for å forbedre kvaliteten på ditt vann, anbefaler vi at du tar kontakt med rørlegger eller konsulent innen vannrensing.

Analyseforklaring¹

pH

I drikkevannsforskriften er grenser for pH satt til mindre enn 6,5 og større enn 9,5. Det betyr at drikkevannet bør ha en pH mellom disse to verdiene. I merknaden i forskriften heter det at vannet ikke skal være korrosivt. pH-verdi er et mål på vannets surhetsgrad. pH-verdiene angis med tall fra 0 til 14. Vann med pH = 7 betegnes som nøytralt, vann med pH under 7 som surt (lav pH-verdi) og vann med pH over 7 som basisk (høy pH-verdi). Overflatevannet i Norge er som regel surt eller nøytralt.

Konduktivitet (ledningsevne)

I drikkevannsforskriften er grenseverdien for konduktivitet satt til 250 milliSiemens (mS/m). Konduktivitet er et samlet uttrykk for aktiviteten av kationer og anioner i vannet, dvs. et mål på vannets totale saltinnhold. Det heter i merknaden i forskriften at vannet ikke skal være korrosivt, og høyt saltinnhold/ledningsevne kan gjøre vannet mer korrosivt. Man skal være oppmerksom på at høye ledningsevner kan også skyldes kalsiumkarbonat, som motvirker korrosjon. Betydningen av høyt saltinnhold/ledningsevne avhenger altså av de stoffene vannet inneholder. Man bør være oppmerksom på at dersom ledningsevnen i en vannkilde plutselig endrer seg, bør årsaken klarlegges. For en grunnvannskilde kan plutselig endring for eksempel tyde på at det trekkes inn overflatevann i brønnen.

Turbiditet

Drikkevannsforskriften angir «akseptabel for abonnentene» som grenseverdi, og Mattilsynet anbefaler at turbiditeten ikke overskrider 1 FNU. Turbiditet er et mål på uklarhet i vannet, spesielt med tanke på finpartikulært materiale. Årsaken til turbiditet i norske vannkilder kan være sterk algevekst, breslam, utfelte jern- og manganhydroksider, og erosjonsprodukter.

Fargetall

Drikkevannsforskriften angir at fargenivået skal være akseptabel for abonnentene og "ingen unormal endring". Mattilsynet anbefaler at fargetallet ikke overskrider 20 mg Pt/l. Høyt fargetall i norske overflatevannkilder skyldes normalt høyt innhold av humus (organisk materiale fra jord). Hvis humusinnholdet er høyere enn 15 mg Pt/l kan vannet få en synlig gulbrun farge.

Fluorid

I drikkevannsforskriften er grensen for fluorid satt til 1,5 mg/l. Fluoridverdier opp til dette nivået har ingen kjente skadevirkninger på tenner eller helse. I området 1,0-1,5 mg/l oppnås god beskyttelse mot tannråte, men fluortabletter og fluortannpasta bør ikke brukes. I området 1,5-3 mg/l vil omtrent halvparten av barn som drikker vannet på tannflekker, men det er heller ingen kjente helseskader på dette nivået. I området 3-6 mg/l kan tennene bli skjøre og mindre motstandsdyktige, gravide og ammende, samt barn under 7 år bør begrense bruken av dette vannet. Hvis nivået overskrider 6 mg/l er det skadelig for tennene, og mulige helseskader kan oppstå. Slikt vann bør ikke brukes til drikke.

Nitrat

I drikkevannsforskriften er grenseverdiene for nitrat satt til 50 mg/l på bakgrunn av fare for utvikling av methemoglobinemi hos spedbarn. Nitrateksponering fra norsk drikkevann er lav, og utgjør generelt ingen helserisiko for befolkningen. Drikkevann fra gravde brønner i jordbruksintensive områder kan inneholde mye nitrat, og representerer en helserisiko for brukerne. Ved nyanlegg av brønner bør det tilstrebes lavest mulig nitratinnhold.

Totalt organisk karbon (TOC)

I drikkevannsforskriften er grensen for TOC betegnet som "Ingen unormal endring". Generelt bør ikke TOC-verdien vesentlig overstige 3 mg/l. TOC skyldes ofte organisk materiale i form av humusstoffer i vannet. I en rekke vannforekomster kan innholdet av organisk stoff være høyt på grun av alger. Vannforekomster kan også ha høyt innhold av organisk stoff pga. utslipp fra jordbruk og næringsmiddelindustri. Organisk materiale i vannet vil fremme mikrobiologisk vekst i ledningsnettet.

Hardhet, kalsium og magnesium

Det er ikke oppgitt grense for hardhet i drikkevannsforskriften. Kalsium forårsaker sammen med magnesium hardt vann. Bruksmessige problemer blir særlig merkbare når kalsium-innholdet overstiger 25 mg Ca/l, og problemene øker ettersom hardheten øker. Høy hardhet forårsaker redusert vaskeeffekt på grunn av utfelling av uløselig kalksåpe. Videre kan det ved oppvarming av vannet skje utfelling av kjelstein (kalsiumkarbonat, CaCO₃). Dette vil igjen kunne forårsake skade på elektriske varmeelementer. Samtidig er det gunstig at kalsiumkonsentrasjonen ikke er for lav fordi dette beskytter mot korrosjon.

Jern

I drikkevannsforskriften er grenseverdien for jern satt til 0,2 mg/l Fe. Jern i vannforekomster kommer normalt fra sedimentene, berggrunnen eller jordsmonnet. Høye konsentrasjoner skyldes gjerne at jern er bundet til organisk materiale i vannet (humus) eller tæring på jernrør. Høye nivåer av jern har ingen kjente helseskader for et flertall av befolkningen, med mindre man har en arvelig disposisjon for jernoverskudd (hemokromatose). Forhøyede jernkonsentrasjoner vil kunne medføre bruksmessige problemer i form av farge og også gi vekstmuligheter for bakterier.

Mangan

I drikkevannsforskriften er grensen for mangan satt til 0,05 mg/l og er basert på bruksmessige aspekter. Mangan kommer normalt fra berggrunnen og er vanligvis lavere enn 0,05 mg/l i norske vannkilder. Innholdet kan imidlertid være høyere i humusholdig vann, i eutrofe innsjøer, og under oksygenfattige forhold i grunnvann (opptil flere mg /l) og i dypere lag av innsjøer i stagnasjonsperiodene. Et høyt nivå av Mangan kan på samme måte som jern felle ut som svarte/brune partikler, og også bidra til bakterievekst. Et stort inntak av mangan kan ha skadelig virkning på sentralnervesystemet.

Kimtall

I drikkevannsforskriften er grensen for kimtall satt til 100 cfu/ml. Kimtall brukes som en mål på den mikrobiologiske aktiviteten i vannet, og er totalt antall dyrkbare mikroorganismer i vannet under bestemte betingelser. Høyt kimtall kan indikere slam-/biofilmdannelse i vannsystemet, men gir ingen informasjon om eventuell tilstedeværelse av sykdomsfremkallende bakterier.

E. coli

E. coli skal i henhold til drikkevannsforskriften ikke påvises, dvs <1 MPN/100 ml (et slikt resultat er det samme som ikke påvist). *E. coli* er en termotolerant koliform bakterie som forekommer i store mengder i avføringen til mennesker og dyr. Funn av *E. coli* i en vannprøve er en klar indikasjon på fersk forurensning av drikkevannet. Påvist *E. coli* forårsaker ikke sykdom, men indikerer at sykdomsfremkallende bakterier, virus og parasitter kan være tilført drikkevannet. Ved funn av *E. coli* i drikkevannet skal tiltak umiddelbart iverksettes, og vannet må kokes før bruk.

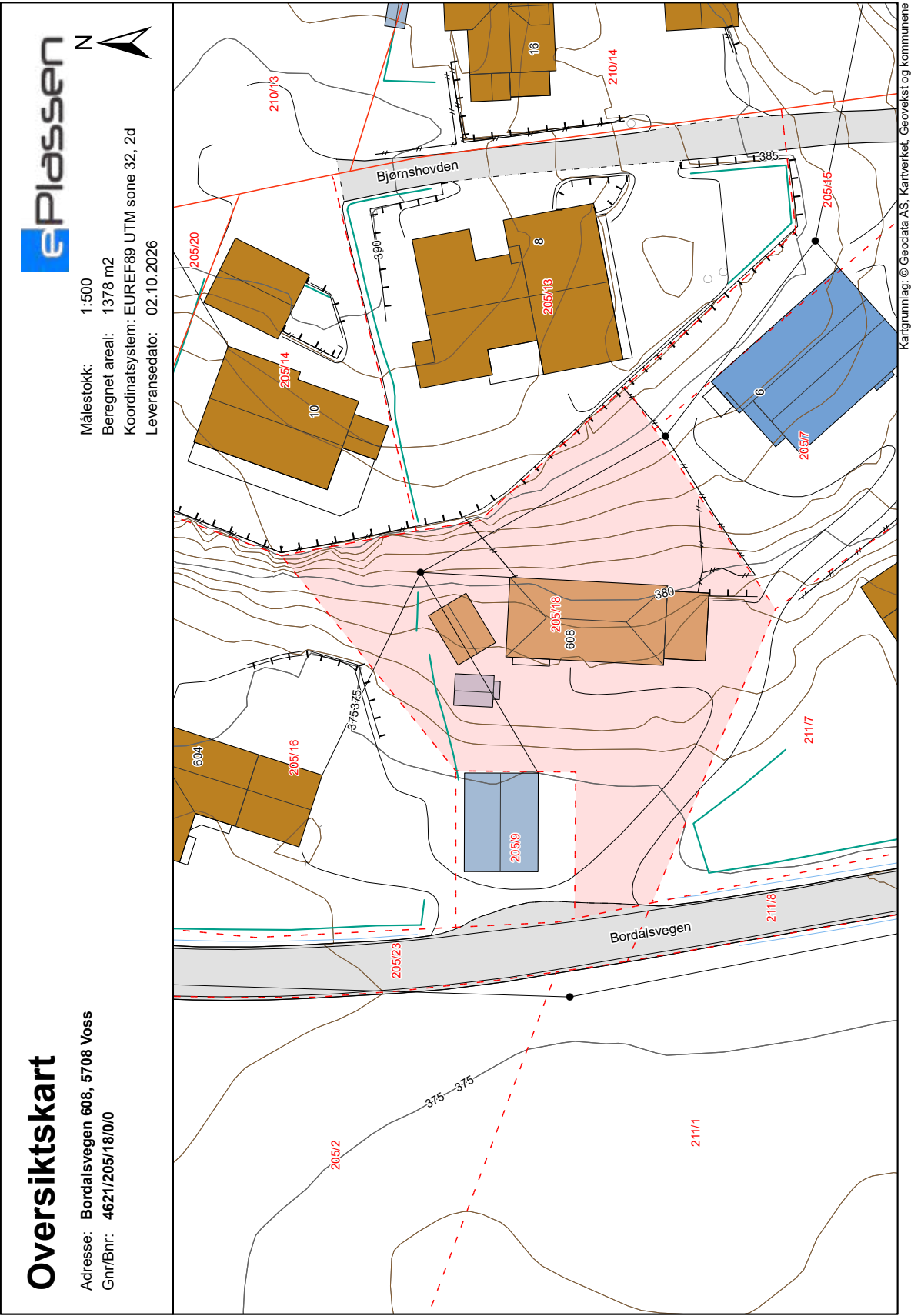
Koliforme

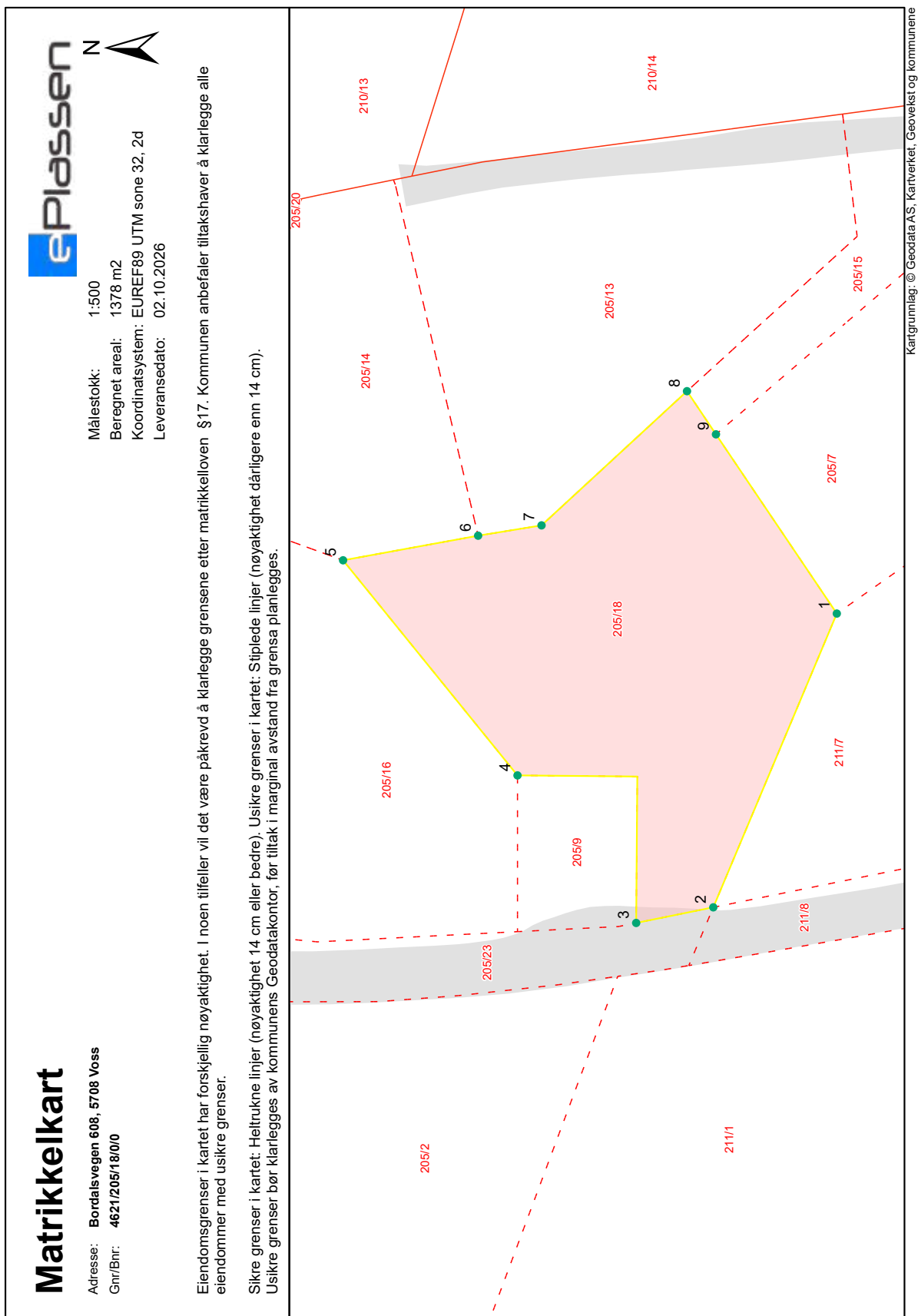
Koliforme bakterier skal i henhold til drikkevannsforskriften ikke påvises , dvs <1 MPN/100 ml (et slikt resultat er det samme som ikke påvist). Koliforme bakterier er en stor gruppe bakterier som kan vokse i vann, jordsmonn, og i tarmen til mennesker og dyr. Lave utslag av koliforme bakterier (mindre enn 10 MPN/100 ml) kan forekomme i mindre vannkilder som brønner og borehull. Hvis *E. coli* ikke er påvist,og man heller ikke mistenker at vannkilden er forurenset, er ikke et slikt resultat grunnlag for å fastslå at vannet er forurenset med tarmbakterier.

Natrium
I drikkevannsforskriften er grensen for natrium satt til 200 mg/l av smaksmessige årsaker. Høyt innhold av natriumsalter vil kunne gi saltsmak på vannet. Natriuminnholdet i overflatevannkilder er vanligvis 1-15 mg Na/l, og er høyest nær kysten som følge av havvannspåvirkning. I grunnvann kan innholdet variere fra 1 til flere hundre mg/l. Innholdet av natrium i norsk drikkevann er generelt lavt, og innebærer ingen generell helserisiko for befolkningen. Natriuminnholdet i enkelte grunnvannsbrønner kan være forhøyet, og vil kunne representere et problem for personer som må leve på saltfattig diett.

1. Folkehelseinstituttet (FHI), Kjemiske og fysiske stoffer i drikkevann: <https://www.fhi.no/nettpub/stoffer-i-drikkevann/kjemiske-og-fysiske-stoffer-i-drikkevann/kjemiske-og-fysiske-stoffer-i-drikkevann/>

Versjon 1.0





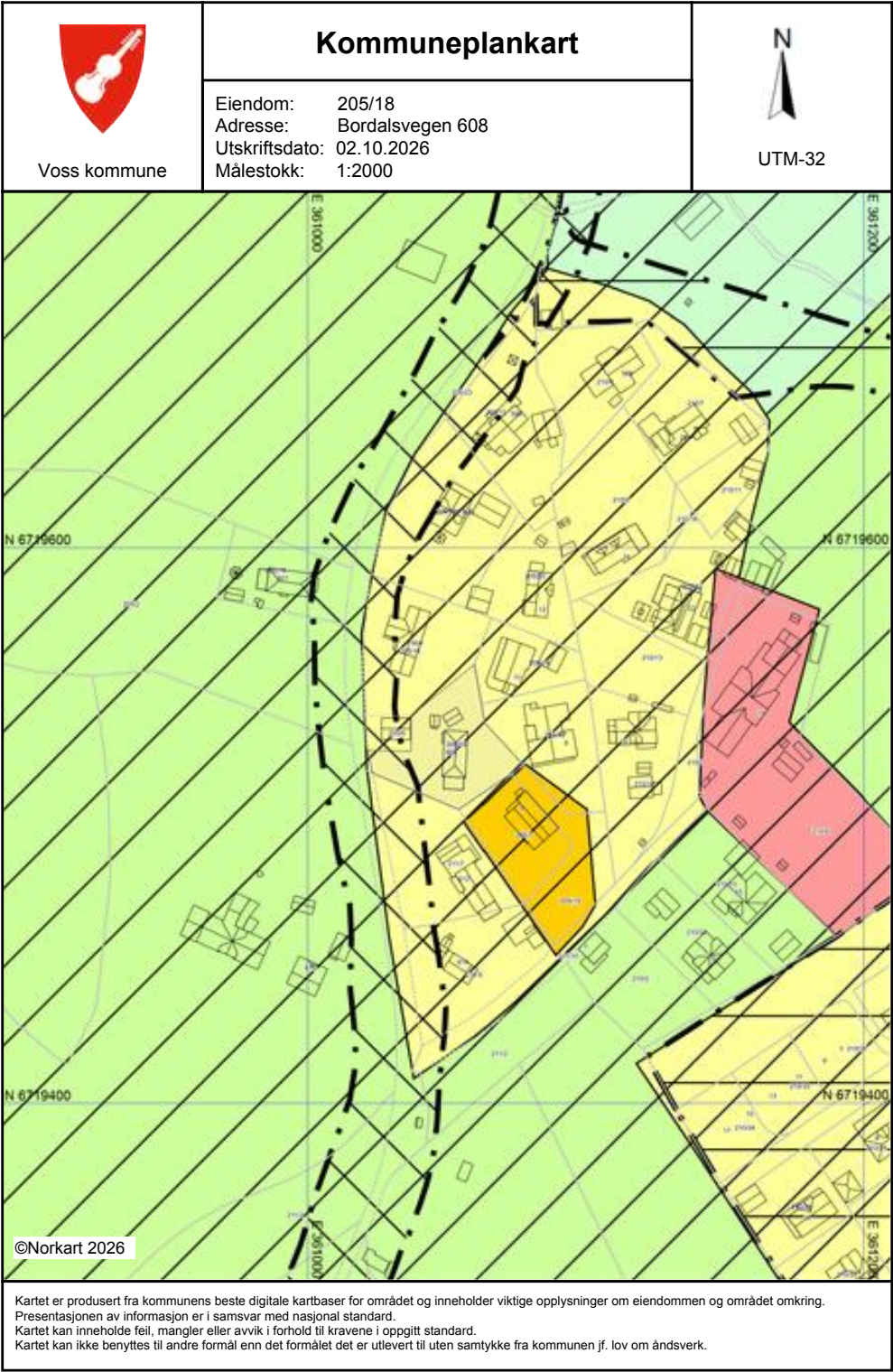
Grensepunktrapport

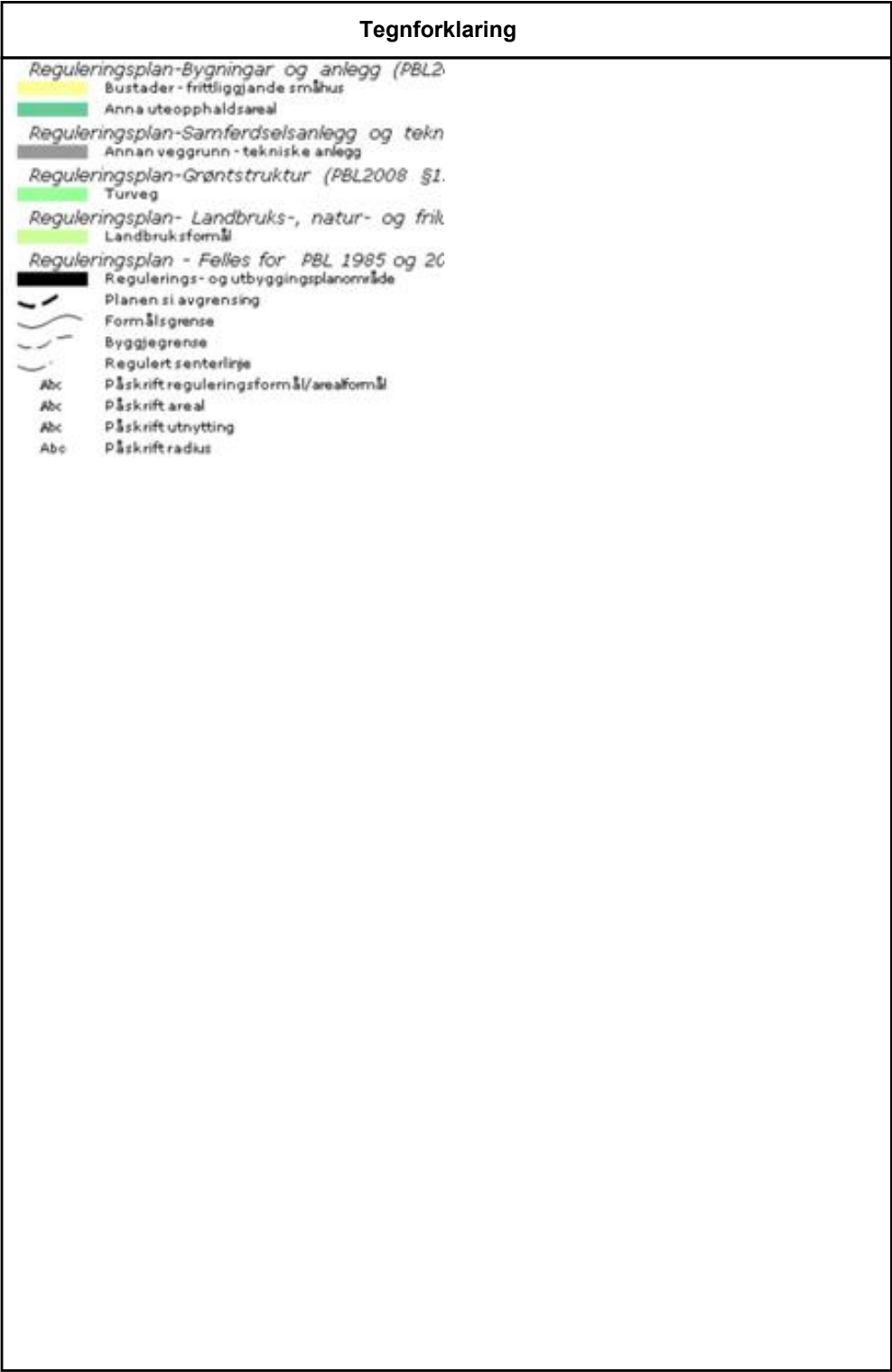
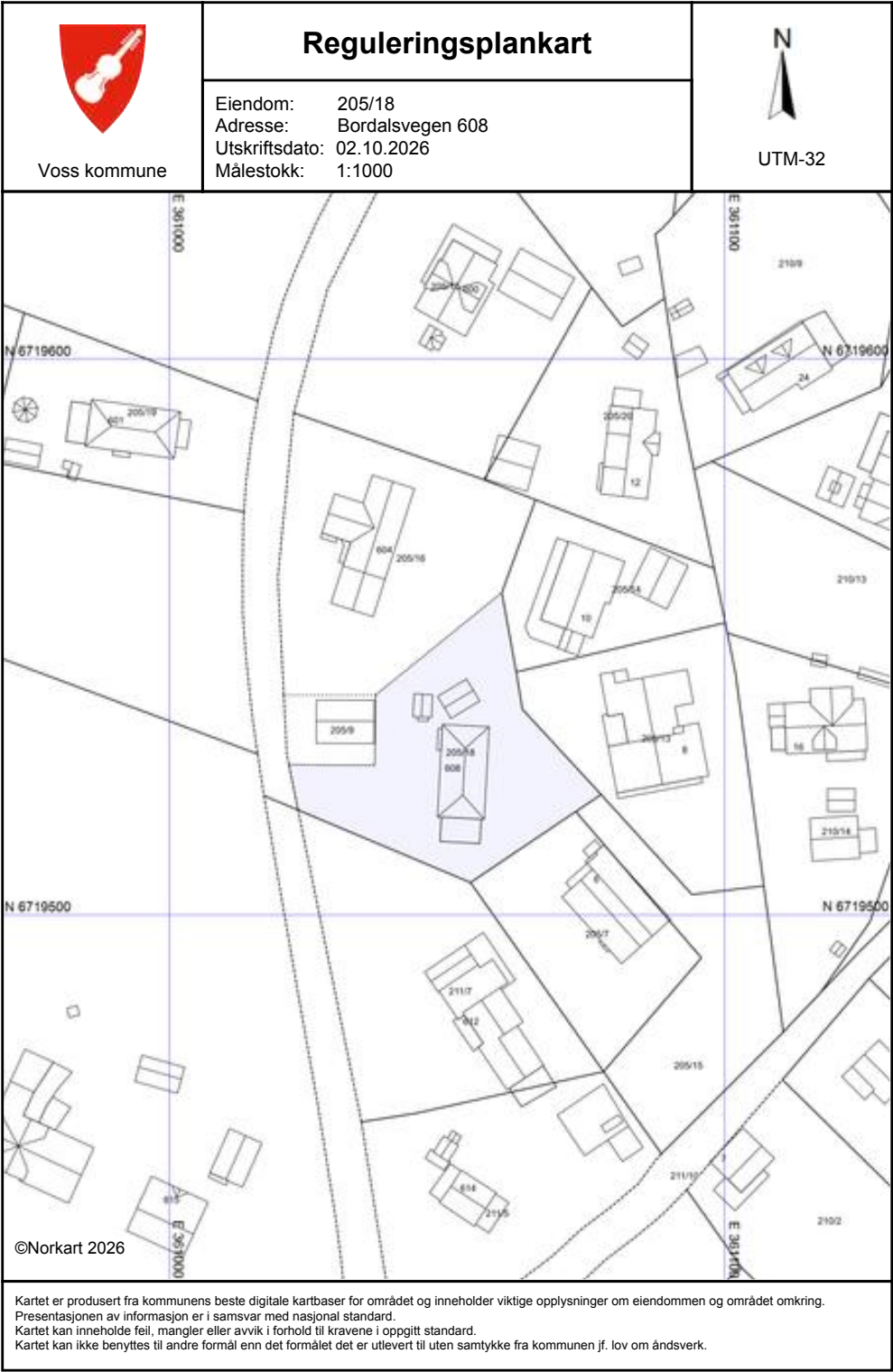
Beregnet areal: 1378 m²

Arealmerkнад:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32, 2d

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6719505.78	361054.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	200	33.75	0
2	6719518.83	361023.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Generert sirkelgeometri	500	8.34	0
3	6719526.98	361021.53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Generert sirkelgeometri	500	28.2	0
4	6719539.52	361037.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Direkte innlagt på skjerm	200	29.33	0
5	6719557.95	361059.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	14.54	0
6	6719543.68	361062.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	21	6.8	0
7	6719536.98	361063.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	21	20.96	0
8	6719521.61	361077.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	5.5	0
9	6719518.55	361073.16	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	200	22.9	0





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

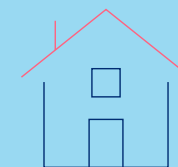
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Bordalsvegen 608, 5708 VOSS. Gnr. 205, bnr. 18, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260167
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

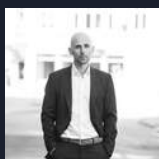
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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