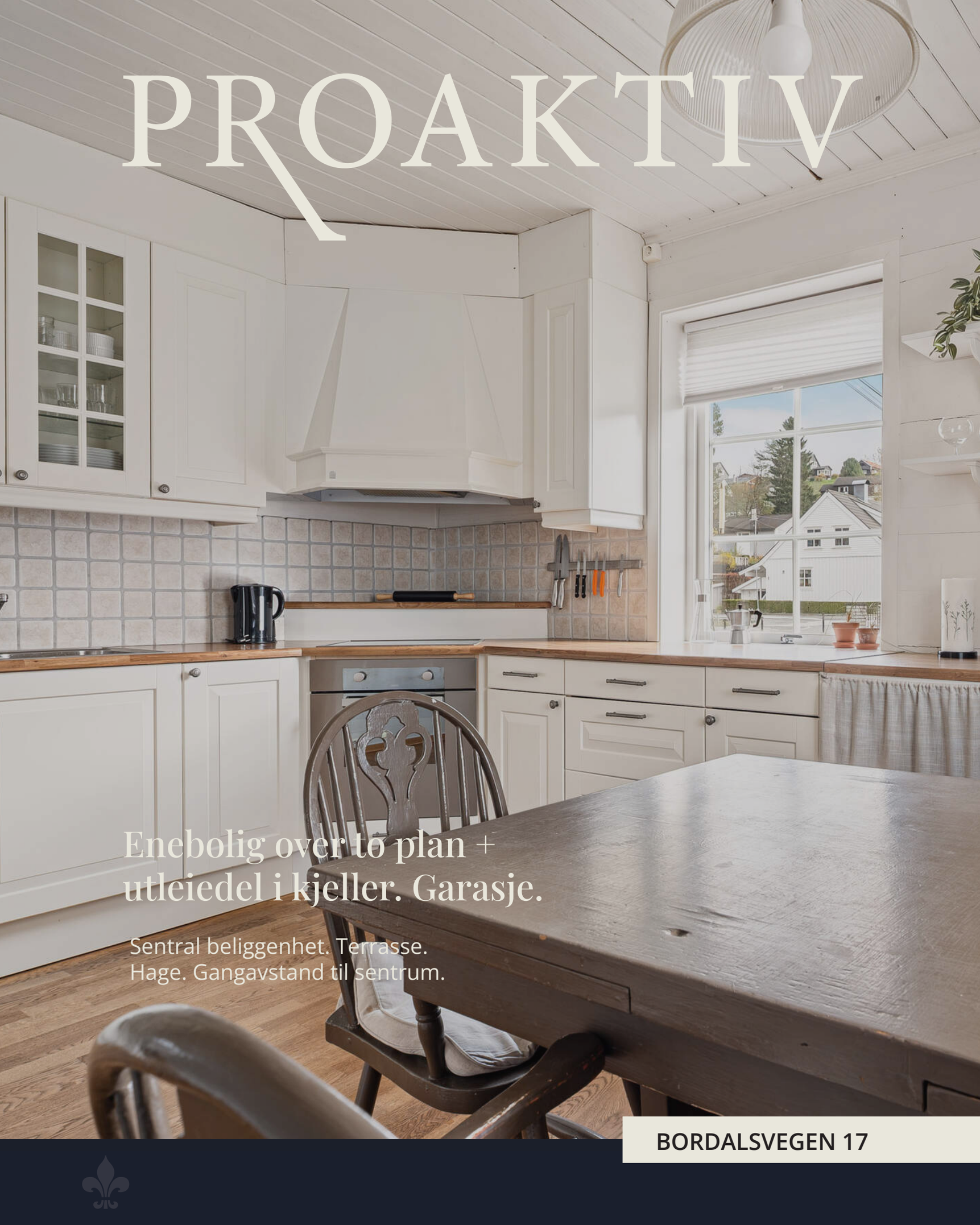

PROAKTIV
Enebolig over to plan +
utleiedel i kjeller. Garasje.
Sentral beliggenhet. Terrasse.
Hage. Gangavstand til sentrum.
BORDALSVEGEN 17



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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VOSS

Enebolig over to plan med utleiedel i kjeller. Parkering i garasje. Sentrumsnær beliggenhet i Haugamoen, med gangavstand til sentrum, skole og barnehage. Romslig terrasse og opparbeidet hage.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bordalsvegen 17, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 193, bnr. 30, i Voss kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 119.740,-

Totalpris: 4.109.740,-

Kommunale avgifter: 15.213,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1933

Rom/soverom: 4/2

BRA: 137 m²

BRA-i: 107 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: I garasje og på egen tomt.

Tomt: 423.4 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	22 Boligen i bilder	46 Plantegninger	48 Kjerneinformasjon
54 Vedlegg	55 Egenerklæring	63 Tilstandsrapport	120 Energiattest
126 Ferdigattest	128 Tegninger	150 Kommunale gebyrer	164 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

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

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,utrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Tron Haugan

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: Jan Ove Rogde Mjånes

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."

Salgsleder | Partner | Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Salgsleder | Partner | 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 17!

Sentralt beliggende eiendom i hyggelige og barnevennlige Haugamoen, med gangavstand til sentrum, idrettsanlegg, innendørs og utendørs badebasseng, barne- og ungdomsskole, kjøpesenter, Knutepunktet med offentlig transport og Gondol, og til flott tur- og treningsområde i Prestegardsmoen. Boligen går over to plan pluss kjeller og inneholder 1. etasje med entré, stue og kjøkken. 2. etasje har gang, bad og to soverom. Kjeller har egen inngang og inneholder utleiedel med entré, stue, kjøkken, bad, bod og teknisk rom. Parkering i garasje og på egen tomt for øvrig. Stor terrasse og opparbeidet hage med prydbusker og trær. Gode lagringsmuligheter.



Salgsleder | Partner | 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!



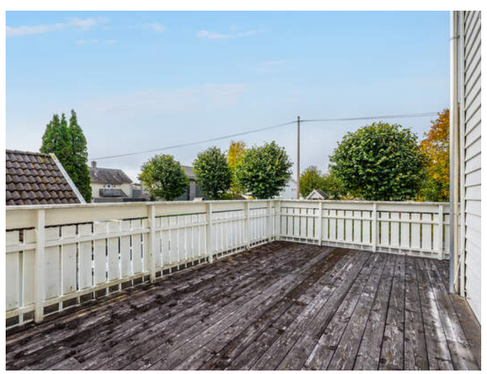
VOSS

Kommune: *Voss* / ***Område: Haugamoen***

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

Beliggenhet
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Haugamoen, med gangavstand til Voss sentrum. Kort vei til alle servicetilbud, med Thon kjøpesenter er like ved. Ca. 15 min. å gå til Knutepunktet med buss-/jernbanestasjon og Voss Gondol. Nærområdet byr på et meget flott tur- og treningsområde i Prestegardsmoen, som man enkelt kommer til via både Svinto- og Tintrabrua. Her er også et flott idrettsanlegg med tennisbaner, Vossabadet og oppgradert utebasseng, kunstgressbaner, idrettsplass og idrettshall. Ved Prestegardslandet like ved Vangsvatnet, ligger Voss Skatepark og Voss Aktivitetspark, et sted for leik, utfordring, mestring og folkehelse. Fra leiligheten tar det ca. 15 minutter å gå til Knutepunktet, hvor det finnes buss- og togstasjon, gondolbane og offentlige kontorer.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Haugamoen, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse



OFFENTLIG TRANSPORT

Bordalsvegen Linje 953	3 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Meny Voss	4 min

VARER/TJENESTER

AMFI Voss	5 min
Apotek 1 Voss Amfi	4 min

SPORT

Voss vidaregående skule Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	6 min
SKY Fitness Voss	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Voss	4 min
AMFI Voss	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

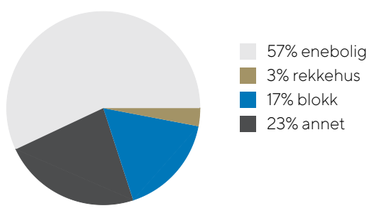
Adkomst
Fra sentrum kjør Uttrågata over Langebrua. Ta til høyre inn på Gjernesvegen, og deretter sving skarpt til venstre inn på

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

Bordalsvegen. Følg veien ca. 300 meter. Huset ligger på høyre side.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	14 min 1.1 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	14 min 1.2 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	14 min 1.2 km





VELKOMMEN TIL BORDALSVEGEN 17

Parkering
I garasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse
423,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med flate grøntarealer og belegningsstein i innkjørselen. Inngangspartiet til hovedetasjen ligger tilnærmet på gateplan, noe som gir enkel adkomst.
Det er forekomst av vegtrafikkstøy i området, og eiendommen ligger i gul sone ihht. T-1442. Det gjøres videre oppmerksom på at området historisk har vært utsatt for perioder med kraftig nedbør, overvann og lokale flomhendelser. Kjøper anbefales å gjøre egne undersøkelser knyttet til støyforhold og eventuelle naturfarer i området.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunnmur, fundamentering og drenering: Plate på mark, Betongfundament — Drenering:Delvis drenering (fra 2012). Takkonstruksjon, undertak og taktekking: Takkonstruksjon: Saltak (fra 1933). Undertak: Trolig ingen undertak/sekundertetting (fra1933). Taktekking: Skifer (fra 1933). Yttervegg og fasader: Veggkonstruksjon: Liggende tømmer (fra 1933). Kledning: Trekledning (fra 2009). Vinduer: Fastkarm, Sidesving, Toppsving – 2-lags glass. Ingen krypkjeller. Ikke tilgang til loft.

Garasje:
Byggeår: ukjent. Byggemetode: Garasjen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Veggkonstruksjonen erutført i bindingsverk med asfaltplater som vindsperre og liggende dobbelfalset trekledning. Taket er utført somsaltakskonstruksjon med bæring langs bygningens langsgående vegger og tekket med betongtakstein.Undertaket er utført med asfaltimpregnerte sutaksplater. Takvann ledes til terreng via aluminiumsrenner.Garasjen har leddport med motor samt to adkomstdører. Innhold: Uinnredet garasje. Hyller og skap er plassert langs veggene.

Tilstandsgrad 2 (TG2):
*Grunnmur, fundamentering og drenering: Løs og avskallet murpuss, samt riss og mindre sprekker i grunnmuren, er registrert. Kun deler av grunnmurenble utvendig isolert i 2012, og underetasjen er etterisolert på innsiden. Løs murpuss bør fjernes og skadedeflater utbedres, riss bør observeres og repareres ved utvikling, og ved framtidige oppgraderinger anbefalesfokus på fuktforhold og drenering.
*Yttervegger: Vedlikeholdsmangler er registrert, inkl. tørkesprekker, fuktpåvirket materiale flere steder i ytterveggene ogråteskade i karmlist ved ytterdør til underetasjen. For liten luftespalte bak kledningen er registrert på deler avytterveggene, og beslag mangler i overgang mellom terrassebord og vegg. Manglende beslag må etableres,konstruksjonen må gis tilfredsstillende mulighet for drenering og uttørking, og fukt- og råteskadede materialermå skiftes ut.



MEGET SENTRAL
BELIGGENHET I
HYGGELIGE HAUGAMOEN

*Yttertak, undertak og tilhørende deler: Mose og begroing er registrert på taktekkingen, noe som vanskeliggjør visuell kontroll. Taktekkingen ogtilhørende deler fremstår med høy alder og er vurdert å ha passert forventet levetid. Det anbefales nærmerekontroll av taktekkingen etter fjerning av mose og begroing, og oppgradering eller utskifting av taktekking måpåregnes.
Loft / takkonstruksjon: Svanker, svai og generelle skjevheter er registrert i både innvendige og utvendige takflater.
Fuktpåvirkning erregistrert i himling på bad. Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales at tilgang til kaldtloftetetableres ved fremtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider, og at fuktpåvirkningen i himlingen holdesunder observasjon og undersøkes nærmere ved utvikling eller nye tegn til fukt.
*Bad – Membran og tettesjikt: Det er registrert manglende dokumentasjon og at tilslutningen mellom membran og sluk ikke kunne verifiseresved befaring. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2007. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og vedfremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av tettesjikt og slukløsning i henhold til gjeldende anbefalinger.Det må påregnes begrenset gjenværende levetid på våtrommets tettesjikt.
Kjøkken: Det er registrert knirk i deler av gulvet, og listverk dekker ikke parkettgulvet ved kjøleskap. Det er registrertskjeve fronter og manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Utbedring anbefales ved behov.Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag og foreta nødvendig justering eller utskifting, og åetablere eller utbedre fug mellom benkeplate og vegg med fuktbestandig fugemasse.
VVS-installasjoner: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, hovedstoppekranen er plassert i leiligheten ognøkkelen til utvendig bakkekran ble ikke observert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon.Nøkkelen til utvendig bakkekran bør lokaliseres eller erstattes.
*Varmtvannsbereder: Det er registrert mangelfullt tettesjikt med utilstrekkelig oppkant mot vegger og tilstøtende gulvflater, ogenheten er eldre enn 15 år. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt enheten i henhold tildagens løsninger, og den bør holdes under oppsyn med tanke på alder og tilstand, samt at utskifting måpåregnes.
*Ventilasjon: Begrenset ventilasjon er registrert, med naturlig tilluft og redusert luftutveksling mellom flere rom på grunn avmanglende luftespalter under dørblad eller andre overstrømningsløsninger. Det anbefales å etablere flereventiler og mekanisk avtrekk på bad, sikre luftutveksling ved

luftespalter eller ventiler i dører eller vegger, oggjennomføre en samlet oppgradering av ventilasjonsløsningen.
*Sokkelleilighet, Bad – Vegger og himlinger: Manglende tilluft i form av luftespalte under dørblad eller tilsvarende er registrert, samt en sprekk i én flis idusjsonen og sprekkdannelser i himling. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft etableres. Sprekk i flis oghimling bør utbedres ved behov og holdes under oppsyn.
*Sokkelleilighet, Bad – Gulv: Det er registrert manglende fall 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen. Gulvflaten er stedvis registrert somtilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall mot sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk.Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.
*Sokkelleilighet, Bad – Sanitær og rør: Det ble registrert litt trykkslag ved tapping. Det ble anbefalt å vurdere å installere trykkdempere for å reduseretrykkslag.
*Sokkelleilighet, Kjøkken: Det er registrert sår og slitasje i overflater, ubehandlet gips under kjøkkenvask og åpninger i veggen meddirekte tilgang til isolasjon, samt lekkasje fra avløpsinstallasjonen under vasken. Det anbefales at lekkasje fraavløpsinstallasjonen utbedres, at det etableres fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate på veggen underkjøkkenvasken, at registrerte åpninger tettes, og at fuktpåvirkede eller skadde materialer kontrolleres og utbedres ved behov.
*Sokkelleilighet, Rom under terreng: Fukt- og ventilasjonsproblematikk er registrert i rom under terreng med begrenset ventilasjon, innvendigpåforede vegger mot grunnmur og misfarging på vegger. Fuktskjolder og fuktutslag ble registrert vedhullboring i vegg mot bad. Det foreligger dokumentert historikk med omfattende fukt- og råteskader iunderetasjen. Samlet sett medfører dette økt usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Detanbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang.
*Sokkelleilighet, VVS-installasjoner: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller benyttede materialer for vann- ogavløpsinstallasjonene, og alder på deler av avløpsnettet er usikker med mulig gjenværende eldre avløpsrør.Stoppekran er ikke merket. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, merke stoppekran ogkontrollere/vurdere eventuelle eldre avløpsrør ved framtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.
*Sokkelleilighet, Varmtvannsbereder: Enheten er vurdert å være av eldre opprinnelse og å ha passert eller nærme seg forventet bruks- og levetid.Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting bør påregnes basert påalder, tilstand og videre funksjon.
*Sokkelleilighet, Ventilasjon: Det er registrert begrenset ventilasjon, som skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting grunnetbegrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet. Det anbefales at ventilasjonen forbedres, for eksempel vedetablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterendeventilasjonsløsning.

Tilstandsgrad 3 (TG3):
*Terrengforhold: Vegetasjon er registrert tett inntil grunnmuren, og terrenget er registrert å ha utilstrekkelig helning bort fragrunnmuren. Fjerning av vegetasjon anbefales slik at avstand etableres mellom beplantning og bygning, ogetablering av tilstrekkelig fall anbefales for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.
*Vinduer og ytterdører: Mangelfull beslagløsning ved dør, løse gulvfliser ved ytterdør med manglende feielist, tørkesprekker ogavflasset maling på innvendige og utvendige trekarmer, samt råte og soppvekst i karm, er registrert. Detanbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningen, utbedre fliser og montere listverk, fjerne løs maling ogpåføre ny overflatebehandling etter klargjøring av underlaget, samt utskifting av karm med råte og soppvekst.
*Balkonger, verandaer og terrasser – Mot garasje: Slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord og rekkverk er registrert, samt manglende beslag motytttervegg, svak innfesting og kantbjelke festet direkte mot kledningen.
Terrassekonstruksjonen anbefalesombygget med tilfredsstillende innfesting og fuktsikring mot yttervegg. Fuktpåvirkede materialer måkontrolleres og skiftes ved behov. Nødvendige vedlikeholdsarbeider på terrassebord og rekkverk anbefales, ogenkelte bygningsdeler kan med fordel skiftes ut i sin helhet.
*Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti: Det er registrert slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord, sig i terrassekonstruksjonen som følge avbevegelser eller setninger i fundamenteringen, samt lav avstand mellom terrassebord og ytterdør. Det eranbefalt å forsterke fundamenteringen og vurdere reparasjon av eksisterende skader.
Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti underetasje: Riss og sprekker i betongterrassen er registrert. Manglende fall, manglende drenering eller sluk, lav avstand tildør og mangelfull tetting er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og drenering, utbedre tettingog detaljløsninger rundt dør, og reparere riss og sprekker i betongen ved behov.
Bad – Vegger og himlinger: Det er registrert kun naturlig oppdriftsventilasjon og manglende luftespalte under dørblad, avflasset maling ogspor etter fukt i himling samt løse fliser og sprekker i fuger og fliser på vegger. Det anbefales å etableremekanisk avtrekk, luftespalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel, samt å utbedre løse fliser ogskadde overflater.
*Bad – Gulv: Motfall på deler av gulvet, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør under 25 mm, løsegulvfliser og mangelfull lekkasjesikring med dusjskinne som hindrer fri avrenning er registrert. Det anbefales åutbedre fallforhold og slukløsning, vurdere tiltak for tilstrekkelig høydeforskjell ved dør, utbedre dusjskinne ogfeste eller skifte løse fliser.
*Bad – Sanitær og rør: Inspeksjon av den innbygde delen av toalettet, inkludert sisterne og tilhørende rørtilkoblinger, er ikke mulig, ogløsning for synliggjøring eller drenering av lekkasjevann fra sisterna er ikke registrert. Ved fremtidigeoppgraderinger anbefales det å etablere løsninger



Boligen er oppført i 1933 og er senere rehabilitert og oppgradert i flere omganger, hovedsakelig i perioden 2007-2012.

ETABLERT BOLIGOMRÅDE
I HAUGAMOEN



som gir mulighet for inspeksjon og synliggjøring aveventuelle lekkasjer fra den innbygde sisterna, og forholdet bør holdes under observasjon ved normal bruk.
*Sokkelleilighet, Bad – Membran og tettesjikt: Dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt foreligger ikke, og ved visuell kontroll ble usikkerutførelse registrert ved rørgjennomføringer og overgang mellom sluk og tettesjikt, og forhøyede fuktverdier blemålt (21,5 % bak dusj). Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier ogkontrollere tettesjiktets utførelse ved gjennomføringer og sluk, og eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisertfagperson.

Garasje: Ukjent byggeår. Byggemetode: Garasjen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Veggkonstruksjonen erutført i bindingsverk med asfaltplater som vindsperre og liggende dobbelfalset trekledning. Taket er utført somsaltakskonstruksjon med bæring langs bygningens langsgående vegger og tekket med betongtakstein.Undertaket er utført med asfaltimpregnerte sutaksplater. Takvann ledes til terreng via aluminiumsrenner. Garasjen har leddport med motor samt to adkomstdører. Innhold: Uinnredet garasje. Hyller og skap er plassert langs veggene.

Bygningssakskyndig
Bjørnar Helland (befaringsdato: Onsdag, 9. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2012: Ved overtakelse i starten av mai 2012 ble det oppdaget fuktskade i forbindelse med utbedring av rørarbeid på hovedstoppekranen. Skaden ble reklamert til selgers forsikringsselskap (AmTrust International Underwriters v/Norwegian Claims Link AS), og befaring ble gjennomført av takstmann Oddbjørn Høines i Schinnes Byggentreprenør AS. Årsak: Kombinasjon av sviktende utvendig drenering (opprinnelig fra byggeåret 1933, aldri utbedret på nord-, øst- og vestside) og feilkonstruksjon av yttervegg mot bad (to diffusjonstette sjikt), samt mulig utetthet ved rørgjennomføring til dusj. Omfang av skaden: Én av badets fire vegger var totalskadet med omfattende råte i panel mellom diffusjonssperre og membran. Tilstøtende vegg i sovealkove hadde saltutslag og fuktmerker på nedre del av grunnmur. Anbefalt/utført utbedringsarbeid: Utvendig: Oppgraving rundt tilfylt grunnmur på nord-, øst- og vestside, ny grunnmursplast og drensledning i henhold til Sintef Byggforsks anbefalinger, gjenoppbygging av betongtrapper og steinmur/terrasseplatå. Innvendig: Riving av skadet badevegg ned til stenderverk,

utskifting av råteskadde stendere, uttørking av grunnmur, oppbygging av nye vegger med panel/gips, ny membran og flislegging av gulv og vegger, samt remontering av sanitærutstyr og rørkoblinger.
2012: Det ble også utført sikring/innfesting av takoverbygget ved inngangsdøren, samt riving og gjenoppbygging av betongtrapp, steinmur og terrasseplatå/levegg i forbindelse med utbedring av drenering. Det er
ikke utført arbeid på vinduer.

2015: Vanninntrenging / mulig tilbakeslag fra kloakk: Den 06.12.2015 trengte det vann inn i leiligheten, ifølge skademeldingen trolig tilbakeslag fra kloakk i forbindelse med ekstremvær. Omfanget er
ikke nærmere spesifisert i tilgjengelig dokumentasjon utover at leiligheten sto "full av vann"; det finnes ingen egen skaderapport for denne hendelsen. Skaden (skadenr. 79952502,8) ble dekket av Gjensidige.

2016: Løs takstein under vinterstormen «Urd» – 26.12.2016 (meldt til Gjensidige januar 2017) Under stormen «Urd» 2. juledag 2016 ble en nabo oppmerksom på at en takstein hadde blåst av taket. Forholdet ble meldt til Gjensidige. Selger kan ikke huske om taksteinen eller taket ble reparert i etterkant, eller av hvem.

2017: Tilbakeslag fra sluk i sokkelleilighet. Den 2.10.2017 kom det vann opp gjennom sluken i dusjen og sluken i gulvet på vaskerommet i sokkelleiligheten, med 4–5 cm vann liggende på de fleste gulvene. Dette var et tilbakeslag i det interne avløpssystemet – mest sannsynlig fordi det kommunale avløpsnettet ikke klarte å ta unna vannmengden ved kraftig nedbør (40,9 mm nedbør samme dag). Årsaken til selve tilbakeslaget ble ikke endelig avdekket. Vannet spredte seg til vaskerom, kjøkken/gang, stue og soveralkove. Skaden ble dekket av Gjensidige Forsikring (skadenr. 79952502,10), og utbedret av håndverkere bestilt av takstkonsulent Krister Haugsbø (Bjørsvik Takst & Eiendom AS).

2025: Den 05.03.2025 kom det tilbakeslag fra kloakk opp gjennom slukene i sokkelleiligheten, i forbindelse med kraftig nedbør. Vannet spredte seg over gulvet på bad, vaskerom og kjøkken. Skaden (skadenr. 79952502,19) ble besiktiget av Recover AS og dekket av Gjensidige.

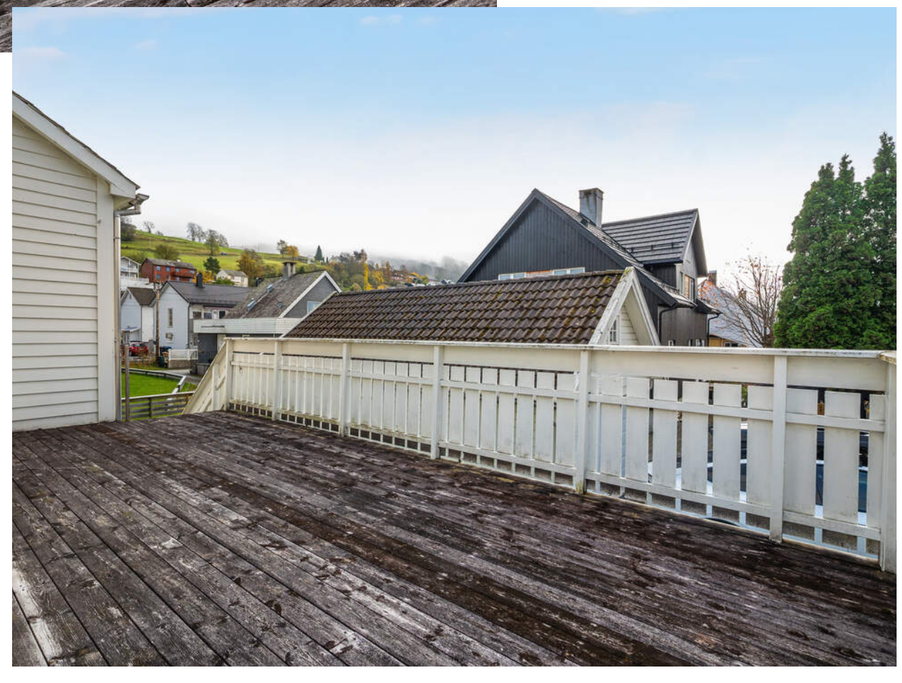
Det ble observert maur i kjeller høst 2026.

Det er installert stålpipe i løpet av de siste 4-5 årene.



TERRASSE

Stor terrasse med videre tilkomst til hage.
Gode lagringsmuligheter under terrassen.



VELKOMMEN INN!

Innhold
Koselig enebolig over to plan + kjeller. 1. etasje inneholder entré, stue og kjøkken. 2. etasje har gang, bad og to soverom. Kjeller er i bruk som utleiedel og har egen inngang. Her er entré, stue, kjøkken, bad, bod og teknisk rom. Boligen har vedovn, varmepumpe, panelovner og elektriske varmekabler.

Areal
Enebolig
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

1. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

2. etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 10 kvm
1. etasje: 23 kvm

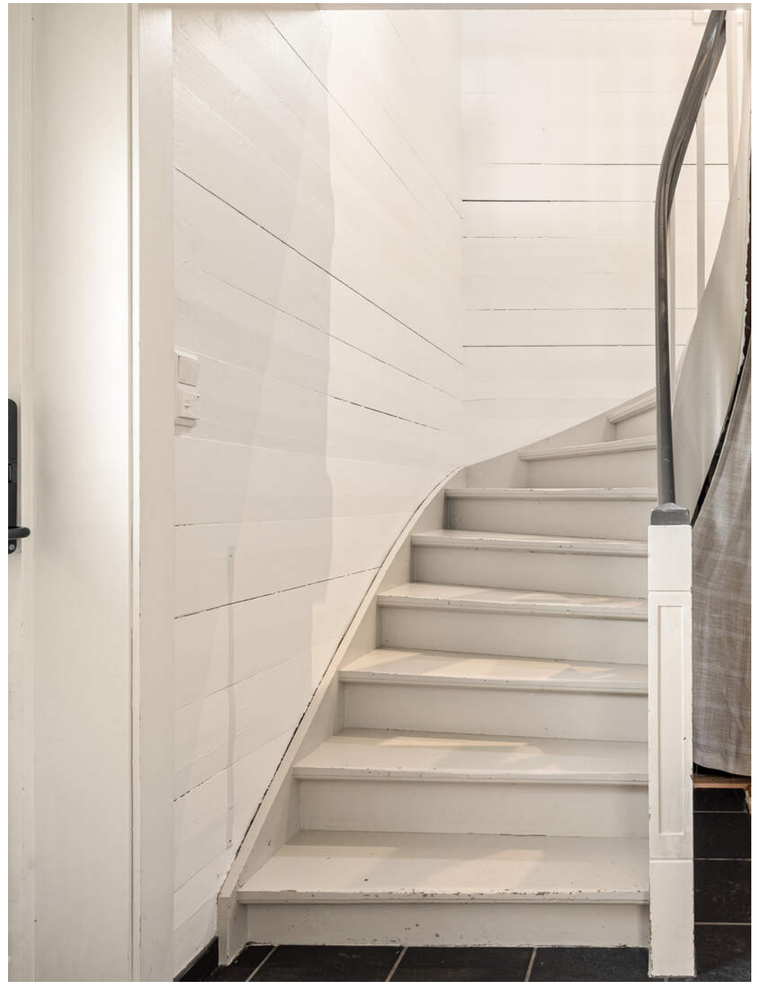
Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

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 er oppført i 1933 og er senere rehabilitert og oppgradert i flere omganger, hovedsakelig i perioden 2007–2012, og bygningen fremstår med normal slitasje etter alder og bruk. Boligen inneholder inngangsparti med flislagt gulv med varmekabler. Lys og trivelig stue med malte tømmervegger. Malt panel i tak. På gulv er det trestavs parkett. Det er stor glasskyvedør ut til romslig terrasse. Stuen har både vedovn og varmepumpe. Romslig kjøkken i herregårdsstil med innredning levert av Sigdal, med integrerte hvitevarer som medfølger. Her er det god plass til spisebord.

I boligens andre etasje er det to soverom og bad, i tillegg til lagringsplass i gang. Begge soverom har plass til dobbeltseng. Badet har fliser på gulv og vegger. Vegghengt toalett, baderomsinnredning med skapseksjon og speil. Dusjsone med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin.

Husets kjeller har egen inngang. Her er entré med flislagt gulv med varmekabler. Kjøkken levert av Sigdal med integrert koketopp og steikeovn. Frittstående kjøleskap. Stue med malte overflater og parkett på gulv. Helfliset bad med varmekabler i gulv. Wc, dusj og baderomsinnredning med underskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.



ENTRÉ

Entré med flislagt gulv med varmekabler.

STUE

Lys og trivelig stue med malte tømmervegger.
Malt panel i tak og på gulvet er det trestavs parkett.
Utgang til romslig terrasse via glasskyvedører.

Under boligens terrasse er det gode lagringsmuligheter. Boligens garasje har støpt dekke, automatisk portåpner og sidedør. Det er mulighet for lagring på deler av loftet.

Oppvarming
Strøm, varmepumpe, vedovn.

Info strømforbruk
ca. 15 000 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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

STUE

Stuen har både varmepumpe og vedovn.







KJØKKEN

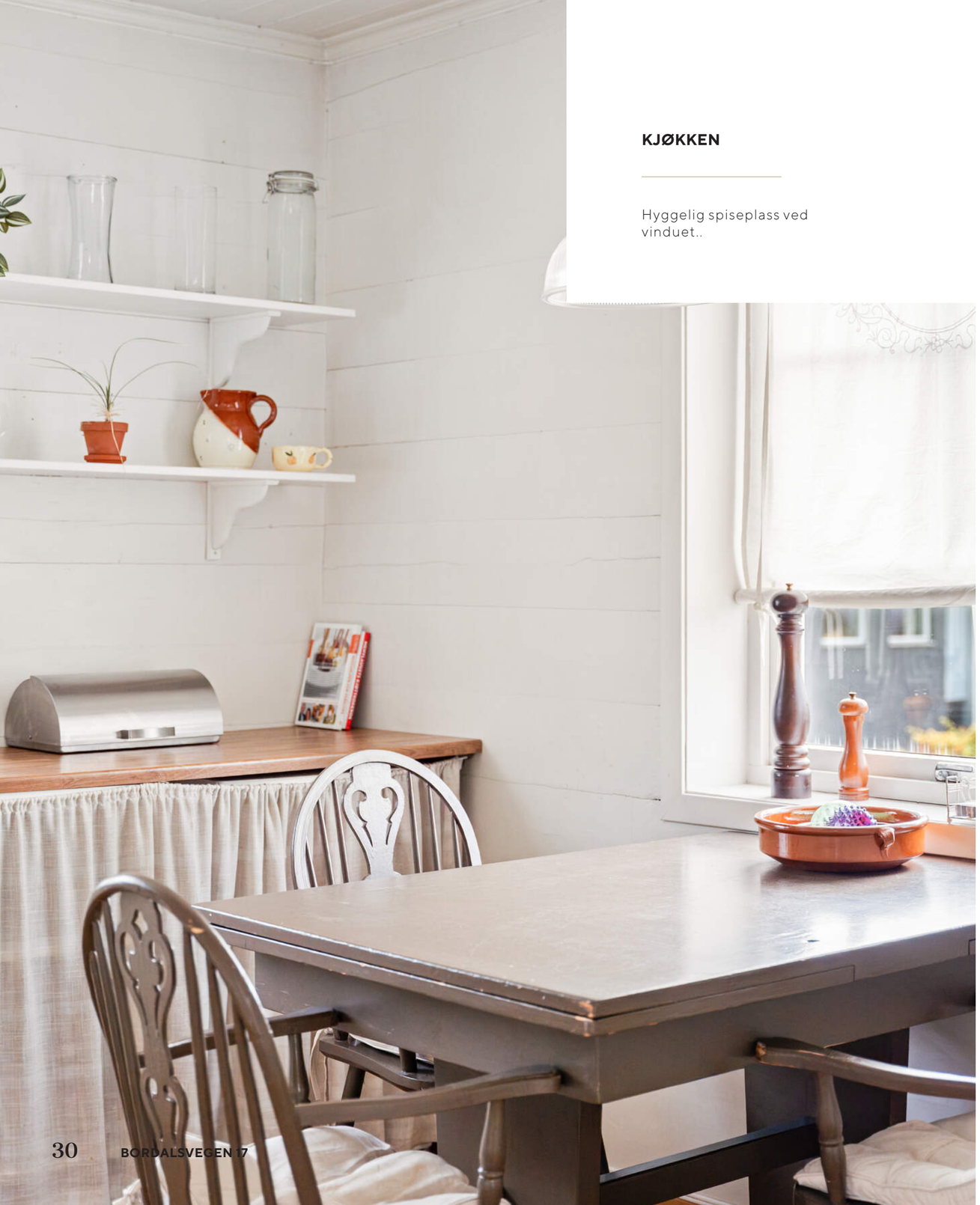
Romslig kjøkken i herregårdsstil med innredning levert av Sigdal, med integrerte hvitevarer som medfølger.





KJØKKEN

Hyggelig spiseplass ved vinduet..



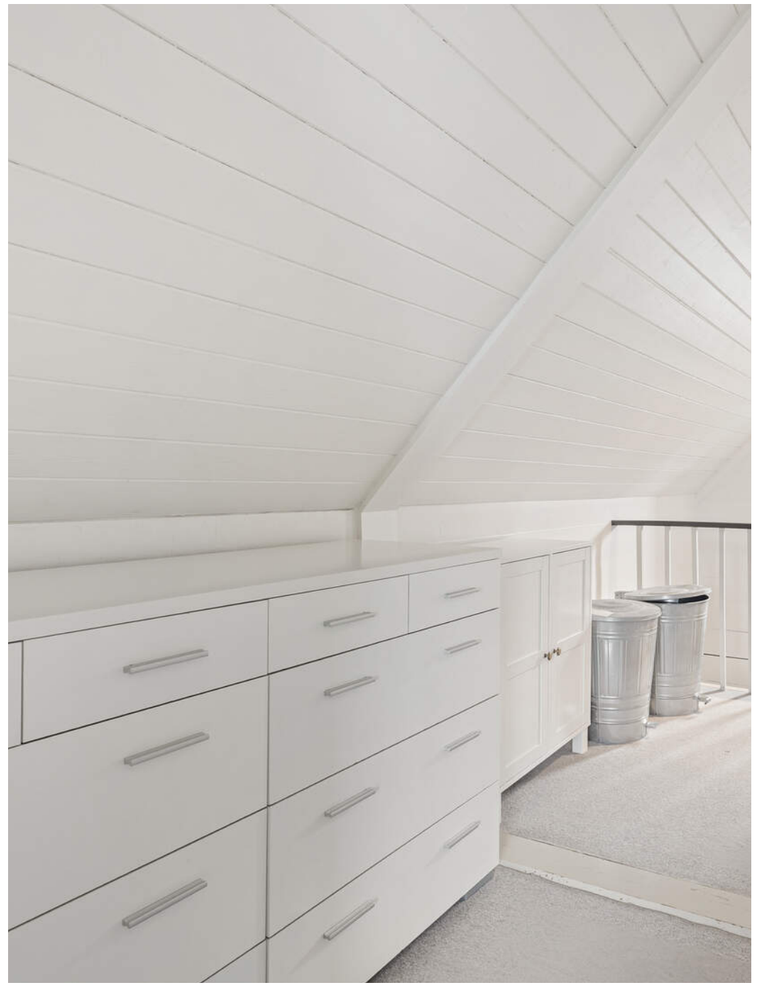


Rikelig med plass i skuffer og skap.
Praktisk med innredning som går helt i taket

2. ETASJE

2. etasje inneholder to soverom og bad.





Lagringsplass i gang.

BAD

Badet har pene fliser på gulv og vegger. Vegghengt toalett, baderomsinnredning med skapseksjon og speil. Dusjsone med skyvedør.





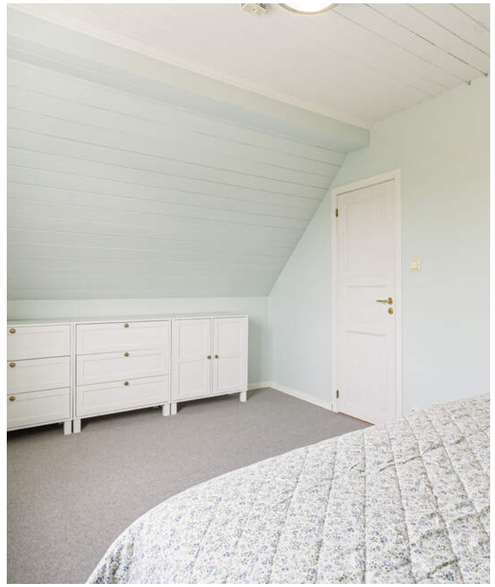
OPPLEGG FOR VASKEMASKIN



SOVEROM

To soverom, hvor begge rommene har plass til dobbeltseng.





SOVEROM NR. 1



Soverom nr. 2.





KJELLER

Utleiedel i kjeller med egen inngang, som inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod og teknisk rom.

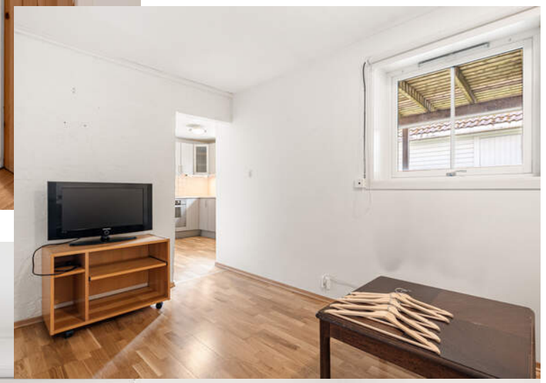
STUE

Stuen i kjeller har malte overflater og parkett på gulv.





STUE I KJELLER







KJØKKEN

Kjøkken i utleiedel. Innredning fra Sigdal med integrert koketopp og steikeovn. Frittstående kjøleskap.







BAD UTLEIEDEL

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Wc, dusj og baderomsinnredning med underskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.



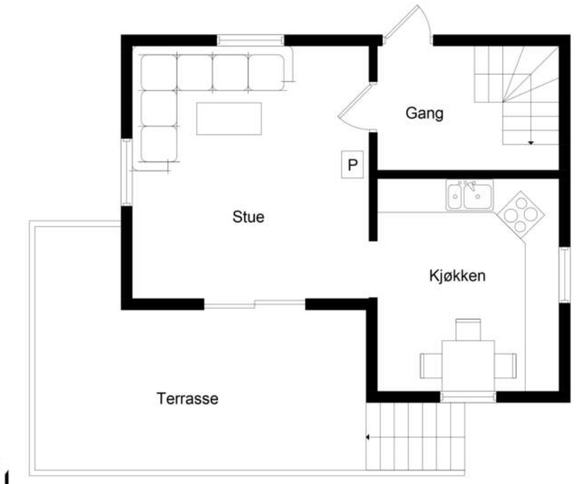
GARASJE

Boligens garasje har støpt dekke, automatisk portåpner og sidedør. Det er mulighet for lagring på deler av loftet.



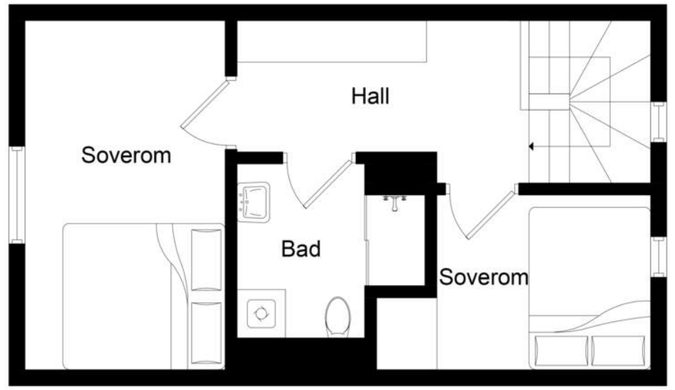
PLANTEGNINGER

Bordalsvegen 17 - 1. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Bordalsvegen 17 - 2. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
423,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med flate grøntarealer og belegningsstein i innkjørselen. Inngangspartiet til hovedetasjen ligger tilnærmet på gateplan, noe som gir enkel adkomst.
Det er forekomst av vegtrafikkstøy i området, og eiendommen ligger i gul sone ihht. T-1442. Det gjøres videre oppmerksom på at området historisk har vært utsatt for perioder med kraftig nedbør, overvann og lokale flomhendelser. Kjøper anbefales å gjøre egne undersøkelser knyttet til støyforhold og eventuelle naturfarer i området.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
847.092,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.388.366,- for 2024

Info kommunale avgifter
Abonnementsgebyr vann kr. 635,59
Forbruksgebyr avløp (stip.) kr. 1 971,40
Gebyr brannforebygging kr. 678,00
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44
Eiendomsskatt bolig kr. 4 692,99
Abonnementsgebyr vann kr. 587,94
Forbruksgebyr vann (stip.) kr. 1 689,55
Forbruksgebyr vann (stip.) kr. 1 826,48
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38
Forbruksgebyr avløp (stip.) kr. 1 823,62.

Kommunale avgifter
15.213,- for 2025

Eiendomsskatt
4.692,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Strøm + ved.
Byggforsikring ca. kr. 13.000 pr. år.
Innboforsikring.
Fiber fra Telenor, kr. 1000 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. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår 1933, men det foreligger tegninger pr. 23.11.2006, og ferdigattest for nybygg og ombygging av bolighus med sokkelleilighet/hybelleilighet pr. 21.02.2008.

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. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 21. februar 2008

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

4621/193/30:
07.01.1933 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:193 Bnr:1

12.04.1994 - Dokumentnr: 744 - Målebrev
Veggrunn gnr. 193 bnr. 191 GAB
der 74 m2 er frådelt dette bruk

12.04.1994 - Dokumentnr: 748 - Grensejustering
- mot umatrikulert veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer 423 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 423 m2
Bestemmelse Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelse Hjemmelsforhold som skal avklares og belyses
Delareal 423 m2
KPHensynsonenavn OM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 285 m2
KPHensynsonenavn OM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442.

Reguleringsplaner:
Id 123500004
Navn: Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.2003
Delareal 79 m2
Formål Frisiktsone
Delareal 423 m2

Formål: Boliger.

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Fredag, 11. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 990 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 109 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Nils-Fredrik Winther-Kaland
Nina Winther-Kaland

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 960.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf faktureres direkte kr 7 500,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 29 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 37 845.

Totale kostnader kr. 94 805.

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

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
21.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bordalsvegen 17, 5700 VOSS **22 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bordalsvegen 17

Postadresse
Bordalsvegen 17

Enhetsnummer

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?
Februar 2012.

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.
Boligen har vært brukt som sekundærbolig i hele eierperioden i forbindelse med samvær med eget barn bosatt på Voss.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Winther-Kaland, Nils-Fredrik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Se tekst for skader utbedret i 2012 under neste punkt.

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**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ved overtakelse i starten av mai 2012 ble det oppdaget fuktskade i forbindelse med utbedring av rørarbeid på hovedstoppekranen. Skaden ble reklamert til selgers forsikringsselskap (AmTrust International Underwriters v/Norwegian Claims Link AS), og befaring ble gjennomført av takstmann Oddbjørn Høines i Schinnes Byggentreprenør AS. Årsak: Kombinasjon av sviktende utvendig drenering (opprinnelig fra byggeåret 1933, aldri utbedret på nord-, øst- og vestside) og feilkonstruksjon av yttervegg mot bad (to diffusjonstette sjikt), samt mulig utetthet ved rørgjennomføring til dusj. Omfang av skaden: Én av badets fire vegger var totalskadet med omfattende råte i panel mellom diffusjonssperre og membran. Tilstøtende vegg i sovealkove hadde saltutslag og fuktmerker på nedre del av grunnmur. Anbefalt/utført utbedringsarbeid: Utvendig: Oppgraving rundt tilfylt grunnmur på nord-, øst- og vestside, ny grunnmursplast og drensledning i henhold til Sintef Byggforsks anbefalinger, gjenoppbygging av betongtrapper og steinmur/terrasseplatå. Innvendig: Riving av skadet badevegg ned til stenderverk, utskifting av råteskadde stendere, uttørking av grunnmur, oppbygging av nye vegger med panel/gips, ny membran og flislegging av gulv og vegger, samt remontering av sanitærutstyr og rørkoblinger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikkert ut fra rapporten om Schinnes Byggentreprenør AS selv utførte arbeidet, eller om det var en annen entreprenør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Fuktinnsig gjennom grunnmur og råteskade i bad (kjeller) – oppdaget mai 2012
Ved overtakelse i mai 2012 ble det oppdaget råteskade i én av badets yttervegger i kjelleren. Ifølge befaringsrapport fra Schinnes Byggentreprenør AS (okt. 2012) skyldtes skaden en kombinasjon av sviktende utvendig drenering (opprinnelig fra byggeåret 1933, aldri utbedret på nord-, øst- og vestside) og feilkonstruksjon av veggen (to diffusjonstette sjikt), samt mulig utetthet ved rørgjennomføring til dusj. Dette er altså fuktinnsig utenfra og inn, gjennom grunnmuren. Én hel vegg i badet var råteskadet og måtte rives til stenderverk og bygges opp på nytt; øvrige vegger i badet hadde ikke skader.

2. Vanninntrenging / mulig tilbakeslag fra kloakk – desember 2015
Den 06.12.2015 trengte det vann inn i leiligheten, ifølge skademeldingen trolig tilbakeslag fra kloakk i forbindelse med ekstremvær. Omfanget er ikke nærmere spesifisert i tilgjengelig dokumentasjon utover at leiligheten sto "full av vann"; det finnes ingen egen skaderapport for denne hendelsen. Skaden (skadenr. 79952502,8) ble dekket av Gjensidige.

3. Løs takstein under vinterstormen «Urd» – 26.12.2016 (meldt til Gjensidige januar 2017)
Under stormen «Urd» 2. juledag 2016 ble en nabo oppmerksom på at en takstein hadde blåst av taket. Forholdet ble meldt til Gjensidige. Selger kan ikke huske om taksteinen eller taket ble reparert i etterkant, eller av hvem.

4. Tilbakeslag fra sluk i sokkelleilighet – oktober 2017
Den 2.10.2017 kom det vann opp gjennom sluken i dusjen og sluken i gulvet på vaskerommet i sokkelleiligheten, med 4–5 cm vann liggende på de fleste gulvene. Dette var et tilbakeslag i det interne avløpssystemet – mest sannsynlig fordi det kommunale avløpsnettet ikke klarte å ta unna vannmengden ved kraftig nedbør (40,9 mm nedbør samme dag). Årsaken til selve tilbakeslaget ble ikke endelig avdekket. Vannet spredte seg til vaskerom, kjøkken/gang, stue og soveralkove. Skaden ble dekket av Gjensidige Forsikring (skadenr. 79952502,10), og utbedret av håndverkere bestilt av takstkonsulent Krister Haugsbø (Bjørsvik Takst & Eiendom AS).

5. Tilbakeslag i sluk – mars 2025
Den 05.03.2025 kom det tilbakeslag fra kloakk opp gjennom slukene i sokkelleiligheten, i forbindelse med kraftig nedbør. Vannet spredte seg over gulvet på bad, vaskerom og kjøkken. Skaden (skadenr. 79952502,19) ble besiktiget av Recover AS og dekket av Gjensidige;

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ja. I forbindelse med utbedring av fuktskade oppdaget i 2012 (se vedlagt befaringsrapport) ble badets yttervegg mot vest åpnet, råteskadde stendere skiftet, og veggen bygget opp igjen med ny isolasjon, panel og gips. Det ble også utført sikring/innfesting av takoverbygget ved inngangsdøren, samt riving og gjenoppbygging av betongtrapp, steinmur og terrasseplatå/levegg i forbindelse med utbedring av drenering. Det er ikke utført arbeid på vinduer. Skaden fra 2017 (tilbakeslag fra sluk) var en innvendig vannskade i sokkelleiligheten og medførte ikke arbeid på tak, yttervegg, vindu eller fasade.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

1. Fuktinnsig gjennom grunnmur og råteskade i bad (kjeller) – oppdaget mai 2012. Se punkt 3.

2. Vanninntrenging / mulig tilbakeslag fra kloakk – desember 2015. Se punkt 3.

3. Tilbakeslag fra sluk i sokkelleilighet – oktober 2017. Se punkt 3.

4. Tilbakeslag fra kloakk – mars 2025. Se punkt 3.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2012

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny drenering.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Usikker

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Ja, det er observert enkelte forhold knyttet til rør:

I forbindelse med fuktskaden i 2012 ble det oppdaget kondens/drypp fra hovedstoppekranen (pga. mangelfull isolering på inntaksledningen) — dette var kjent og opplyst til kjøper ved salget. Det ble også observert en ufagmessig utført skjøt i rørsystemet til dusjen; takstmannen anser det som usikkert, men ikke utelukket, at dette har bidratt til fuktskaden i veggen.
I 2017 oppstod det tilbakeslag fra sluk på bad/vaskerom i sokkelleiligheten, mest sannsynlig som følge av at det kommunale avløpsnettet ikke tok unna vannmengden ved kraftig nedbør. Det ble ikke påvist noen konkret feil ved eiendommens egne avløpsrør.

Denne feilen ble utbedret ved at hovedstoppekran ble flyttet ut.

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**
2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med drenering ble også hovedstoppekran flyttet utvendig.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Usikker, Rørlegger Nicolaisen på Voss?

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

Beskriv feilen eller endringen
Installert stålpipe de siste 4-5 årene.

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det ble observert maur i kjeller høst 2026.

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

Beskriv omfanget

Ja. I forbindelse med fuktskade oppdaget ved overtakelse i 2012 (se vedlagt befaringsrapport) ble det funnet omfattende råteskade i én av badets yttervegger i kjelleren, samt noe fuktpåvirkning i tilstøtende vegg i sovealkove. Skaden ble utbedret. Det er ikke registrert mugg eller sopp for øvrig, og øvrige vegger/rom i boligen (inkludert de tre andre veggene i badet) hadde ingen påviste skader.

Vanninntrengingen i desember 2015 og tilbakeslagene fra sluk/kloakk i oktober 2017 og mars 2025 medførte fukt i gulv/vegger ved de respektive anledningene, men det er ikke registrert råte, mugg eller sopp i forbindelse med noen av disse hendelsene.

Vi er ikke kjent med om det er gjort noen inspeksjon eller funnet spor av fukt eller synlig råte i tak. Ref. den løse taksteinen fra stormen «Urd» i 2016.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49883133

Egenerklæringsskjema

Name
Nils-Fredrik Winther-Kaland

Date
2026-09-22

Identification

Nils-Fredrik Winther-Kaland

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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Bordalsvegen 17
5700 Voss

4621 Voss Kommune

Gnr. 193, **Bnr.** 30

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
107 m²	**2**	**2**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**0**	**17**	**9**	**0**

Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

befar.io VERDIBYGG AS TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVING BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **09/09/2026** Rapportdato : **18/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

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 rettelser (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.

Vedlegg

OM TILSTANDSRAPPORT

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

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.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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 17, 5700 Voss
Kommune	4621 Voss Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 193, **Bnr.** 30
Hjemmelshaver	Winther-Kaland Nina, Winther-Kaland Nils-Fredrik
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1933
Tomtestørrelse	Eiet tomt 423 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	Området rundt varmtvannsbereder i hovedetasjen var i stor grad benyttet til lagring av diverse utstyr, noe som begrenset oversikten og inspeksjonsmulighetene rundt installasjonen. På teknisk rom i underetasjen manglet belysning ved befaringen, noe som begrenset muligheten for detaljert kontroll av rommet og tilhørende installasjoner. Tepper, møbler og annet løsøre ble ikke flyttet ved befaringen. Enkelte overflater og bygningsdeler kan derfor ha vært helt eller delvis skjult. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke var synlige ved befaringen.Det må påregnes normal bruksslitasje på overflater skjult av møbler, tepper og annet løsøre, herunder mindre hull, merker, misfarging, riper og lignende forhold. Slike forhold anses som normale og regnes ikke som feil eller mangler.
Øvrige forutsetninger	Tepper, møbler og annet løsøre ble ikke flyttet ved befaringen. Enkelte overflater og bygningsdeler kan derfor ha vært helt eller delvis skjult. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke var synlige ved befaringen. Det må påregnes normal bruksslitasje på overflater skjult av møbler, tepper og annet løsøre, herunder mindre hull, merker, misfarging, riper og lignende forhold. Slike forhold anses som normale og regnes ikke som feil eller mangler.
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms2

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 *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	31	-	-	-
1. etg	42	-	-	23
Underetasje	34	-	-	10
Sum	**107**	**-**	**-**	**33**
Sum BRA	**107**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	30	-	-
Sum	**-**	**30**	**-**	**-**
Sum BRA	**30**			

Garasje

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Garasjen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med asfaltplater som vindsperre og liggende dobbelfalset trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon med bæring langs bygningens langsgående vegger og tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med asfaltimpregnerte sutaksplater. Takvann ledes til terreng via aluminiumsrenner. Garasjen har leddport med motor samt to adkomstdører.

Innhold: Uinnredet garasje. Hyller og skap er plassert langs veggene.

Påkostninger: Det er ikke opplyst om påkostninger eller større oppgraderinger på garasjen.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	1,00–2,35 m
1. etg	2,51 m
Underetasje	2,22 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet.
- Rombetegnelser er basert på rommenes bruk på befaringsdagen. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller mangle nødvendig godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjelder for tidspunktet da oppmålingen ble utført.
- Det må påregnes et arealavvik utover normal måletoleranse. Dette skyldes blant annet varierende påføring mot grunnmur i underetasjen, manglende plantegninger ved befaringen, retnings- og høydeavvik i konstruksjonene samt skrå himlinger med varierende høyde. Boligen har også et begrenset samlet areal per etasje, noe som gjør at mindre måleavvik og avrundinger kan gi forholdsvis store prosentvise utslag. Arealangivelsene må derfor anses som veiledende.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- TBA: utvendige trepper er medregnet i arealet.
  BRA: Enkelte rom i andre etasje er oppgitt med gulvareal. Deler av disse rommene har takhøyde under grensen for måleverdig areal (BRA) etter NS 3940, og arealene som fremkommer i rombeskrivelsene kan derfor avvike fra arealet som inngår i arealberegningen for etasjen. Arealtabellen er oppmålt og beregnet i henhold til gjeldende måleregler, mens oppgitt areal for det enkelte rom er ment som veiledende informasjon om rommets faktiske gulvflate.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Gang (10,8 m²)
Soverom (6,7 m²)
Soverom over stue (11,1 m²)
Bad (4,1 m²)

1. etg:
Stue (20 m²)
Entre (7 m²)
Kjøkken (12,8 m²)

Underetasje:

Ekstra boenhet / utleiedel

Sokkelleilighet:
Entre (1,4 m²)
Teknisk rom (2,5 m²)
Bod (3,7 m²)
Stue (9,8 m²)
Kjøkken (8,8 m²)
Bad (3,8 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte himlinger og vegger. Deler av boligen har synlige, malte tømmervegger. Gulvene er utført med parkett, laminat, teppegulv, fliser og belegg. Våtrommene har i hovedsak flislagte gulv og vegger.

SLITASJE OVERFLATER

Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte mindre overflateskader, herunder sår i overflater og sprekker i gips i stue i underetasjen. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
107 m²	2	2	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1933.

Boligen har en tradisjonell konstruksjon med betonggrunnmur og tømmervegger fra 1933. Ytterveggene er senere oppgradert med ny kledning og etterisolering. Vinduene er skiftet ut i flere omganger, og består i hovedsak av 2-lags isolerglassvinduer. Taket har opprinnelig skifertekking og saltakkonstruksjon fra byggeåret. Det er ikke registrert undertak under skiferen, noe som er vanlig for bygninger fra denne perioden.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark, Betongfundament — Drenering: Delvis drenering (fra 2012)

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Liggende tømmer (fra 1933)
Kledning:
Trekledning (fra 2009)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1933)
Undertak:
Trolig ingen undertak/sekundertetting (fra 1933)
Taktekking:
Skifer (fra 1933)

Vinduer:
Fastkarm, Sidesving, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Ingen tilgang

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer, mens avtrekket er mekanisk med naturlig oppdrift. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. To varmtvannsberedere er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. To elektriske anlegg i hovedsak med skjult ledningsnett.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk, Oppdrift (naturlig) Sokkelleilighet: Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Ingen

Rørinstallasjon
Rør-i-rør Sokkelleilighet: Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX Sokkelleilighet: HØIAX

OM TOMTEN

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Haugamoen, med kort gangavstand til Voss sentrum og et bredt utvalg av service- og handelstilbud. Kjøpesenter ligger i umiddelbar nærhet, og det er om lag 15 minutters gange til jernbanestasjonen. Området fremstår som rolig og barnevennlig. Tomten er opparbeidet med flate grøntarealer og belegningsstein i innkjørselen. Inngangspartiet til hovedetasjen ligger tilnærmet på gateplan, noe som gir enkel adkomst til boligen.

Grunnforhold

Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske målinger eller grunnundersøkelser. Vurderingen er basert på tilgjengelig kartgrunnlag og observasjoner ved befaringen. Ifølge tilgjengelig kartinformasjon ligger eiendommen ikke innenfor kartlagte områder med kjent forekomst av marin leire. Kartgrunnlaget angir imidlertid manglende dekning for klassifisering av mulig marin leire på eiendommen, og grunnforholdene kan derfor ikke fastslås nærmere uten særskilte undersøkelser.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er oppført i 1933 og er senere rehabilitert og oppgradert i flere omganger, hovedsakelig i perioden 2007–2012. Bygningen fremstår med normal slitasje etter alder og bruk, men det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring.

De mest vesentlige avvikene er knyttet til grunnmur, drenering, yttervegger, terrasser, ventilasjon og våtrom. Det er registrert flere konstruksjonsmessige og utførelsesrelaterte avvik som har medført eller kan medføre fuktbelastning og økt risiko for skader over tid.

Kjellerkonstruksjonene vurderes som særlig utsatt for fuktpåvirkning. Det foreligger også dokumentert historikk med fukt- og råteskader i underetasjen, knyttet til tidligere rapporterte utfordringer med fuktinnsig, drenering og konstruksjoner mot terreng. Sammenholdt med dagens observasjoner medfører dette økt usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det er også registrert forhold ved ventilasjonsløsningen som begrenser luftutskiftingen i boligen og kan øke risikoen for fuktrelaterte skader. Videre foreligger det begrenset dokumentasjon for deler av utførte arbeider på våtrom, VVS-installasjoner og elektrisk anlegg.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre eiendom med flere utførte oppgraderinger, men hvor det fortsatt må påregnes vedlikehold, utskiftninger og enkelte utbedringer for å opprettholde bygningens tekniske standard og redusere risikoen for fremtidige skader.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Plantegninger ble ikke fremlagt ved befaringen. Lovlighet, godkjenninger og eventuelle endringer av rominndeling er derfor ikke kontrollert.

Rom for varig opphold:
I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphold normalt ha et vindusareal tilsvarende minst 10 % av gulvarealet for å tilfredsstille dagens krav til dagslys. Det er registrert at alle rom i underetasjen, samt ett soverom i andre etasje, har vesentlig mindre dagslysflate enn dette. Rommene oppfyller dermed ikke dagens anbefalte krav til dagslys for rom til varig opphold. Det er videre registrert takhøyde under dagens minstekrav i enkelte rom. I tillegg har flere av rommene begrenset ventilasjon, med mangelfull luftutveksling og ventilasjonsløsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold. Samlet medfører dette at flere av rommene ikke oppfyller dagens krav til dagslys, takhøyde og ventilasjon, og det anbefales nærmere undersøkelser av rommenes lovlighet og godkjenningsstatus.

FERDIGATTEST

Ikke fremlagt

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 er ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav
- Det er ikke minst én røykvarsler/slukker i hver etasje
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Utvendig trapp er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Rekkverk og håndrekke på vegg mangler
- Rekkverket på balkong mot garasje er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 98 cm).
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade, og det anbefales å etablere rekkverk med tilfredsstillende høyde og utførelse.
- 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 etablert tilfredsstillende fallsikring ved støttemuren. Høydeforskjellen medfører fallfare, og området bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring for å redusere risikoen for personskade.

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder
- Observert avvik på pipe/ildsteder: Sprekker i brannmur.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner
- Elektriske varmekabler

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

Parkering

- Garasje

Annet

Miljøforhold og naturfare
Tilgjengelig kartgrunnlag viser moderat til lav radonaktsomhet i området. Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Eiendommen inneholder utleiedel, og det anbefales å kontrollere at det foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger. Kartgrunnlaget er kun veiledende og gir ikke informasjon om faktisk radonnivå i boligen. Korrekt radonnivå kan kun fastslås ved fysisk måling i bygningen.

Kartgrunnlaget viser også forekomst av vegtrafikkstøy i området. Eiendommen ligger sentralt til med nærhet til vegnett, handel og øvrig sentrumsbebyggelse. Det gjøres videre oppmerksom på at området historisk har vært utsatt for perioder med kraftig nedbør, overvann og lokale flomhendelser. Kjøper anbefales å gjøre egne undersøkelser knyttet til støyforhold og eventuelle naturfarer i området

Eldre bygg med mulig asbestholdig materiale
Boligen er oppført i 1933. Selv om asbest først fikk stor utbredelse etter andre verdenskrig, kan det ikke utelukkes at asbestholdige materialer er benyttet i forbindelse med senere vedlikeholdsarbeider, ombygginger eller oppgraderinger utført før forbudet i 1985.
Asbest kan forekomme i blant annet bygningsplater, kledninger, rørisolasjon, ventilasjonskanaler og lignende materialer. Materialene utgjør normalt ingen helsefare så lenge de er hele og urørt, men ved riving eller bearbeiding kan helsefarlige fibre frigjøres. Ved mistanke om asbest anbefales det å kontakte godkjent fagfirma for prøvetaking og eventuell sanering.

Maur
Det er opplyst av eier at det i august 2026 ble registrert maur i kjeller. Det er iverksatt tiltak gjennom Rentokil, men det er opplyst at tidspunktet på året medfører at problemet ikke kan forventes eliminert fullstendig før neste sesong. Forekomst av maur kan indikere tilgang på fuktutsatte eller svekkede konstruksjoner, men det er ikke utført nærmere undersøkelser for å avklare omfang eller årsak. Kjøper bør følge opp forholdet videre og innhente dokumentasjon på utførte tiltak dersom dette foreligger.

Sokkelleilighet – Teknisk rom

- Utstyr: Rørskap VVS, Sikringsskap, Varmtvannsbereder, Stoppekran, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Sokkelleilighet – Bod

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske målinger eller grunnundersøkelser. Vurderingen er basert på tilgjengelig kartgrunnlag og observasjoner ved befaringen. Ifølge tilgjengelig kartinformasjon ligger eiendommen ikke innenfor kartlagte områder med kjent forekomst av marin leire. Kartgrunnlaget angir imidlertid manglende dekning for klassifisering av mulig marin leire på eiendommen, og grunnforholdene kan derfor ikke fastslås nærmere uten særskilte undersøkelser.
- Alder grunnmur: 1933
- Type grunnmur: Plate på mark, Betongfundament
- Beskrivelse grunnmur: Fundamentering er utført med støpt betongplate på mark. Grunnmur er oppført i betong. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og terrengmasser, og vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige deler ved befaringen.
- Type drenering: Delvis drenering
- Beskrivelse drenering: Bygningen har delvis drenering. Jord og vegetasjon ligger enkelte steder direkte mot grunnmuren. Singel er etablert langs deler av grunnmuren ved inngangspartiet, men det forekommer også vegetasjon i området. Grunnmursplast er kun registrert under balkong. Deler av grunnmuren er utvendig isolert.
- Alder drenering: 2012

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**

Løs og avskallet murpuss, samt riss og mindre sprekker i grunnmuren, er registrert. Kun deler av grunnmuren ble utvendig isolert i 2012, og underetasjen er etterisolert på innsiden. Løs murpuss bør fjernes og skadede flater utbedres, riss bør observeres og repareres ved utvikling, og ved framtidige oppgraderinger anbefales fokus på fuktforhold og drenering.

1. Avvik/Årsak: Avvik og usikkerhet ved grunnmur, fundament og utvendig fuktsikring.

Det er registrert løs og avskallet murpuss samt riss og mindre sprekker i grunnmuren. Kun deler av grunnmuren ble oppgradert med utvendig isolasjon i 2012. Siden underetasjen er etterisolert fra innsiden, og kun deler av grunnmuren er isolert utvendig, vurderes konstruksjonen som en risikokonstruksjon med tanke på fukt- og kondensproblematikk. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke bak innvendige overflater. Dreneringens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder og begrenset informasjon om utførelse og omfang.

Risiko/Konsekvens

Riss, sprekker og avskallet puss kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen. Kombinasjonen av innvendig etterisolering og delvis utvendig isolering kan gi økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader i grunnmurskonstruksjonen. Dersom dreneringens funksjon reduseres over tid, kan risikoen for fuktrelaterte skader øke.

Anbefalte tiltak

Løs murpuss bør fjernes og skadede overflater utbedres ved behov. Riss og sprekker anbefales holdt under observasjon og reparert dersom de utvikler seg. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å ha særskilt fokus på fuktforhold i konstruksjonen og dreneringens funksjon.

Bilder



Fuktskjolder og avskallet murpuss

TG 3 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Gress, Singel på langvegg ved inngangsparti
- Tilstrekkelig helning: Nei

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 3 Alvorlige avvik

Vegetasjon er registrert tett inntil grunnmuren, og terrenget er registrert å ha utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Fjerning av vegetasjon anbefales slik at avstand etableres mellom beplantning og bygning, og etablering av tilstrekkelig fall anbefales for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengfall og vegetasjon mot grunnmur

Det registreres vegetasjon tett inntil grunnmuren. Forholdet skyldes vegetasjon som er etablert nær bygningen.
Terrenget rundt boligen har utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Vegetasjon tett mot grunnmuren kan redusere lufting og uttørking av konstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler, samt bidra til økt vedlikeholdsbehov. Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne vegetasjon slik at det etableres avstand mellom beplantning og bygning. Dette vil bidra til bedre uttørking og redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Liggende tømmer fra 1933
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2009
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist tilstrekkelig lufting/ventilering: Nei

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 2 Vesentlige avvik

Vedlikeholdsmangler er registrert, inkl. tørkesprekker, fuktpåvirket materiale flere steder i ytterveggene og råteskade i karmlist ved ytterdør til underetasjen. For liten luftespalte bak kledningen er registrert på deler av ytterveggene, og beslag mangler i overgang mellom terrassebord og vegg. Manglende beslag må etableres, konstruksjonen må gis tilfredsstillende mulighet for drenering og uttørking, og fukt- og råteskadede materialer må skiftes ut.

1. Avvik/Årsak: Avvik og mangler ved yttervegg

Det er registrert vedlikeholdsmangler i form av tørkesprekker, fuktpåvirket materiale flere steder i ytterveggene samt råteskade i karmlist ved ytterdør til underetasjen. Årsaken vurderes å være mangelfull oppbygging og utførelse av konstruksjonen. Deler av ytterveggene har for liten luftespalte bak kledningen, og det mangler beslag i overgang mellom terrassebord og vegg. Dette har medført betydelig fuktpåvirkning av materialene i området.

Risiko/Konsekvens

Fuktpåvirket trevirke har redusert bestandighet og er utsatt for videre nedbrytning og råteskader. Mangelfull lufting og manglende fuktsikring kan også medføre skjulte skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Manglende beslag må etableres, og konstruksjonen må gis tilfredsstillende mulighet for drenering og uttørking. Fukt- og råteskadede materialer må skiftes ut.

Bilder



Råte karmlist

TG 3 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1979, ukjent, 1978
- Alder dører: 2010, 2007
- Type vinduer: Fastkarm, Toppsving, Sidesving, Ingen vinduer
- Type dører/porter: Balkongdør, Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

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 3 Alvorlige avvik

Mangelfull beslagløsning ved dør, løse gulvfliser ved ytterdør med manglende feielist, tørkesprekker og avflasset maling på innvendige og utvendige trekarmer, samt råte og soppvekst i karm, er registrert. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningen, utbedre fliser og montere listverk, fjerne løs maling og påføre ny overflatebehandling etter klargjøring av underlaget, samt utskifting av karm med råte og soppvekst.

1. Avvik/Årsak: Manglende beslag eller dårlig beslagløsning

Entre

Det registreres at beslagløsningen ved døren fremstår mangelfull. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle beslag kan føre til at vann og fukt blir ledet inn mot dørkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Løse gulvfliser innvendig og manglende feielist/gulvlist

Entre

Det er registrert løse gulvfliser ved ytterdør. Videre mangler feielist/gulvlist mot terskel. Årsaken vurderes å være mangelfull utførelse og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Løse fliser kan føre til videre skadeutvikling og økt risiko for brudd i fliser og fuger. Manglende listverk kan gi et uferdig avslutningspunkt og redusert beskyttelse av tilstøtende materialer.

Anbefalte tiltak

Løse fliser bør utbedres og manglende listverk monteres.

3. Avvik/Årsak: Tørkesprekker på innvendig trekarmer

Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom over stue

Det registreres tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Forholdet skyldes aldring av overflatebehandlingen og naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i fukt- og temperaturforhold.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, reduseres beskyttelsen av treverket. Dette kan over tid føre til videre oppsprekking, økt slitasje og nedbrytning av overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og påføre ny overflatebehandling. Løs maling bør fjernes og underlaget klargjøres før behandling for å sikre god beskyttelse og levetid.

4. Avvik/Årsak: Tørkesprekker på utvendig trekarmer

Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom over stue

Det registreres tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Forholdet skyldes aldring av overflatebehandlingen og fuktpåvirkning av treverket over tid.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned og det oppstår sprekker, blir treverket mer utsatt for fuktopptak. Dette kan føre til videre oppsprekking, nedbrytning av treverket og økt risiko for råteskader dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og påføre ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre fuktpåvirkning. Eventuelle skadede områder bør utbedres før behandling utføres.

5. Avvik/Årsak: Råte og soppvekst i karm

Stue

Råte og soppvekst i karm

Risiko/Konsekvens

Redusert levetid på balkongdør og potensielle lekkasjer som kan føre til ytterligere skader på bygningen.

Anbefalte tiltak

Utskifting.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

Bilder



Råte og soppvekst i karm

TG 2 **5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1933
- Taktekking: Skifer
- Undertak: Trolig ingen undertak/sekundertetting
- Type beslag: Aluminium
- Inspisert fra: Fra bakkenivå

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 fra bakkenivå.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Mose og begroing er registrert på taktekkingen, noe som vanskeliggjør visuell kontroll. Taktekkingen og tilhørende deler fremstår med høy alder og er vurdert å ha passert forventet levetid. Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen etter fjerning av mose og begroing, og oppgradering eller utskifting av taktekking må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Høy alder og manglende vedlikehold.

Det er registrert mose og begroing på taktekkingen, noe som vanskeliggjør visuell kontroll av tekkingenes tilstand. Taktekking og tilhørende deler fremstår med høy alder og vurderes å ha passert forventet levetid. Årsaken til avviket er i hovedsak normal aldring og slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Når taktekkingen har passert forventet levetid øker risikoen for skader, lekkasjer og redusert funksjon. Mose og begroing kan bidra til økt fuktbelastning og kan skjule skader eller svakheter i tekkingen. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til takets faktiske tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen etter fjerning av mose og begroing. Oppgradering eller utskifting av taktekking må påregnes på grunn av alder og forventet levetid.

Bilder





TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen tilgang
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1933
- Fuktmåling: Normale verdier rundt fuktmerker i baderomshimling

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 uttørking. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Ingen tilgang.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Svanker, svai og generelle skjevheter er registrert i både innvendige og utvendige takflater. Fuktpåvirkning er registrert i himling på bad. Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales at tilgang til kaldtloftet etableres ved fremtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider, og at fuktpåvirkningen i himlingen holdes under observasjon og undersøkes nærmere ved utvikling eller nye tegn til fukt.

1. Avvik/Årsak: Avvik og usikre forhold ved takkonstruksjon

Det er registrert svanker, svai og generelle skjevheter i både innvendige og utvendige takflater. Det er videre registrert fuktpåvirkning i himling på bad. Årsaken til fuktpåvirkningen er usikker og kan være knyttet til periodevis høy luftfuktighet fra badet eller forhold i takkonstruksjonen. Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører begrensede muligheter for vurdering av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilgang til kaldtloftet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på takkonstruksjonen. Dersom fuktpåvirkningen i himlingen skyldes forhold i takkonstruksjonen, kan dette over tid føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilgang til kaldtloftet i forbindelse med fremtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider. Fuktpåvirkningen i himlingen bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere dersom forholdet utvikler seg eller det registreres nye tegn til fukt.

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 3 7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - MOT GARASJE

Nøkkelfakta

- Alder: 2009
- Plassering: Mot garasje
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 19 m²
- Type rekkverk: Horisontal

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 3 **Alvorlige avvik**

Slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord og rekkverk er registrert, samt manglende beslag mot yttervegg, svak innfesting og kantbjelke festet direkte mot kledningen. Terrassekonstruksjonen anbefales ombygget med tilfredsstillende innfesting og fuktsikring mot yttervegg. Fuktpåvirkede materialer må kontrolleres og skiftes ved behov. Nødvendige vedlikeholdsarbeider på terrassebord og rekkverk anbefales, og enkelte bygningsdeler kan med fordel skiftes ut i sin helhet.

1. Avvik/Årsak: Svak innfesting mot husvegg og vedlikeholdsmangel.

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord og rekkverk. Videre er det avdekket mangelfull konstruksjonsoppbygging i form av manglende beslag mot yttervegg, svak innfesting mot husveggen og kantbjelke som er festet direkte mot kledningen. Kantbjelken er også vurdert å ha noe begrenset dimensjonering.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull oppbygging og innfesting kan gi redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen over tid. Den registrerte fuktpåvirkningen øker risikoen for videre nedbrytning og råteskader i bærende og sekundære konstruksjonsdeler.

Anbefalte tiltak

Terrassekonstruksjonen anbefales ombygget med tilfredsstillende innfesting og fuktsikring mot yttervegg. Fuktpåvirkede materialer må påregnes kontrollert nærmere og skiftet ut ved behov. Videre anbefales nødvendige vedlikeholdsarbeider på terrassebord og rekkverk. Enkelte bygningsdeler kan med fordel skiftes ut i sin helhet.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

Bilder



Svak og oppfuktet innfesting

TG 3 **7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - INNGANGSPARTI**

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Inngangsparti
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 4 m²
- Overbygd: Delvis

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 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord, sig i terrassekonstruksjonen som følge av bevegelser eller setninger i fundamenteringen, samt lav avstand mellom terrassebord og ytterdør. Det er anbefalt å forsterke fundamenteringen og vurdere reparasjon av eksisterende skader.

1. Avvik/Årsak: Sig og vedlikeholdsmangel

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord. Videre er det registrert sig i terrassekonstruksjonen som følge av bevegelser eller setninger i fundamenteringen. Terrassen har også lav avstand mellom terrassebord og ytterdør, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot dør.

Risiko/Konsekvens

Risiko for ytterligere setninger og skader på konstruksjonen, samt potensielle sikkerhetsrisikoer for brukere.

Anbefalte tiltak

Forsterke fundamenteringen og vurdere behovet for reparasjon av eksisterende skader.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 3

7.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - INNGANGSPARTI UNDERETASJE

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Inngangsparti underetasje
- Type: Markplatting i betong
- Overflate gulv: Betong
- Areal (TBA): 10 m²

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 3 **Alvorlige avvik**

Riss og sprekker i betongterrassen er registrert. Manglende fall, manglende drenering eller sluk, lav avstand til dør og mangelfull tetting er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og drenering, utbedre tetting og detaljløsninger rundt dør, og reparere riss og sprekker i betongen ved behov.

1. Avvik/Årsak: Sprekker og manglende fukthåndtering

Det er registrert riss og sprekker i betongterrassen. Videre har terrassen manglende fall bort fra bygningen og mangler drenering eller sluk. Avstanden mellom terrassegulv og dør er lav, og tettingen mot dør vurderes som mangelfull. Årsaken til avvikene vurderes å være mangelfull oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Manglende drenering, fall og svak tetting mot dør medfører økt risiko for fuktbelastning mot dør- og veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler og vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Oppsamling av vann på terrassen kan også medføre isdannelse og glatt overflate i kalde perioder, noe som øker risikoen for fallulykker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og drenering fra konstruksjonen. Tetting og detaljløsninger rundt dør bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Riss og sprekker i betongen bør repareres ved behov.

kr **Pris for utbedring**
50 000 – 200 000 kr

8.1 BAD

TG 3

8.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2007
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

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 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert kun naturlig oppdriftsventilasjon og manglende luftespalte under dørblad, avflasset maling og spor etter fukt i himling samt løse fliser og sprekker i fuger og fliser på vegger. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, luftespalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel, samt å utbedre løse fliser og skadde overflater.

1. Avvik/Årsak: Skade i overflater og manglende ventilasjon

Badet har kun naturlig oppdriftsventilasjon. Videre mangler luftespalte under dørblad, noe som begrenser lufttilførselen til rommet og reduserer ventilasjonens effekt. Det er registrert avflasset maling og spor etter fukt i himling, samt løse fliser og sprekker i fuger og fliser på vegger. Årsaken vurderes å være begrenset ventilasjon i kombinasjon med normal aldring og slitasje på overflater og materialer.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til økt luftfuktighet og redusert uttørkingsevne i rommet. Dette kan over tid bidra til fuktskader, overflateavskalling og redusert levetid på materialene. Løse fliser og sprekker i fuger og fliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt ikke er intakt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet. Videre anbefales det å etablere luftespalte under dørblad eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Løse fliser og skadde overflater bør utbedres ved behov.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

Bilder



Løse og skadde fliser og fuger

TG 3 **8.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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

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

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med motfall på deler av gulvet, spesielt i dusjens nedslagsfelt og ved døren. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved døren er målt til 8 mm. Det er ikke mulig å kontrollere om terskelen er forhøyet for å ivareta oppkant. Løse fliser er også registrert som et avvik.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Motfall på deler av gulvet, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør under 25 mm, løse gulvfliser og mangelfull lekkasjesikring med dusjskinne som hindrer fri avrenning er registrert. Det anbefales å utbedre fallforhold og slukløsning, vurdere tiltak for tilstrekkelig høydeforskjell ved dør, utbedre dusjskinne og feste eller skifte løse fliser.

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

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 150 000 kr

2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 60 000 kr

3. Avvik/Årsak: Manglende fall og lekkasjesikring. Løse fliser.

Det er registrert løse gulvfliser på badet. Videre er det målt motfall på deler av gulvet, og øvrige gulvflater har mangelfullt fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom sluk og topp flis ved terskel er mindre enn 25 mm. Dusjskinnen er silikonert mot gulvet og hindrer vann i å renne fritt til sluk. Høyden på dusjskinnen overstiger terskelnivået, slik at lekkasjevann kan ledes mot tilstøtende rom. Årsaken vurderes å være mangelfull utførelse av fallforhold og detaljløsninger i våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle fallforhold reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk. Ved lekkasjer eller vannsøl kan vann bli stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende rom. Løse gulvfliser kan videre indikere påvirkning fra bevegelser eller fukt i underlaget. Forholdene medfører økt risiko for fuktskader i våtrommet og omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold, slukløsning og detaljutforming av dusjsonen. Dusjskinne og øvrige løsninger som hindrer fri avrenning mot sluk bør utbedres. Løse gulvfliser bør festes eller skiftes ut ved behov. Omfanget av tiltak må vurderes opp mot våtrommets alder og øvrige tilstand.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 2 **8.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT**

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2007
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 10% (Soverom bak dusj)

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 og at tilslutningen mellom membran og sluk ikke kunne verifiseres ved befaring. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2007. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av tettesjikt og slukløsning i henhold til gjeldende anbefalinger. Det må påregnes begrenset gjenværende levetid på våtrommets tettesjikt.

1. Avvik/Årsak: Dokumentasjonsmangel. Usikker overgang mot sluk. Alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet. Det var ved befaringen vanskelig å verifisere membranens tilslutning til sluket. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2007 og har dermed oppnådd en alder hvor gjenværende levetid må anses som usikker. Årsaken til avviket er manglende dokumentasjon og alder på våtromskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for kontroll av membran ved sluk medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Tettesjiktets evne til å ivareta nødvendig fuktsikring vil normalt reduseres med økende alder. Risikoen for svikt og fuktrelaterte skader øker derfor etter hvert som konstruksjonen eldes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering bør tettesjikt og slukløsning oppgraderes i henhold til gjeldende anbefalinger. Det må påregnes begrenset gjenværende levetid på våtrommets tettesjikt.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Soverom bak dusj.: **10** %

TG 3 **8.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speilskap, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

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

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speilskap
- 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 3 **Alvorlige avvik**

Inspeksjon av den innbygde delen av toalettet, inkludert sisterne og tilhørende rørtilkoblinger, er ikke mulig, og løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasjevann fra sisterna er ikke registrert. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å etablere løsninger som gir mulighet for inspeksjon og synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innbygde sisterna, og forholdet bør holdes under observasjon ved normal bruk.

1. Avvik/Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring

Det er ikke mulig å inspisere den innebygde delen av toalettet, herunder sisterne og tilhørende rørtilkoblinger. Videre er det ikke registrert løsning for synliggjøring eller drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Årsaken til avvikene er lukket konstruksjon med begrenset inspeksjons- og kontrollmulighet.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på den innebygde sisternen og tilkoblingene. Eventuelle lekkasjer kan være vanskelige å oppdage på et tidlig tidspunkt. Manglende drenering eller synliggjøring av lekkasjevann øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen dersom lekkasje oppstår.

Anbefalte tiltak

Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å etablere løsninger som gir mulighet for inspeksjon og synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Forholdet bør ellers holdes under observasjon ved normal bruk.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 2 **9. KJØKKEN**

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2007
- Type: Sigdal
- Overflater: Vegger: Malt tømmer; tak: Malt trepanel tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap
- Frittstående hvitevarer: Fryseskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert knirk i deler av gulvet, og listverk dekker ikke parkettgulvet ved kjøleskap. Det er registrert skjeve fronter og manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Utbedring anbefales ved behov. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag og foreta nødvendig justering eller utskifting, og å etablere eller utbedre fug mellom benkeplate og vegg med fuktbestandig fugemasse.

1. Avvik/Årsak: Knirk og åpninger.

Kjøkken

Det er registrert knirk i deler av gulvet. Videre dekker ikke listverket parkettgulvet ved kjøleskap. Forholdene vurderes å skyldes normal bruksslitasje og mangelfull avslutning av gulvarbeid.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har i hovedsak betydning for komfort og utførelse.

Anbefalte tiltak

Utbedring anbefales ved behov.

2. Avvik/Årsak: Justering av fronter og manglende fug

Kjøkken

Det registreres skjeve fronter. Forholdet skyldes trolig slitasje, redusert innfesting, justeringsbehov eller deformasjoner som har oppstått over tid.
Det registreres manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Forholdet skyldes manglende, slitt eller skadet fugemasse som ikke lenger gir tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Skjeve eller løse fronter kan påvirke kjøkkeninnredningens funksjon og bruksegenskaper. Over tid kan forholdet føre til økt belastning på hengsler, skinner, beslag og innfestninger, noe som kan medføre ytterligere slitasje og redusert funksjon.
Manglende eller svekket fuging kan føre til at vann og fukt trenger ned bak kjøkkeninnredningen ved normal bruk. Over tid kan dette medføre oppfukting, materialnedbrytning og skjult skadeutvikling i innredningen eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.
Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

TG 2 **10.1 VVS-INSTALLASJONER**

Nøkkelfakta

- Årstall: 2007
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk rom leilighet
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom leilighet
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ingen form for drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde delen av toalettet
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

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 er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, hovedstoppekranen er plassert i leiligheten og nøkkelen til utvendig bakkekran ble ikke observert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Nøkkelen til utvendig bakkekran bør lokaliseres eller erstattes.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Hovedstoppekranen er plassert i leiligheten, noe som kan medføre unødvendig tidsbruk ved behov for rask avstengning av vannforsyningen. Utvendig bakkekran kan benyttes for avstengning, men nøkkel til denne ble ikke observert ved befaringen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og forventet levetid på installasjonene. Ved lekkasje eller vannskade kan plasseringen av stoppekran og manglende tilgang til nøkkel for utvendig bakkekran forsinke avstengning av vannet og dermed bidra til økt skadeomfang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Nøkkel til utvendig bakkekran bør lokaliseres eller erstattes, slik at vannforsyningen raskt kan stenges ved behov.

TG 2 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2007
- Antall liter: 200
- Plassering: Under trapp i entre
- Type tilkobling: Stikkontakt

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**

Det er registrert mangelfullt tettesjikt med utilstrekkelig oppkant mot vegger og tilstøtende gulvflater, og enheten er eldre enn 15 år. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt enheten i henhold til dagens løsninger, og den bør holdes under oppsyn med tanke på alder og tilstand, samt at utskifting må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig lekkasjesikring og usikker gjennverende rest-levetid

Varmtvannsberederen er plassert i rom hvor gulvets tettesjikt mangler tilstrekkelig oppkant mot vegger og tilstøtende gulvflater. Eventuelle lekkasjer fra berederen vil derfor ikke i tilstrekkelig grad ledes til sluk eller holdes innenfor et avgrenset område. Varmtvannsberederen er videre eldre enn 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull fuktsikring rundt varmtvannsberederen øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller havari. Risikoen for lekkasjer øker generelt med økende alder på installasjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt varmtvannsberederen i henhold til dagens anbefalte løsninger. Varmtvannsberederen bør holdes under oppsyn med tanke på alder og tilstand, og utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

TG 2 11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk, Oppdrift (naturlig)
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Naturlig oppdriftsventilasjon på bad.

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**

Begrenset ventilasjon er registrert, med naturlig tilluft og redusert luftutveksling mellom flere rom på grunn av manglende luftespalter under dørblad eller andre overstrømningsløsninger. Det anbefales å etablere flere ventiler og mekanisk avtrekk på bad, sikre luftutveksling ved luftespalter eller ventiler i dører eller vegger, og gjennomføre en samlet oppgradering av ventilasjonsløsningen.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon og manglende luftveksling mellom rom

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og naturlig oppdriftsventilasjon fra bad. Videre er det begrenset luftutveksling mellom flere av rommene som følge av manglende luftespalter under dørblad eller andre løsninger for overstrømning av luft. Årsaken til avviket er at ventilasjonsløsningen er basert på eldre byggeskikk. Boligen er senere oppgradert med blant annet etterisolering og utvendig vindsperresjikt, noe som har redusert bygningens naturlige luftlekkasjer og dermed også ventilasjonseffekten sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Risiko/Konsekvens

Begrenset luftskifte kan føre til økt luftfuktighet, dårligere inneklima og redusert uttørkingsevne i boligen. Særlig gjelder dette våtrom hvor naturlig oppdriftsventilasjon gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til økt risiko for kondens, fuktskader og muggsoppdannelse.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere flere ventiler og mekanisk avtrekk på bad. Videre anbefales det å sikre bedre luftutveksling mellom rommene ved hjelp av luftespalter under dørblad eller ventiler i dører eller vegger. En samlet oppgradering av ventilasjonsløsningen vil bidra til bedre inneklima og redusert risiko for fuktrelaterte skader.

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1933
- Anleggstype: Skjult anlegg, Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall kurser: 12
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1933
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2009
- 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

- Totalrehabilitert: 2009
- Arbeid uten samsvarserklæring: Totalt rehabilitert

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

Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring for utførte arbeider er registrert, og bruk av skjøteledning/grenuttak i boligen er observert. Usikkerhet om utførelse og ved senere endringer er påvist, og risiko for overbelastning på enkelte kurser og mindre hensiktsmessige brukerforhold er økt. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon og samsvarserklæringer, la kvalifisert fagperson vurdere behov for flere faste stikkontakter, og gjennomføre utvidet el-kontroll.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon og bruk av skjøteledning/grenuttak

Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Videre er det registrert bruk av skjøteledning/grenuttak i boligen. Dette kan indikere at antall faste stikkontakter ikke er tilpasset dagens bruk og behov.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuelle senere endringer av anlegget. Utstrakt bruk av skjøteledninger og grenuttak kan gi økt belastning på enkelte kurser og mindre hensiktsmessige brukerforhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon og samsvarserklæringer for utførte arbeider. Dersom behovet for strømuttak er varig, anbefales det å få vurdert etablering av flere faste stikkontakter av kvalifisert fagperson.

EKSTRA BOENHET

Sokkelleilighet

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

1.1 BAD

TG 2 **1.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2012
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Ingen tilluft

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 tilluft i form av luftespalte under dørblad eller tilsvarende er registrert, samt en sprekk i én flis i dusjsonen og sprekkdannelser i himling. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft etableres. Sprekk i flis og himling bør utbedres ved behov og holdes under oppsyn.

1. Avvik/Årsak: Ventilasjon, fliser og himling

Bad

Det mangler tilluft til rommet i form av luftespalte under dørblad eller tilsvarende løsning. Det er registrert sprekk i én flis i dusjsonen. Skaden vurderes å være lokal og kan skyldes støt eller annen mekanisk påvirkning i forbindelse med montering eller senere bruk. Det er videre registrert sprekkdannelser i himling som følge av normale bevegelser og aldring i materialene.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens effekt og bidra til økt fuktbelastning i rommet. Sprekk i flis kan gi risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt ikke er intakt. Sprekker i himling kan utvikle seg over tid dersom bevegelsene i konstruksjonen fortsetter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet. Sprekk i flis og himling bør utbedres ved behov og holdes under oppsyn.

TG 2 **1.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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

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

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 32 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og terskelen er ikke forhøyet for å ivareta oppkant. Det er registrert manglende fall 1:100 på hele gulvet, noe som kan påvirke avrenningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende fall 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen. Gulvflaten er stedvis registrert som tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall mot sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Bad

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3 **1.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT**

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2012
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 21.5% (Området bak dusj.)

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 3 **Alvorlige avvik**

Dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt foreligger ikke, og ved visuell kontroll ble usikker utførelse registrert ved rørgjennomføringer og overgang mellom sluk og tettesjikt, og forhøyede fuktverdier ble målt (21,5 % bak dusj). Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier og kontrollere tettesjiktets utførelse ved gjennomføringer og sluk, og eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.

1. Avvik/Årsak: Mulig avvik ved membran og tettesjikt i våtrom

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Ved visuell kontroll er det registrert forhold rundt rørgjennomføring ved servant og overgang mellom sluk og tettesjikt som gjør utførelsen usikker. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier ved fuktmåling.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse av tettesjikt medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og funksjon. Forhøyede fuktverdier kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og innebærer risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken ikke avklares. Tettesjiktets evne til å ivareta nødvendig fuktsikring vil normalt reduseres med økende alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og kontrollere tettesjiktets utførelse ved gjennomføringer og sluk. Eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 250 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Området bak dusj.: **21.5** % (skade)

TG 2 **1.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Kontrollpunkter

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

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**

Det ble registrert litt trykkslag ved tapping. Det ble anbefalt å vurdere å installere trykkdempere for å redusere trykkslag.

1. Avvik/Årsak: Litt trykkslag ved tapping

Bad

Litt trykkslag ved tapping

Risiko/Konsekvens

Kan føre til støy i rørsystemet og potensielt skade på rør og tilkoblinger over tid.

Anbefalte tiltak

Vurdere å installere trykkdempere for å redusere trykkslag.

TG 2

2. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2007
- Type: Sigdal
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap
- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert sår og slitasje i overflater, ubehandlet gips under kjøkkenvask og åpninger i veggen med direkte tilgang til isolasjon, samt lekkasje fra avløpsinstallasjonen under vasken. Det anbefales at lekkasje fra avløpsinstallasjonen utbedres, at det etableres fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate på veggen under kjøkkenvasken, at registrerte åpninger tettes, og at fuktpåvirkede eller skadde materialer kontrolleres og utbedres ved behov.

1. Avvik/Årsak: Slitasjeskader. Vegg under vask er utført i fuktømfintlig material

Kjøkken

Det er registrert sår og slitasje i overflater. Veggflaten under kjøkkenvask er utført med ubehandlet gips, som ikke er egnet for plassering i et område med risiko for fuktbelastning. Det er videre registrert åpninger i veggen med direkte tilgang til isolasjonen. Årsaken vurderes å være mangelfull utførelse og utilstrekkelig tilpasning til forventet fuktbelastning i området.

Risiko/Konsekvens

Ubehandlet gips har begrenset motstand mot fuktpåvirkning og kan ta skade ved lekkasjer eller vannsøl. Åpninger i veggen kan bidra til luftlekkasjer, støvansamling og økt risiko for fuktpåvirkning av isolasjonen. Forholdene kan over tid medføre redusert levetid på materialene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate på veggen bak kjøkkenvasken. Registrerte åpninger bør tettes, og skadde overflater utbedres ved behov.

2. Avvik/Årsak: Avvik i kjøkkenets tilstand

Kjøkken

Det er registrert sår og slitasje i overflater. Ved funksjonstest ble det registrert lekkasje fra avløpsinstallasjonen under kjøkkenvasken. Veggflaten under kjøkkenvask er utført med ubehandlet gips, som ikke er egnet for plassering i et område med risiko for fuktbelastning. Det er videre registrert åpninger i veggen med direkte tilgang til isolasjonen. Årsaken til avvikene vurderes å være lekkasje fra avløpsinstallasjonen i kombinasjon med mangelfull utførelse og utilstrekkelig fuktsikring av området.

Risiko/Konsekvens

Pågående lekkasje kan føre til fuktskader og nedbrytning av materialer. Ubehandlet gips har begrenset motstand mot fuktpåvirkning, og åpninger i veggen kan medføre at fukt påvirker isolasjon og tilstøtende konstruksjoner. Forholdene kan over tid føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Lekkasjen fra avløpsinstallasjonen må utbedres. Det anbefales å etablere en fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate på veggen under kjøkkenvasken. Registrerte åpninger bør tettes, og fuktpåvirkede eller skadde materialer må kontrolleres og utbedres ved behov.

TG 2

3. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 15% (Bod)

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 i bod. Målt fuktverdi er 15% og 21,5%

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fukt- og ventilasjonsproblematikk er registrert i rom under terreng med begrenset ventilasjon, innvendig påforede vegger mot grunnmur og misfarging på vegger. Fuktskjolder og fuktutslag ble registrert ved hullboring i vegg mot bad. Det foreligger dokumentert historikk med omfattende fukt- og råteskader i underetasjen. Samlet sett medfører dette økt usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang

1. Avvik/Årsak: Fukt- og ventilasjonsproblematikk i rom under terreng

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og avtrekk.

Veggene er innvendig påforet mot grunnmuren. Forholdet skyldes valg av konstruksjonsløsning ved innredning eller oppgradering av rommet.

Det registreres misfarging og fuktmerker på vegger i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Påforede vegger mot grunnmur regnes som en fuktutsatt konstruksjon. Eventuell fuktinntrengning eller fukttransport gjennom grunnmuren kan utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som kan føre til muggvekst, råteskader og skadeutvikling uten at dette er synlig ved normal bruk.

Misfarging og fuktmerker indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for biologisk vekst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i underetasjen. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning som lukt, misfarging eller skader på overflater. Ved mistanke om fuktproblemer bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å begrense videre fuktbelastning og skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Fuktskjolder og utslag ved fuktmåling er registrert ved hullboring mot våtrom

Fuktskjolder og fuktutslag fra 15 - 21,5% i vegg mot bad ved hullboring. Usikkert om dette kommer fra grunn, grunnmur, kondens eller lekkasje fra badet.Det foreligger også historikk med omfattende fukt- og råteskader i underetasjen. Ved reklamasjonsbefaring i 2012 ble det registrert saltutslag og fukt på innsiden av grunnmuren, vann i isolasjonen samt omfattende råteskader i en vegg på badet. Skadene ble den gang vurdert som mest sannsynlig forårsaket av en kombinasjon av sviktende drenering og feil oppbygging av innvendig vegg mot terreng. Det var også usikkerhet om lekkasje ved rørgjennomføringer kunne ha medvirket. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå omfanget og utførelsen av senere utbedringer.

Risiko/Konsekvens

Dagens fuktindikasjoner, sammenholdt med tidligere dokumenterte fukt- og råteskader, medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Ved vedvarende eller fornyet fuktbelastning kan det utvikles muggsopp, råte og nedbrytning av materialer, med mulig negativ påvirkning på konstruksjoner og innemiljø. Historikken understøtter at vegger mot terreng i underetasjen er særlig fuktutsatte, men det kan ikke uten nærmere undersøkelser fastslås om dagens funn har samme årsak som skadene som ble påvist i 2012.

Anbefalte tiltak

Det anbefales grundigere fuktundersøkelser for å avklare årsaken til dagens fuktindikasjoner og kontrollere om det foreligger skjulte skader. Undersøkelsene bør omfatte relevante deler av grunnmur, påforede vegger og tilstøtende våtromskonstruksjoner. Eventuell dokumentasjon på utbedringene etter reklamasjonssaken i 2012 bør fremskaffes og vurderes. Behovet for videre tiltak må fastsettes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Bod.

Fuktverdi: 15 %

TG 2 4.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2007
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja

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 utført arbeid eller benyttede materialer for vann- og avløpsinstallasjonene, og alder på deler av avløpsnettet er usikker med mulig gjenværende eldre avløpsrør. Stoppekran er ikke merket. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, merke stoppekran og kontrollere/vurdere eventuelle eldre avløpsrør ved framtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon og merking av stoppekran. Usikker alder på deler av avløpsnettet

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller benyttede materialer for vann- og avløpsinstallasjonene. Det er opplyst at anlegget ble oppgradert i 2007, men det er usikkert om alle avløpsrør ble skiftet ut til plastrør. Det kan derfor fortsatt finnes eldre avløpsrør av støpejern eller tilsvarende materialer i kjellergulv eller tilknyttet avluftingssystemet. Videre mangler stoppekran merking.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og forventet levetid på installasjonene. Eventuelle gjenværende eldre avløpsrør kan ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner. Manglende merking av stoppekran kan vanskeliggjøre rask avstengning av vannforsyningen ved lekkasjer eller andre hendelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Stoppekran bør merkes. Eventuelle eldre avløpsrør bør påregnes kontrollert og vurdert nærmere i forbindelse med framtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.

TG 2 4.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2007
- Antall liter: 200
- Type tilkobling: Stikkontakt

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**

Enheten er vurdert å være av eldre opprinnelse og å ha passert eller nærme seg forventet bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting bør påregnes basert på alder, tilstand og videre funksjon.

1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

TG 2

5. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Ingen

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**

Det er registrert begrenset ventilasjon, som skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting grunnet begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet. Det anbefales at ventilasjonen forbedres, for eksempel ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende og utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

6. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1933
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk rom
- Antall kurser: 10
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- 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
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1933
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2009
- 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

- Totalrehabilitert: 2009
- Arbeid uten samsvarserklæring: Total rehabilitert

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

Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring for utførte arbeider er registrert, og en løs stikkontakt på kjøkken er påvist. Usikkerhet om regelverksmessig utførelse oppstår, hull og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap er ikke tette, og løse komponenter kan bli mekanisk belastet og skadet. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon, utføre utvidet el-kontroll og få stikkontakten utbedret av kvalifisert fagperson.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon og løs stikkontakt på kjøkken

Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Videre er det registrert en løs stikkontakt på kjøkken. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuelle senere endringer av anlegget.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Løse elektriske komponenter kan være utsatt for mekanisk belastning og skade ved bruk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon og samsvarserklæringer for utførte arbeider. Løs stikkontakt bør festes eller utbedres av kvalifisert fagperson.

Total: 17 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Løs og avskallet murpuss, samt riss og mindre sprekker i grunnmuren, er registrert. Kun deler av grunnmuren ble utvendig isolert i 2012, og underetasjen er etterisolert på innsiden. Løs murpuss bør fjernes og skadede flater utbedres, riss bør observeres og repareres ved utvikling, og ved framtidige oppgraderinger anbefales fokus på fuktforhold og drenering.

3 Yttervegger

Vedlikeholdsmangler er registrert, inkl. tørkesprekker, fuktpåvirket materiale flere steder i ytterveggene og råteskade i karmlist ved ytterdør til underetasjen. For liten luftespalte bak kledningen er registrert på deler av ytterveggene, og beslag mangler i overgang mellom terrassebord og vegg. Manglende beslag må etableres, konstruksjonen må gis tilfredsstillende mulighet for drenering og uttørking, og fukt- og råteskadede materialer må skiftes ut.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Mose og begroing er registrert på taktekkingen, noe som vanskeliggjør visuell kontroll. Taktekkingen og tilhørende deler fremstår med høy alder og er vurdert å ha passert forventet levetid. Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen etter fjerning av mose og begroing, og oppgradering eller utskifting av taktekking må påregnes.

6 Loft / takkonstruksjon

Svanker, svai og generelle skjevheter er registrert i både innvendige og utvendige takflater. Fuktpåvirkning er registrert i himling på bad. Kaldtloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales at tilgang til kaldtloftet etableres ved fremtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider, og at fuktpåvirkningen i himlingen holdes under observasjon og undersøkes nærmere ved utvikling eller nye tegn til fukt.

8.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentasjon og at tilslutningen mellom membran og sluk ikke kunne verifiseres ved befaring. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2007. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av tettesjikt og slukløsning i henhold til gjeldende anbefalinger. Det må påregnes begrenset gjenværende levetid på våtrommets tettesjikt.

9 Kjøkken

Det er registrert knirk i deler av gulvet, og listverk dekker ikke parkettgulvet ved kjøleskap. Det er registrert skjeve fronter og manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Utbedring anbefales ved behov. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag og foreta nødvendig justering eller utskifting, og å etablere eller utbedre fug mellom benkeplate og vegg med fuktbestandig fugemasse.

10.1 VVS-installasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, hovedstoppekranen er plassert i leiligheten og nøkkelen til utvendig bakkekran ble ikke observert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Nøkkelen til utvendig bakkekran bør lokaliseres eller erstattes.

10.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert mangelfullt tettesjikt med utilstrekkelig oppkant mot vegger og tilstøtende gulvflater, og enheten er eldre enn 15 år. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt enheten i henhold til dagens løsninger, og den bør holdes under oppsyn med tanke på alder og tilstand, samt at utskifting må påregnes.

11 Ventilasjon

Begrenset ventilasjon er registrert, med naturlig tilluft og redusert luftutveksling mellom flere rom på grunn av manglende luftespalter under dørblad eller andre overstrømningsløsninger. Det anbefales å etablere flere ventiler og mekanisk avtrekk på bad, sikre luftutveksling ved luftespalter eller ventiler i dører eller vegger, og gjennomføre en samlet oppgradering av ventilasjonsløsningen.

Sokkelleilighet – 1.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Manglende tilluft i form av luftespalte under dørblad eller tilsvarende er registrert, samt en sprekk i én flis i dusjsonen og sprekkdannelser i himling. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft etableres. Sprekk i flis og himling bør utbedres ved behov og holdes under oppsyn.

Sokkelleilighet – 1.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen. Gulvflaten er stedvis registrert som tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall mot sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

Sokkelleilighet – 1.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det ble registrert litt trykkslag ved tapping. Det ble anbefalt å vurdere å installere trykkdempere for å redusere trykkslag.

Sokkelleilighet – 2 Kjøkken

Det er registrert sår og slitasje i overflater, ubehandlet gips under kjøkkenvask og åpninger i veggen med direkte tilgang til isolasjon, samt lekkasje fra avløpsinstallasjonen under vasken. Det anbefales at lekkasje fra avløpsinstallasjonen utbedres, at det etableres fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate på veggen under kjøkkenvasken, at registrerte åpninger tettes, og at fuktpåvirkede eller skadde materialer kontrolleres og utbedres ved behov.

Sokkelleilighet – 3 Rom under terreng

Fukt- og ventilasjonsproblematikk er registrert i rom under terreng med begrenset ventilasjon, innvendig påforede vegger mot grunnmur og misfarging på vegger. Fuktskjolder og fuktutslag ble registrert ved hullboring i vegg mot bad. Det foreligger dokumentert historikk med omfattende fukt- og råteskader i underetasjen. Samlet sett medfører dette økt usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang

Sokkelleilighet – 4.1 VVS-installasjoner

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller benyttede materialer for vann- og avløpsinstallasjonene, og alder på deler av avløpsnettet er usikker med mulig gjenværende eldre avløpsrør. Stoppekran er ikke merket. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, merke stoppekran og kontrollere/vurdere eventuelle eldre avløpsrør ved framtidige vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.

Sokkelleilighet – 4.2 Varmtvannsbereder

Enheten er vurdert å være av eldre opprinnelse og å ha passert eller nærme seg forventet bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting bør påregnes basert på alder, tilstand og videre funksjon.

Sokkelleilighet – 5 Ventilasjon

Det er registrert begrenset ventilasjon, som skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting grunnet begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet. Det anbefales at ventilasjonen forbedres, for eksempel ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Vegetasjon er registrert tett inntil grunnmuren, og terrenget er registrert å ha utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Fjerning av vegetasjon anbefales slik at avstand etableres mellom beplantning og bygning, og etablering av tilstrekkelig fall anbefales for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

4 Vinduer og ytterdører

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Mangelfull beslagløsning ved dør, løse gulvfliser ved ytterdør med manglende feielist, tørkesprekker og avflasset maling på innvendige og utvendige trekarmer, samt råte og soppvekst i karm, er registrert. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningen, utbedre fliser og montere listverk, fjerne løs maling og påføre ny overflatebehandling etter klargjøring av underlaget, samt utskifting av karm med råte og soppvekst.

7.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Mot garasje

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord og rekkverk er registrert, samt manglende beslag mot yttervegg, svak innfesting og kantbjelke festet direkte mot kledningen. Terrassekonstruksjonen anbefales ombygget med tilfredsstillende innfesting og fuktsikring mot yttervegg. Fuktpåvirkede materialer må kontrolleres og skiftes ved behov. Nødvendige vedlikeholdsarbeider på terrassebord og rekkverk anbefales, og enkelte bygningsdeler kan med fordel skiftes ut i sin helhet.

7.2 Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsmangler på terrassebord, sig i terrassekonstruksjonen som følge av bevegelser eller setninger i fundamenteringen, samt lav avstand mellom terrassebord og ytterdør. Det er anbefalt å forsterke fundamenteringen og vurdere reparasjon av eksisterende skader.

7.3 Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti underetasje

Kostnadsestimat: 50 000 – 200 000 kr

Riss og sprekker i betongterrassen er registrert. Manglende fall, manglende drenering eller sluk, lav avstand til dør og mangelfull tetting er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og drenering, utbedre tetting og detaljløsninger rundt dør, og reparere riss og sprekker i betongen ved behov.

8.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert kun naturlig oppdriftsventilasjon og manglende luftespalte under dørblad, avflasset maling og spor etter fukt i himling samt løse fliser og sprekker i fuger og fliser på vegger. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, luftespalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel, samt å utbedre løse fliser og skadde overflater.

8.1.2 Bad – Gulv

Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr, 20 000 – 60 000 kr, 0 – 100 000 kr

Motfall på deler av gulvet, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør under 25 mm, løse gulvfliser og mangelfull lekkasjesikring med dusjskinne som hindrer fri avrenning er registrert. Det anbefales å utbedre fallforhold og slukløsning, vurdere tiltak for tilstrekkelig høydeforskjell ved dør, utbedre dusjskinne og feste eller skifte løse fliser.

8.1.4 Bad – Sanitær og rør

Kostnadsestimat: 10 000 – 30 000 kr

Inspeksjon av den innbygde delen av toalettet, inkludert sisterne og tilhørende rørtilkoblinger, er ikke mulig, og løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasjevann fra sisterna er ikke registrert. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å etablere løsninger som gir mulighet for inspeksjon og synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innbygde sisterna, og forholdet bør holdes under observasjon ved normal bruk.

Sokkelleilighet – 1.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 250 000 kr

Dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt foreligger ikke, og ved visuell kontroll ble usikker utførelse registrert ved rørgjennomføringer og overgang mellom sluk og tettesjikt, og forhøyede fuktverdier ble målt (21,5 % bak dusj). Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier og kontrollere tettesjiktets utførelse ved gjennomføringer og sluk, og eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.

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, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Bjørnar Helland er byggmester, teknisk fagskoleingeniør og takstmann med lang erfaring fra oppføring, rehabilitering og vurdering av boliger. Han er medeier i Verdibygg AS og arbeider til daglig med tilstandsrapporter, skadeutredninger og byggteknisk rådgivning.

Gjennom praktisk erfaring og teknisk kompetanse legges det vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og rapporter som gir kjøper og eier et realistisk bilde av bygningens tilstand.



Ansvarlig for rapporten:
Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

Songvesborgi 26, 5700 Voss
+4797753265 | bjornar@verdibygg.com

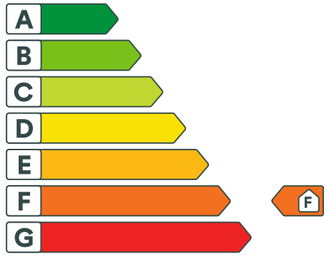
18/09/2026

enova

Energiattest

F

Adresse	
Bordalsvegen 17, 5700 VOSS	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174996423**
Gårdsnummer **193**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
338,23

A↑G F

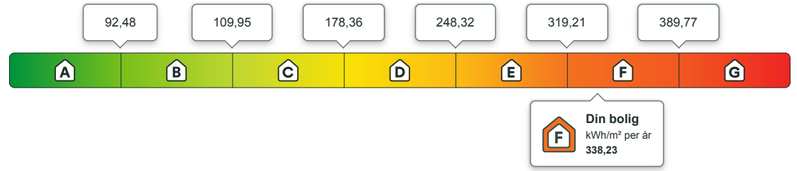
Bordalsvegen 17, 5700 VOSS

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 190,98	**338,23**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bordalsvegen 17, 5700 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bordalsvegen 17, 5700 VOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Anda & Hirth ANS
Postboks 284

5702 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/1864-11	UTV	GUN	GBNR 193/30		21.02.2008

NYBYGG OG OMBYGGING AV BUSTADHUS PÅ GNR 193 BNR 30

FERDIGATTEST
Jfr. saksnr D FPL 243/07

Løyve er gjeve 05.06.2007.

Gjeld:	***Ombygging. Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.***
Gnr/Bnr:	***193/30***
Byggestad:	***Bordalsvegen 17***
Tiltakshaver:	***AHA Invest AS***
ANSVSØKER:	*Anda & Hirth ANS*
ANSVPRO:	*Arthur og Jan Stanghelle, Rørleggerfirma A/S*
ANSVKPR:	*Arthur og Jan Stanghelle, Rørleggerfirma A/S*
ANSVUTF:	*Arthur og Jan Stanghelle, Rørleggerfirma A/S*
ANSVKUT:	*Arthur og Jan Stanghelle, Rørleggerfirma A/S*
ANSVUTF:	*Haugamoen Utvikling A/S*
ANSVKUT:	*Haugamoen Utvikling A/S*

Ferdigattest for garasjen vert gjeve når ferdigmelding og kontrollerklæring for denne føreligg byggesaksavdelinga.

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

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

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9455
Telefaks: 5651 9651

E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:
8200 06 90100

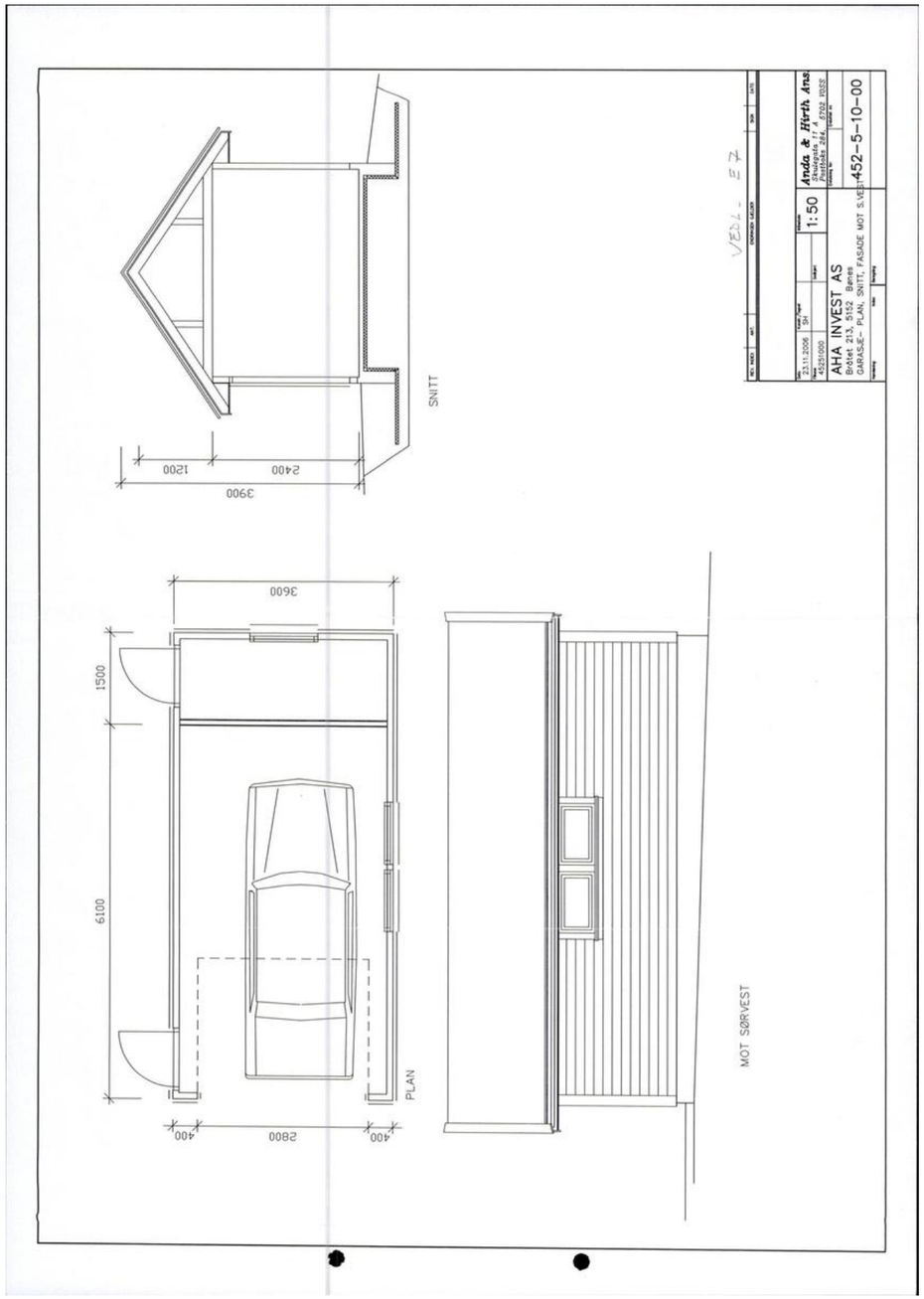
Foretaksnr.
960 510 542

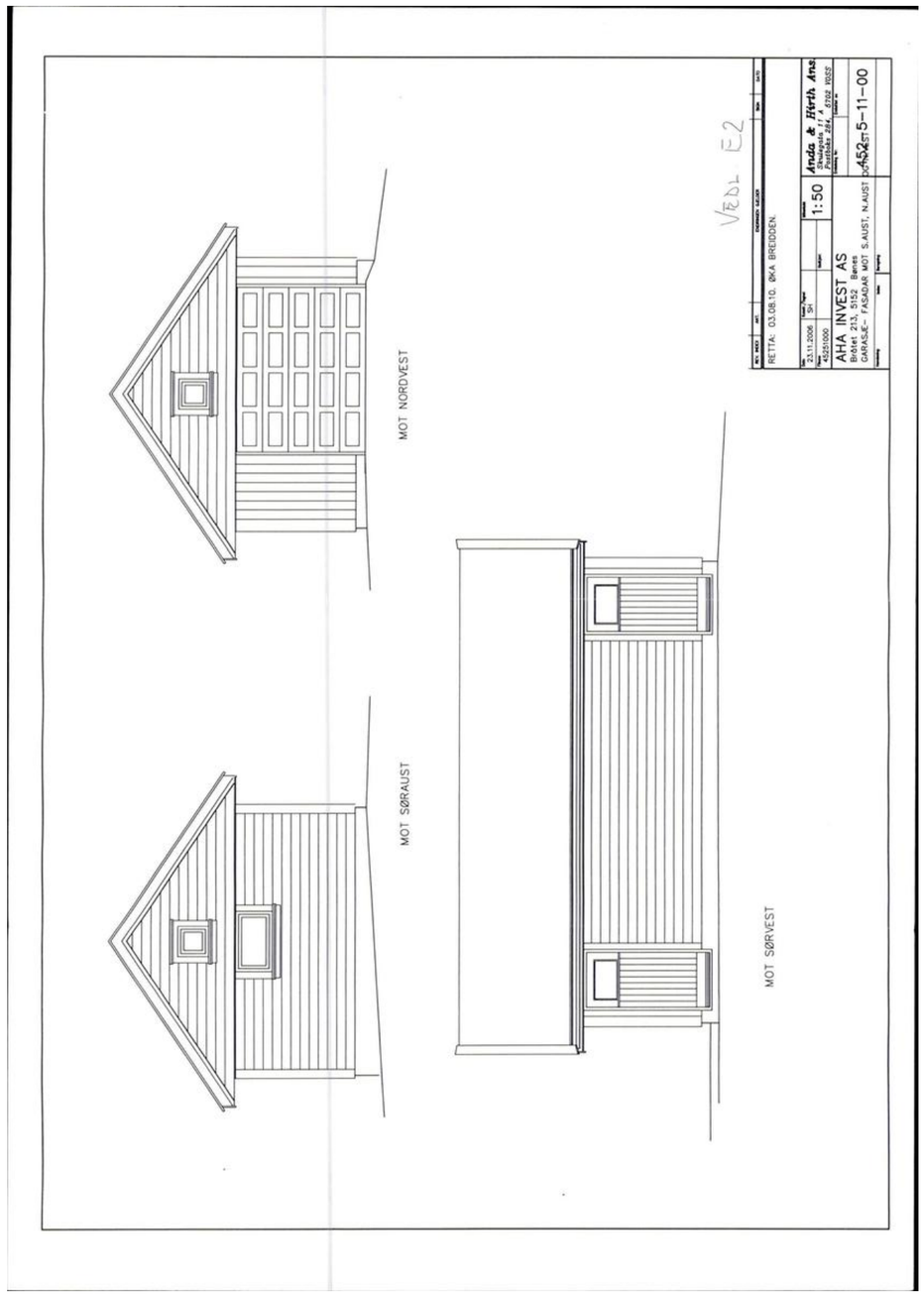
Med helsing

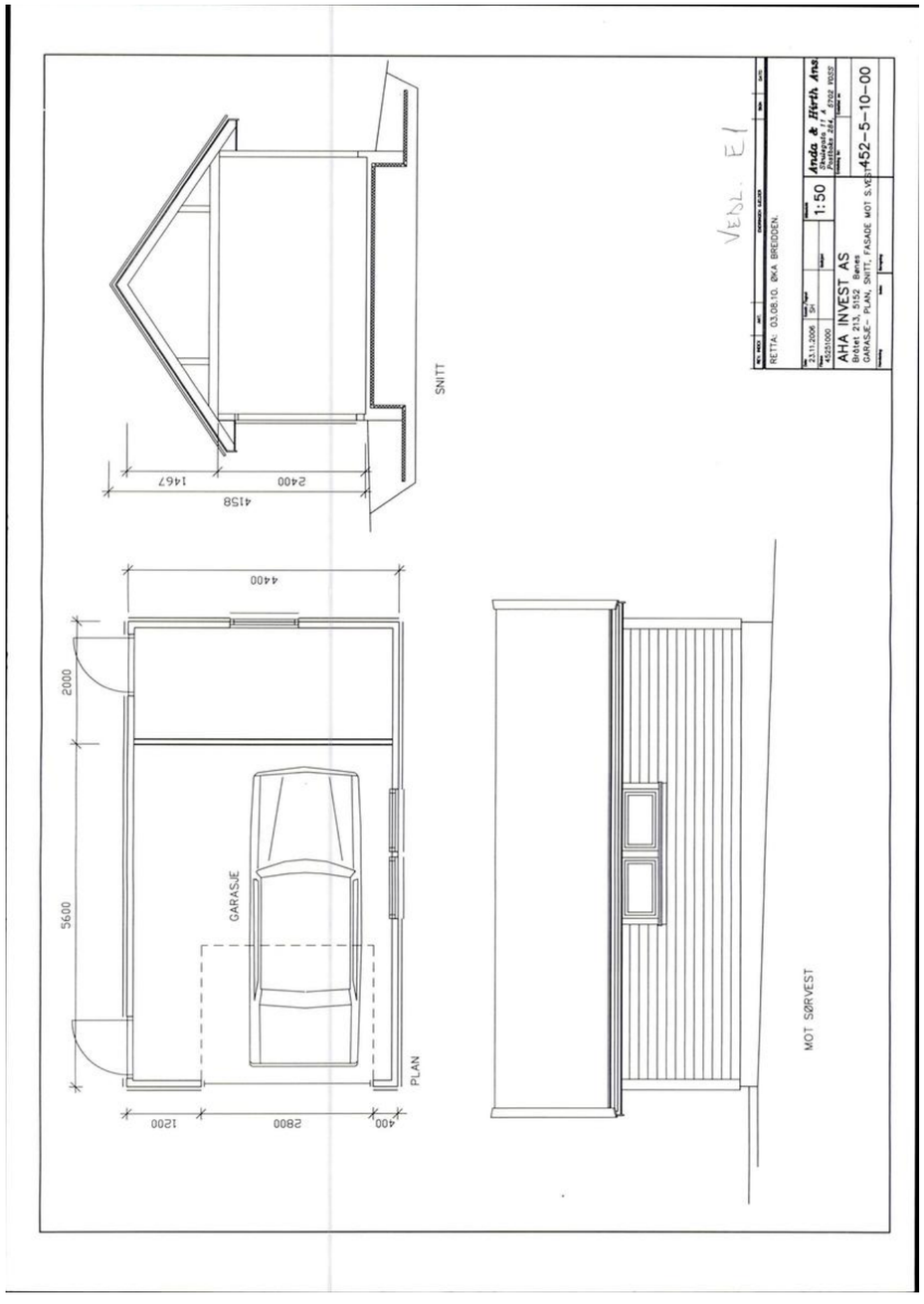
Gunhild O. Rong
saksbehandlar

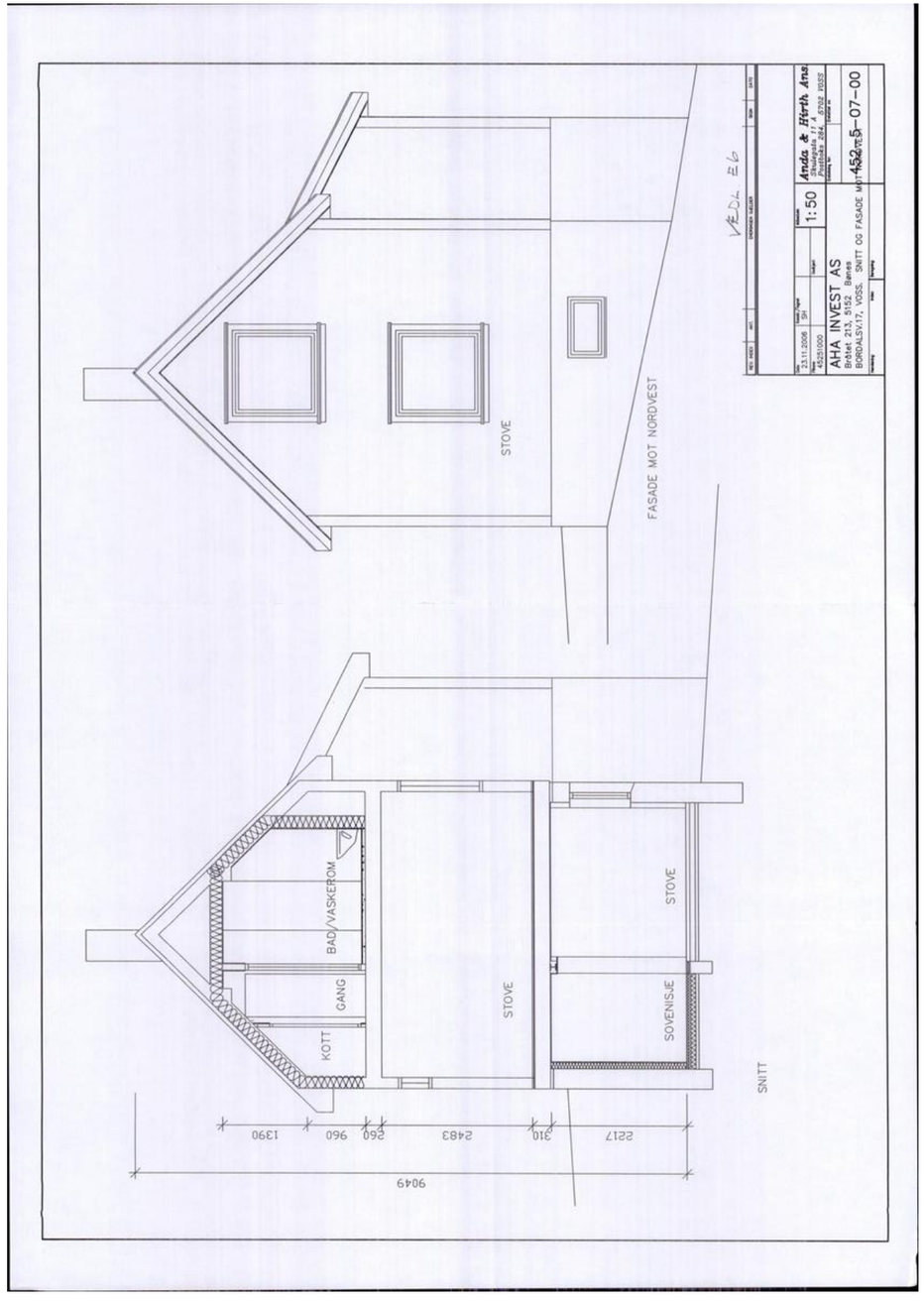
Vedlegg: Godkjent dublett

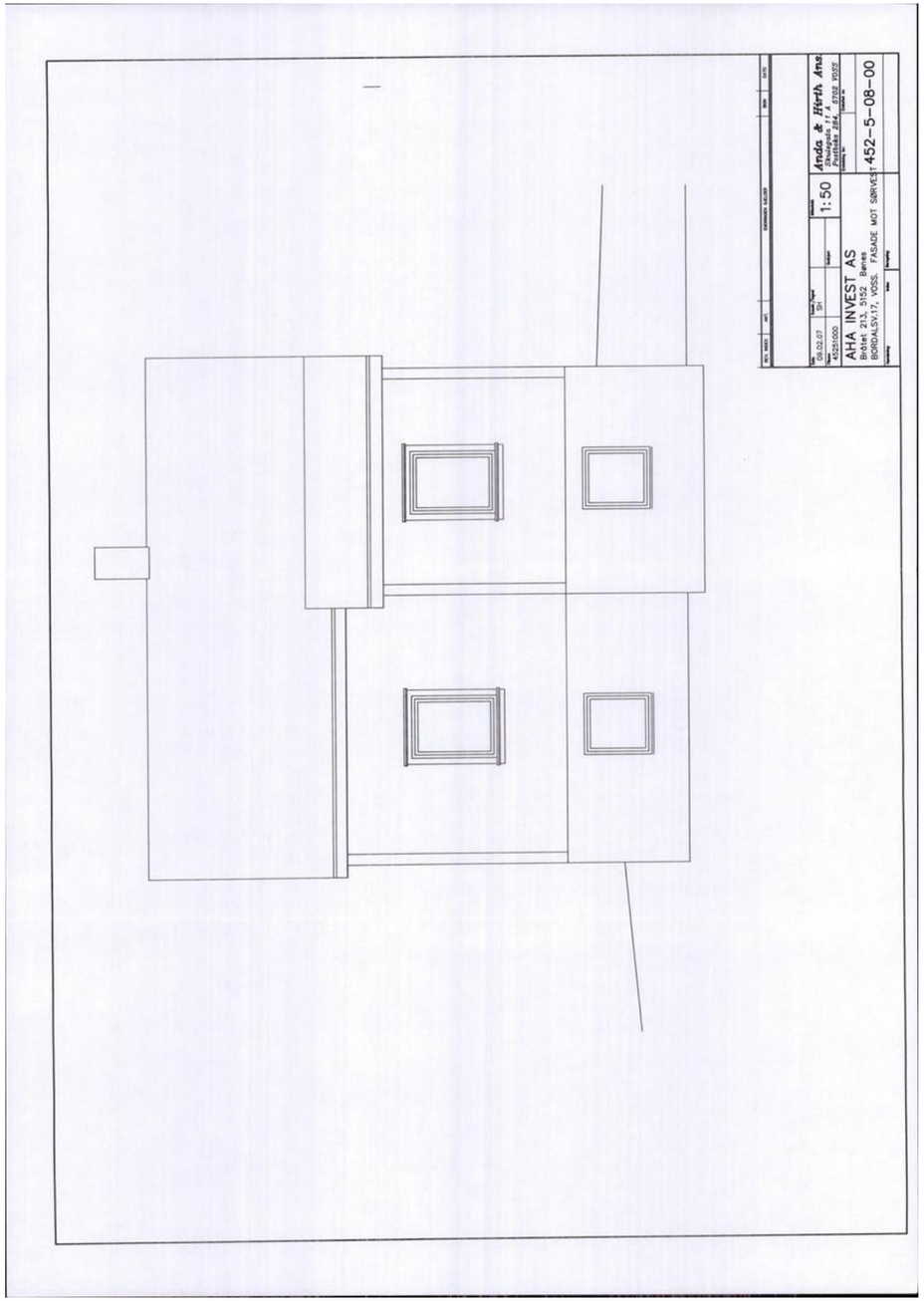
Kopi til: AHA Invest AS, Bråtet 213, 5152 BØNES
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

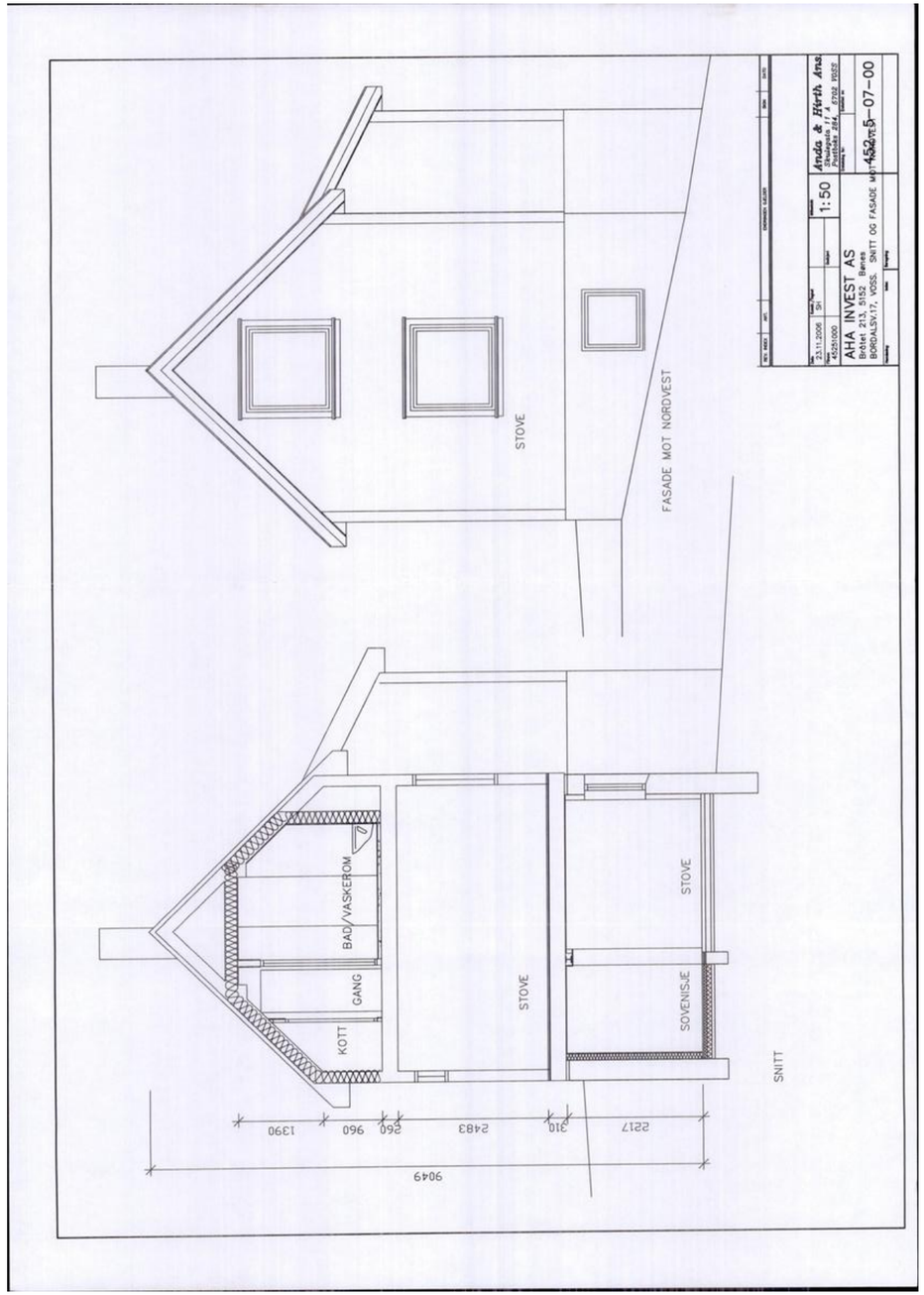

SNITT
3900
2400
1200
3600
1500
6100
2800
400
400
PLAN
MOT SØRVEST
VEDL. E7
Anda & Hirth Ans.
1:50
AHA INVEST AS
Bråtet 213, 5152 Bønes
GARASJE– PLAN, SNITT, FASADE MOT S.VEST
452–5–10–00

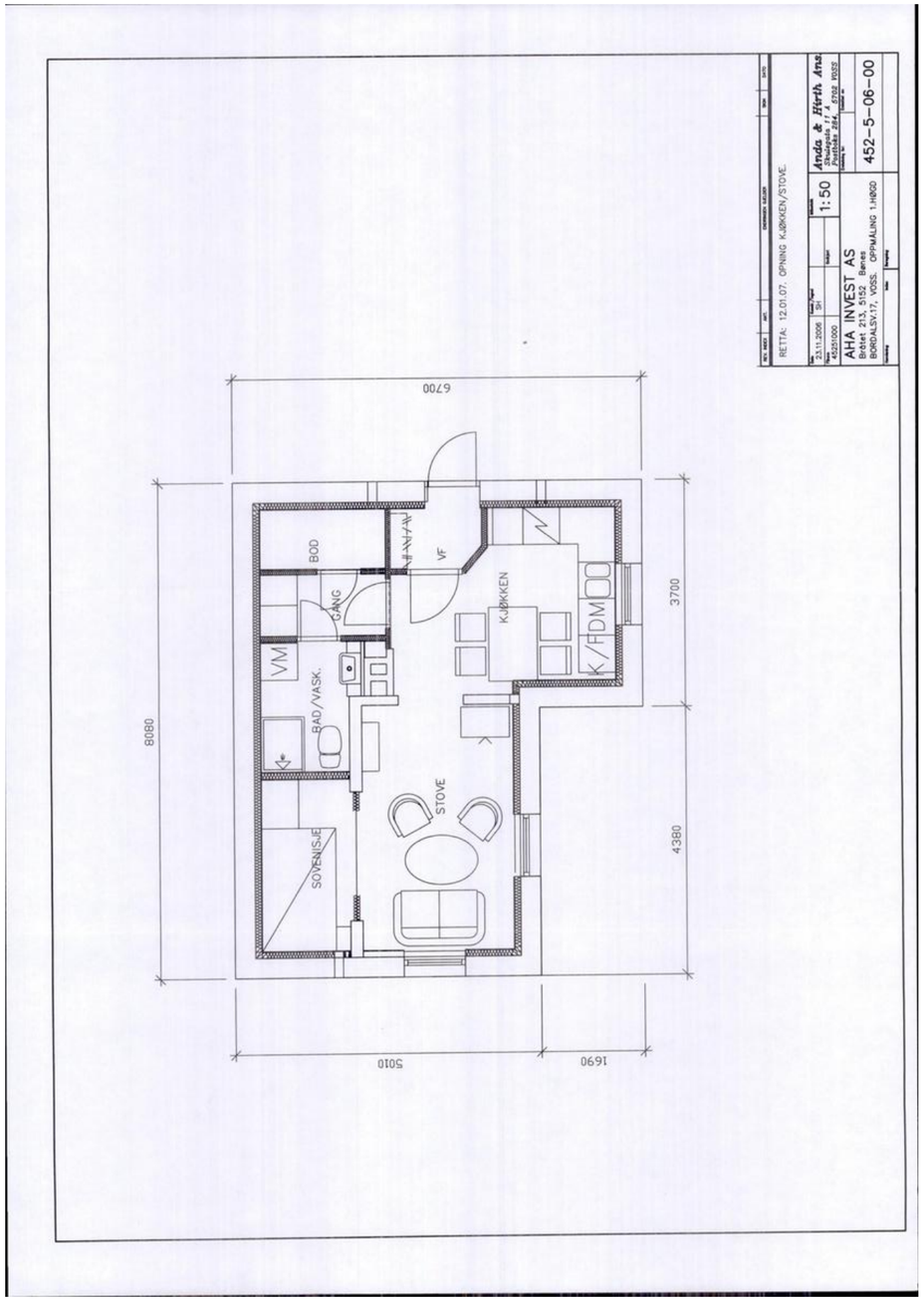

MOT NORDVEST
MOT SØRAUST
MOT SØRVEST
VEDL E2
RETTA: 03.08.10. BKA BREDDEN.
Anda & Hirth Ans.
1:50
AHA INVEST AS
Bråtet 213, 5152 Bønes
GARASJE– FASADA MOT S.AUST, N.AUST
452–5–11–00

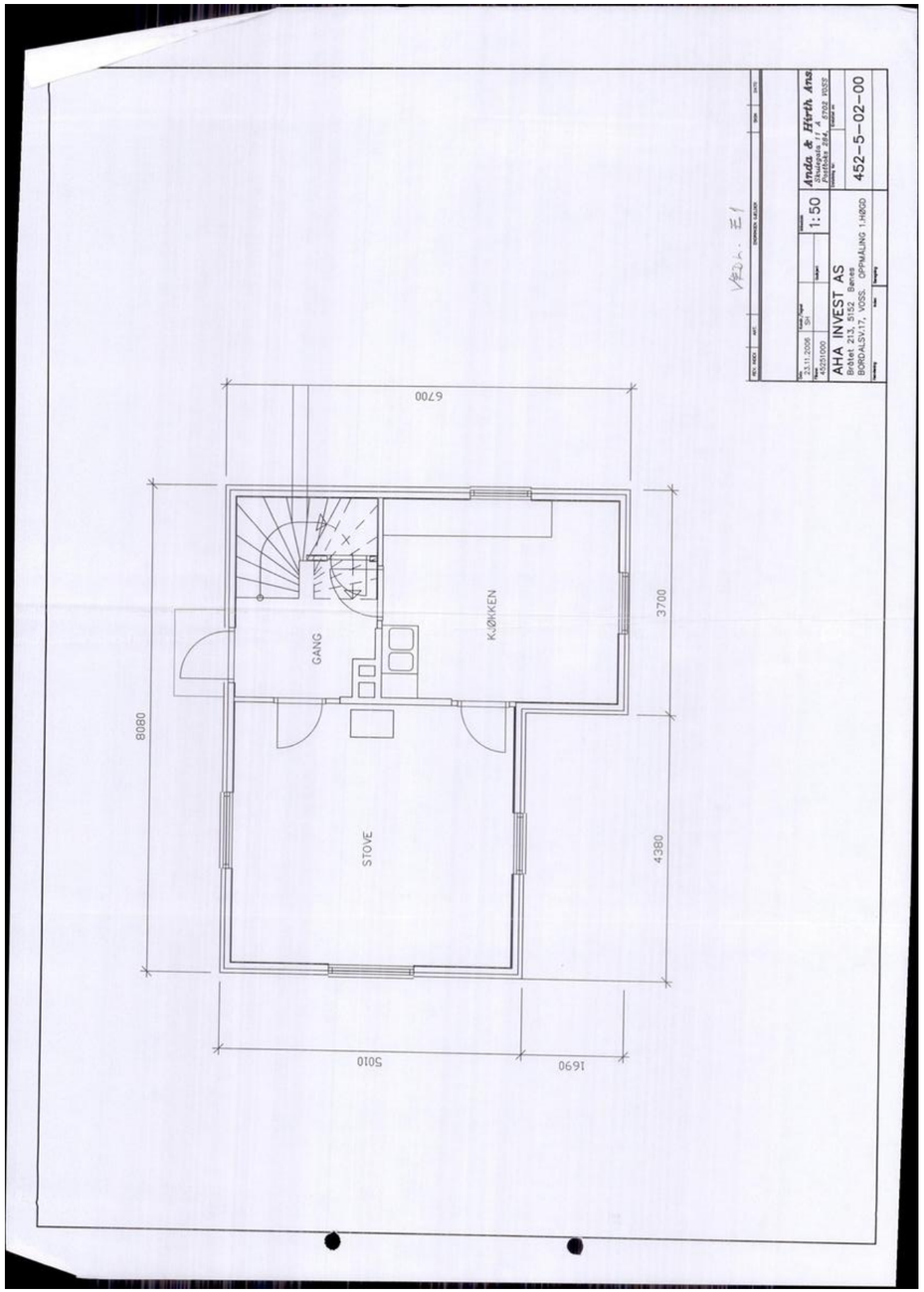

VEDL. E1
RETTA: 03.08.10. ØKA BREDDEN.
Anda & Hirth Ans
Postboks 284, 6702 VIKSØ
1:50
25.11.2006
45251000
AHA INVEST AS
Bråtet 213, 5152 Bønes
GARASJE – PLAN, SNITT, FASADE MOT S.VEST
452–5–10–00
SNITT
4158
2400
1467
4400
2000
5600
GARASJE
PLAN
1200
2800
400
MOT SØRVEST

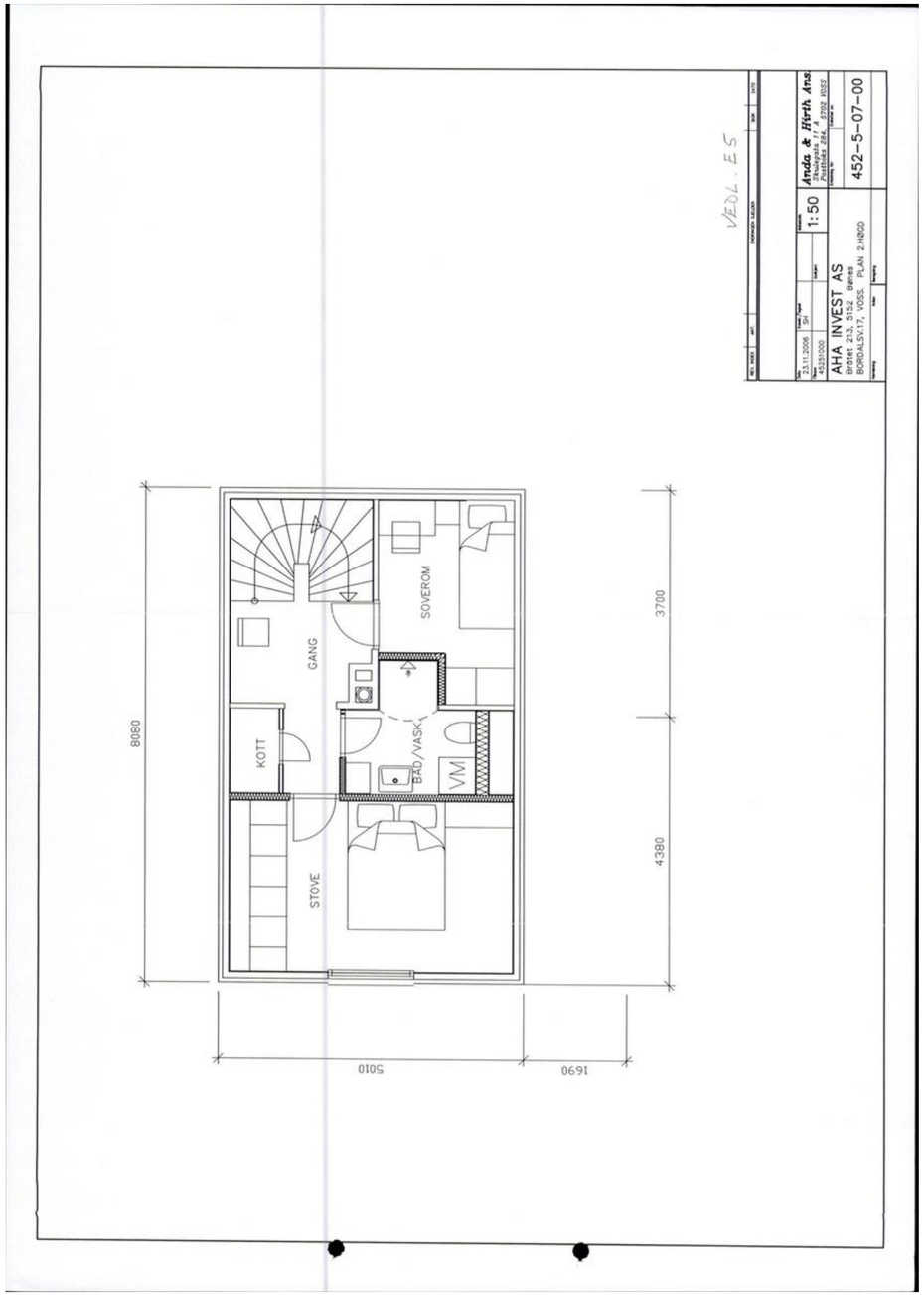

VEDL. E6
Anda & Hirth Ans
Postboks 284, 6702 VIKSØ
1:50
25.11.2006
45251000
AHA INVEST AS
Bråtet 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. SNITT OG FASADE MOT NORDVEST
452–5–07–00
STOVE
FASADE MOT NORDVEST
BAD/VASKEROM
GANG
KOTT
STOVE
STOVE
SOVENISJE
SNITT
1390
960
260
2483
310
2217
9049

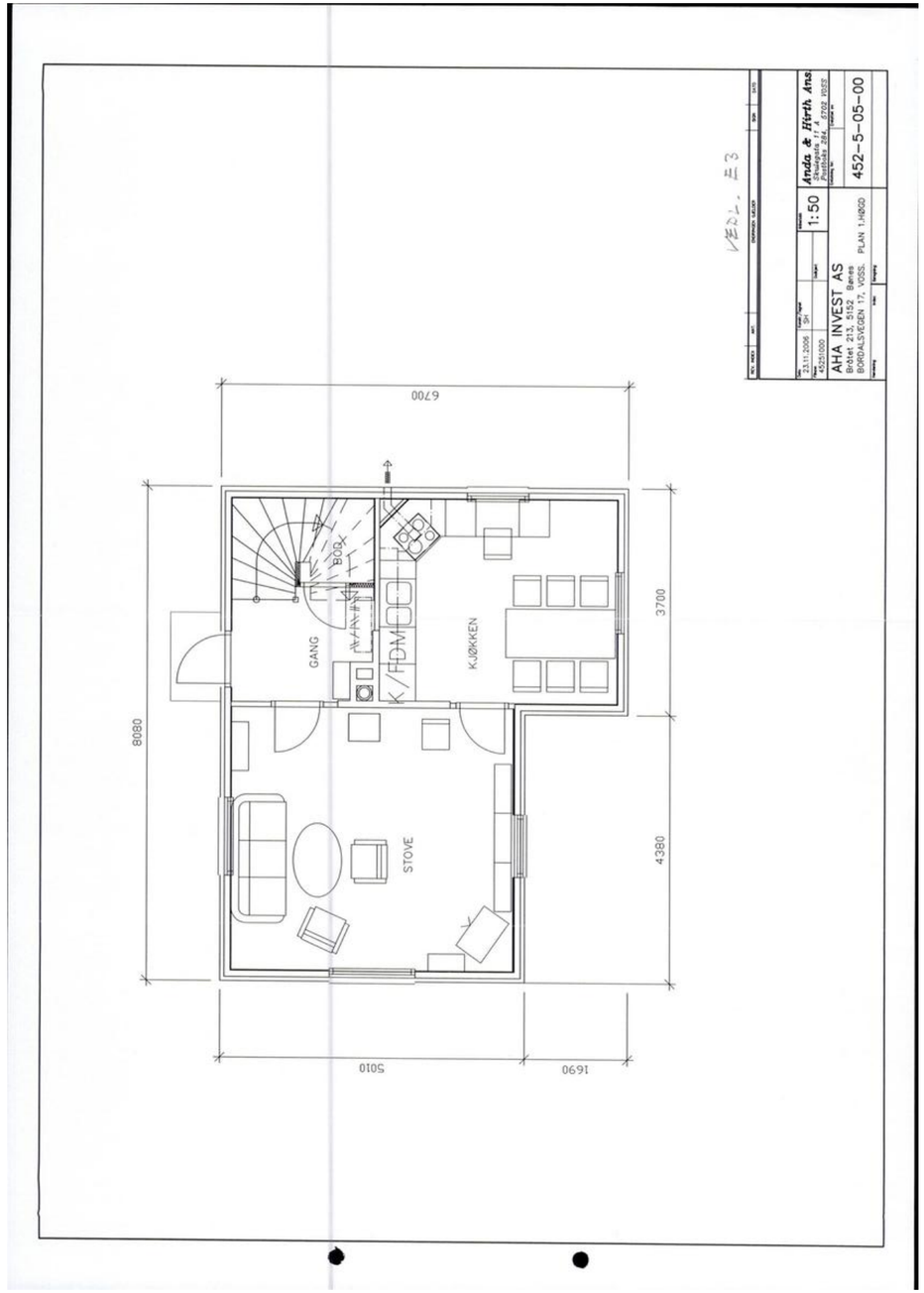


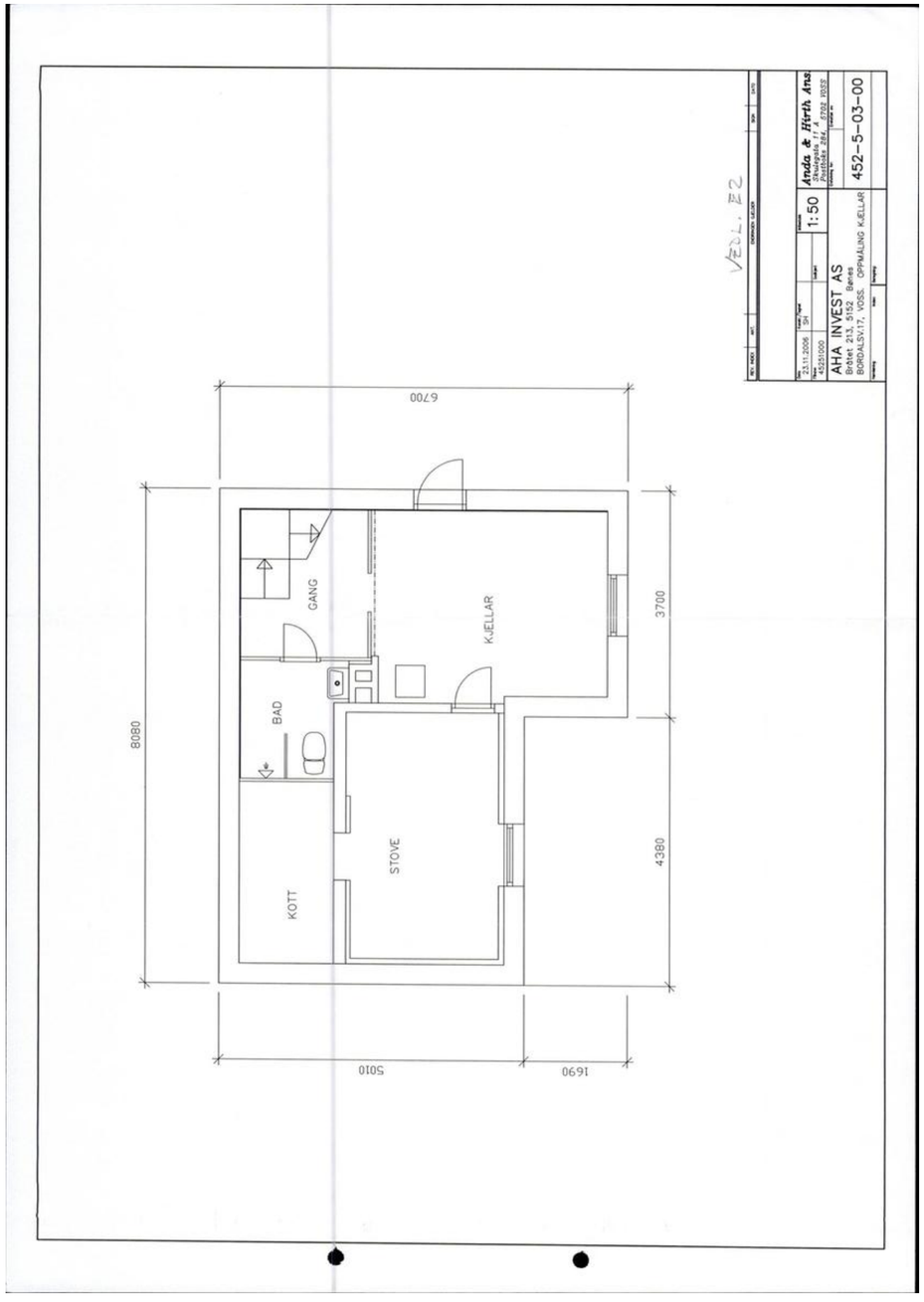

STOVE
FASADE MOT NORDVEST
BAD/VASKEROM
GANG
KOTT
STOVE
STOVE
SOVENISJE
SNITT
1390
960
260
2483
310
2217
9049
Anda & Hjerth Ans.
AHA INVEST AS
Bolet 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. SNITT OG FASADE MOT NORDVEST
1:50
452-5-07-00

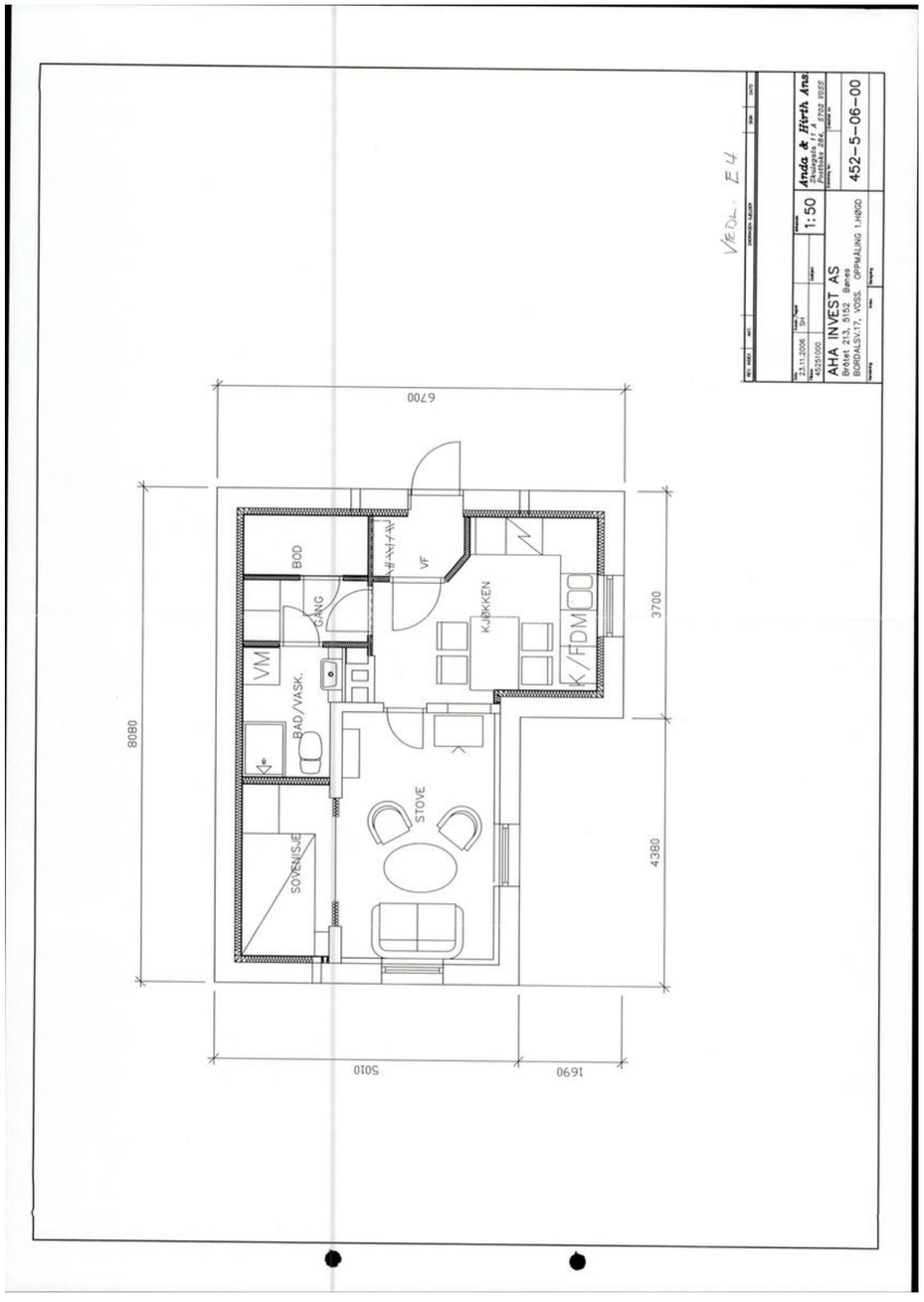

RETTA: 12.01.07: OPNING KJØKKEN/STOVE.
Anda & Hirth Ans
Skulegata 11 A
Postboks 284 5702 VOSS
23.11.2006
1:50
AHA INVEST AS
Bnr. 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. OPPMÅLING 1.HØGD
452-5-06-00
6700
3700
8080
5010
1690
4380
VM
BOD
GANG
VF
KJØKKEN
K/AFDM00
BAD/VASK.
STOVE
SOVENISJE

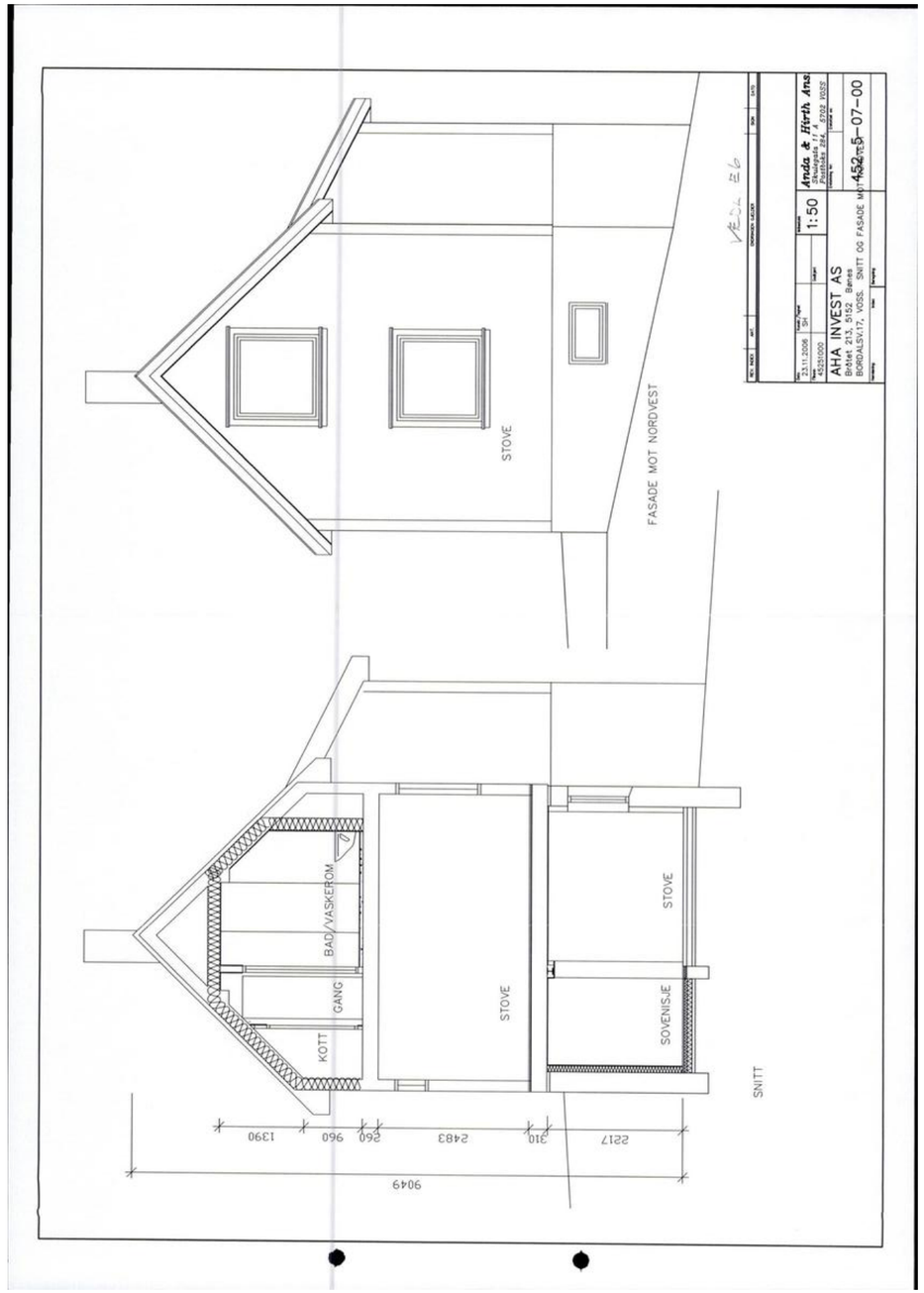

Anda & Hirth Ans
Skulegata 11 A
Postboks 284 5702 VOSS
23.11.2006
1:50
AHA INVEST AS
Bnr. 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. OPPMÅLING 1.HØGD
452-5-02-00
6700
3700
8080
5010
1690
4380
GANG
KJØKKEN
STOVE

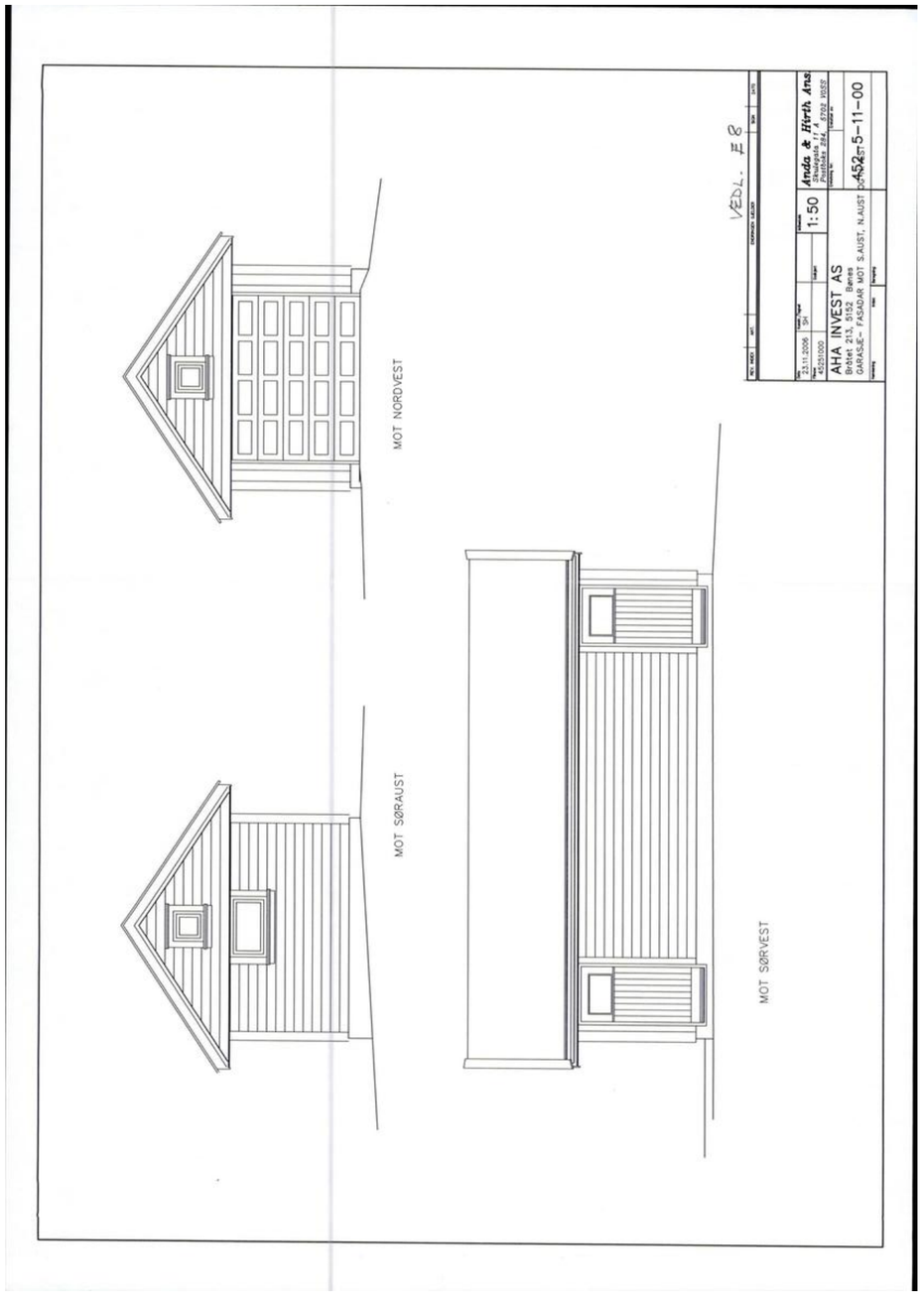

VEDL. E5
Anda & Hirth As
Skulegata 17
5525 HAUGESUND
Tlf. 52 84 70 00
23.11.2006
5251000
1:50
AHA INVEST AS
Bnr.H. 213, 5153 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. PLAN 2.HØGD
452-5-07-00
SOVEROM
GANG
KOTT
BAD/VASK
VM
STOVE
3700
4380
8080
5010
1690


VEDL. E3
Anda & Hirth As
Skulegata 17
5525 HAUGESUND
Tlf. 52 84 70 00
23.11.2006
5251000
1:50
AHA INVEST AS
Bnr.H. 213, 5153 Bønes
BORDALSVEGEN 17, VOSS. PLAN 1.HØGD
452-5-05-00
6700
BOD
GANG
BAD
VM
K/FELLES
KJØKKEN
STOVE
3700
4380
8080
5010
1690


VEDL. E2
Anda & Hirth Ans
Skulegata 11
Postb. 64
5702 VOSS
1:50
23.11.2006
452-5-03-00
AHA INVEST AS
Bnr.tet 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. OPPHALING KJELLAR
6700
8080
3700
4380
5010
1690
GANG
KJELLAR
BAD
KOTT
STOVE


VEDL. E4
Anda & Hirth Ans
Skulegata 11
Postb. 64
5702 VOSS
1:50
23.11.2006
452-5-06-00
AHA INVEST AS
Bnr.tet 213, 5152 Bønes
BORDALSV.17, VOSS. OPPHALING 1.HØGD
6700
8080
3700
4380
5010
1690
BOD
GANG
VM
BAD/VASK.
VF
KJØKKEN
STOVE
SOVEN.SJE


STOVE
FASADE MOT NORDVEST
BAD/VASKEROM
GANG
KOTT
STOVE
STOVE
SOVENISJE
SNITT
1390
960
260
2483
310
2217
9049
Anda & Hirth As
1:50
AHA INVEST AS
BORDALSV17, VOSS
SNITT OG FASADE MOT
452-5-07-00


MOT NORDVEST
MOT SØRAUST
MOT SØRVEST
Anda & Hirth As
1:50
AHA INVEST AS
GARASJE - FASADAR MOT S,AUST, N,AUST
452-5-11-00

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.09.2026 11:09

Eiendom 4621-193/30 Nyheim

Bruksnavn	Nyheim				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.01.1933	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	496 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	193	Beregnet areal	423,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	30	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bordalsvegen 17	5700 Voss	Haugamoen	Vangen	Voss

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.01.1933	Skylddeling	4621-193/1	Avgiver	-479
		4621-193/30	Mottaker	479
03.02.1994	Grensejustering	4621-193/30	Mottaker	17
		4621-193/188	Avgiver	-17
03.02.1994	Kart- og delingsforretning	4621-193/30	Avgiver	-74
		4621-193/191	Mottaker	74
01.01.2020	Omnummerering	4621-193/30	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24170969			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.06.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	24/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/0	24/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	174996423			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.06.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	107/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	107/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	107	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	42/0	0/0	42/0
H02	Hovedetasje	0	27/0	0/0	27/0
U01	Underetasje	0	38/0	0/0	38/0

M Å L E B R E V

Voss kommune
Jnr : 054/83
Målebrev nr: 2863

REGISTRERT
12 APR 1994
DAGBOKNR. 744
SORENSKRIVAREN
I VOSS

Målebrev over -

gnr 193 bnr 191

Bruksnavn: Movegen

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 02/05/84 halde kart- og delingsforretning over denne eigedommen.

Eigedommen er nytta til offentleg veggrunn.

Gnr 193 bnr 191 er utskilt frå fylgjande eigedommar med desse delareala:

gnr 193 bnr 097	-	159 kvm
gnr 193 bnr 030	-	74 kvm
gamal veggrunn	-	9 kvm

Forretninga er rekvirert av Voss kommune etter oreigningsskjøn i Voss heradsrett, sak 10/1982 B.

Styrar for forretninga var Sigurd Langeland.

Lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 3. feb 1994

Sigurd Langeland

Doknr: 744 Tinglyst: 12.04.1994 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jostein Minde

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

Gnr	Bnr	Festenr
193	191	

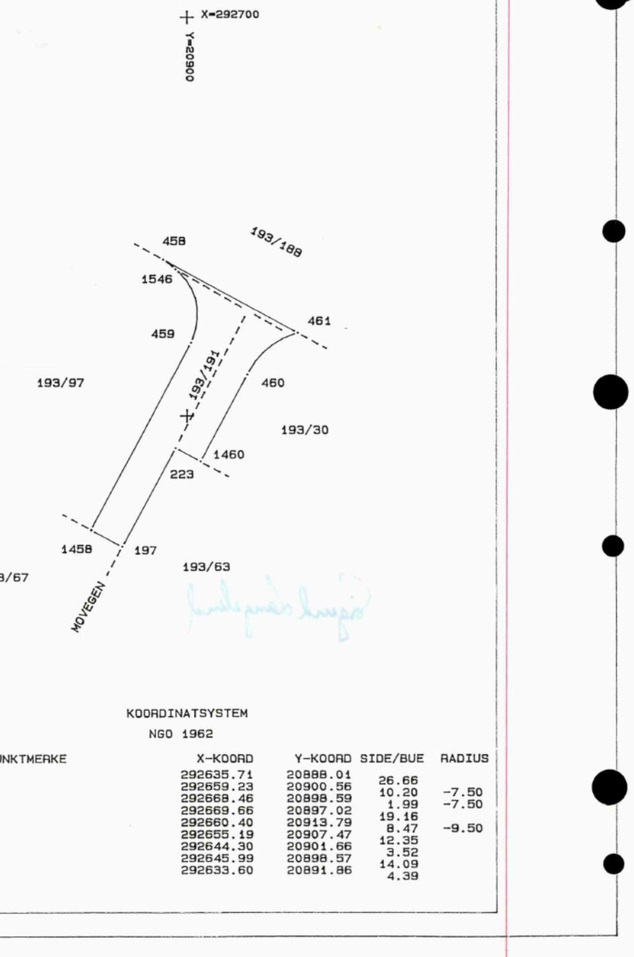
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 292650 Y 20900 Z

Kartblad	x	Landsnett
AR061-1-03		

Målestokk	Areal
1: 500	242 M²

Jnr	Målebrev nr
054/83	2863



KOORDINATSYSTEM
NGO 1962

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1458		292635.71	20888.01	26.66	
459		292659.23	20900.56	10.20	-7.50
1546		292668.46	20898.59	1.99	-7.50
458		292669.66	20897.02	19.16	
461		292660.40	20913.79	8.47	-9.50
460		292655.19	20907.47	12.35	
1460		292644.30	20901.66	3.52	
223		292645.99	20898.57	14.09	
197		292633.60	20891.86	4.39	

Vesla/Geonor

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	4621 193/30		
Utskriftsdato	09.09.2026	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger



Matrikkelkart

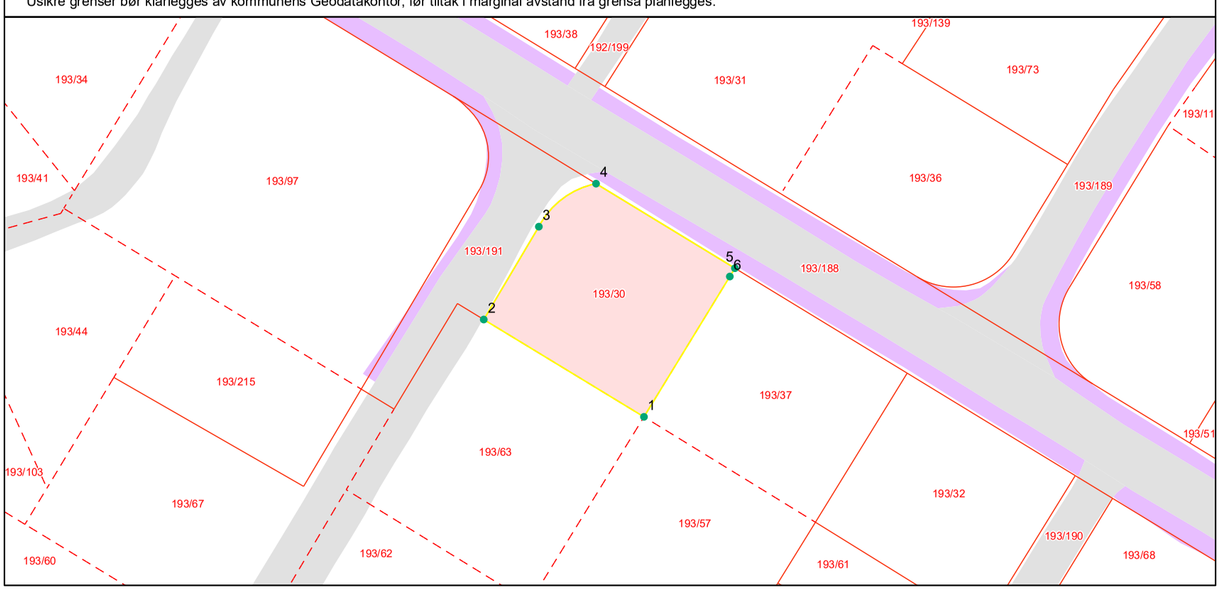
Adresse: **Bordalsvegen 17, 5700 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/193/30/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 423 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 423 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724002.28	359610.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	21	21.49	0
2	6724013.41	359592.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	12.38	0
3	6724024.03	359598.97	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	8.48	9.519
4	6724028.95	359605.51	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	18.64	0
5	6724019.28	359621.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	1.12	0
6	6724018.33	359620.81	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	21	18.86	0

Vedlegg

Utskriftsdato: 09.09.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	193	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bordalsvegen 17, 5700 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 vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	1 971,40 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Eigedomsskatt bustad	4 692,99 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	1 689,55 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	1 826,48 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	1 823,62 kr
Sum	**15 213,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	128	29.16	1/1	0 %	3 732,99 kr	2 488,66 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	128	26.23	1/1	0 %	3 357,63 kr	2 238,42 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2371600	3.10	1/1	0 %	7 351,00 kr	4 900,66 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	**17 710,87 kr**	**11 807,24 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	193	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bordalsvegen 17, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 193/30
Adresse: Bordalsvegen 17
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	193	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bordalsvegen 17, 5700 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 423 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 423 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre sentrumsavgrensing **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 423 m^2 **KPHensynsonenavn** OM310 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	285 m^2
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123500004
Navn	Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/248/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 79 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 423 m^2 **Formål** Boliger

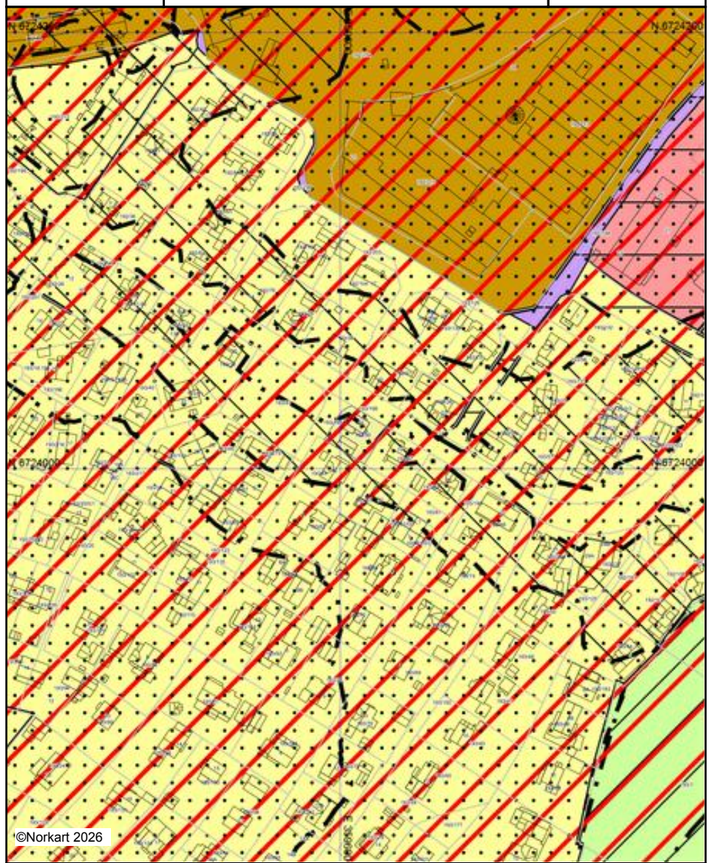
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 193/30
Adresse: Bordalsvegen 17
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
Bustader - eksisterande
Sentrumsformål - eksisterande
Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterar
Næringsbygningar - eksisterande
Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysone - Gul sone etter T-1442
Angitt omsynsone - omsyn landbruk
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
Faresonegrense
Støysonegrense
Angitt omsynsgrense
Detaljeringsgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

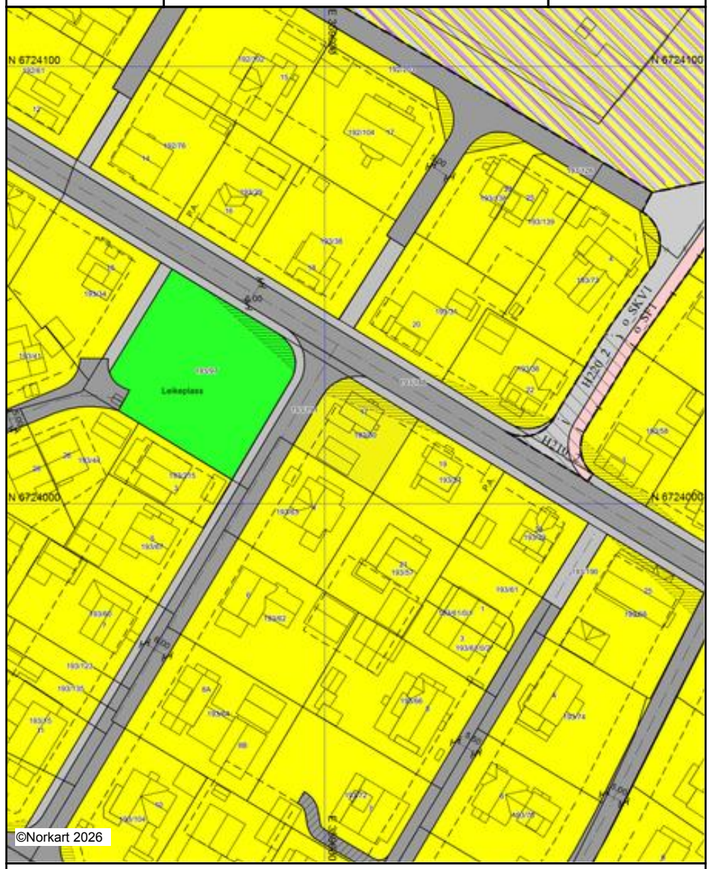
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 193/30
Adresse: Bordalsvegen 17
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Offentlege trafikkområde
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
Anlegg for lek
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles avkjørsel
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
Bustader
Bustader - blokker
Leikeplass
Kombinert byggje- og anleggsformål
Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Køyreveg
Fortau
Gangveg/gangareal/gågate
Annan veggrunn - grøntareal
Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Gjennomføringssone - Krav om felles planleg
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Støysonegrense
Gjennomføringsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense
Eigedomsgrense som skal opphevast
Byggjegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert fotgjengarfelt
Målelinje/avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift breidde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bordalsvegen 17, 5700 VOSS. Gnr. 193, bnr. 30, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260156
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

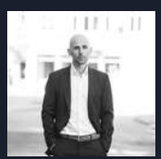
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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