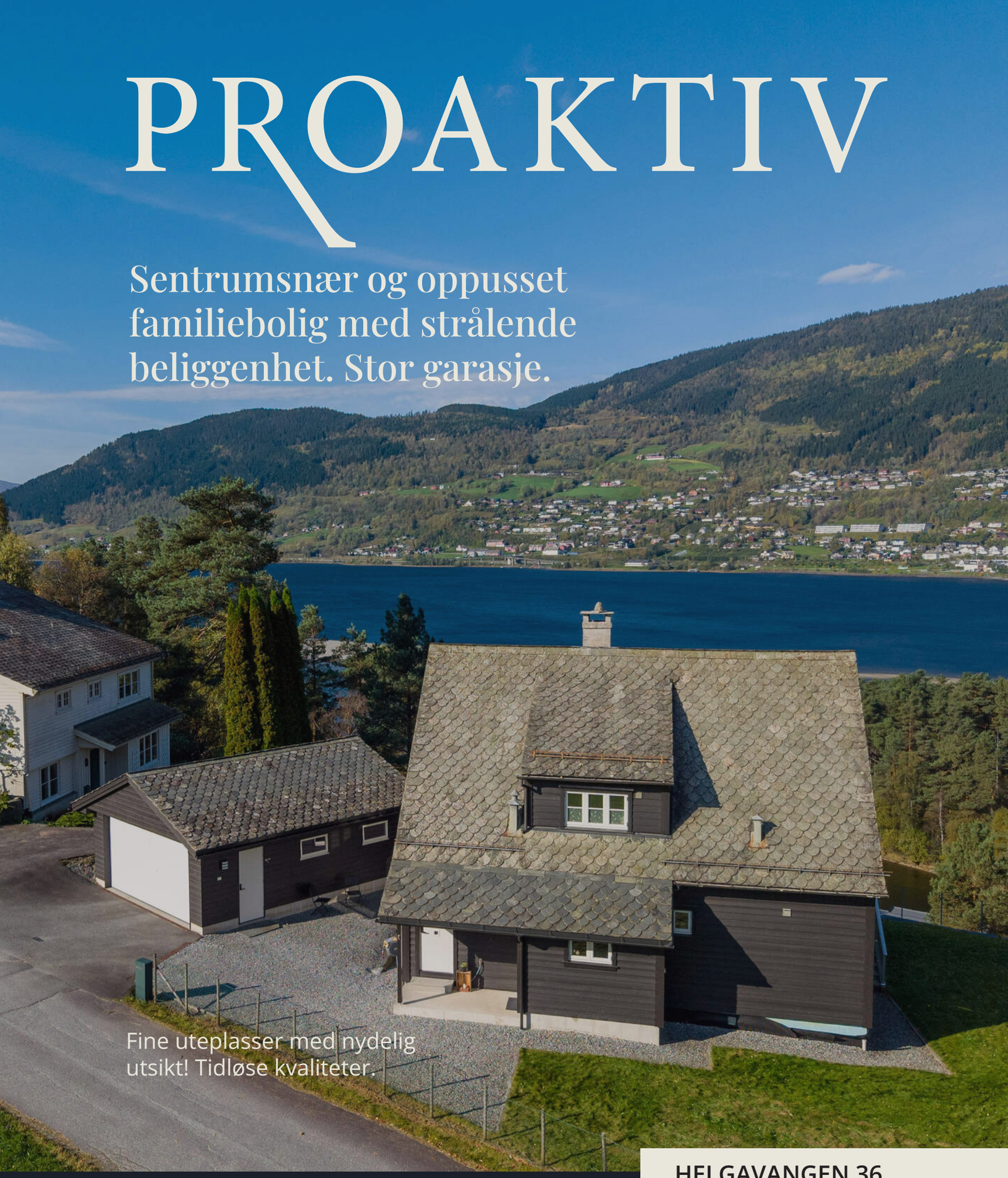
PROAKTIV

Sentrumsnær og oppusset familiebolig med strålende beliggenhet. Stor garasje.



Fine uteplasser med nydelig utsikt! Tidløse kvaliteter.

HELGAVANGEN 36



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

Velholdt og innholdsrik familiebolig, med sentral og barnevennlig beliggenhet på Helgavangen/ Gjernes. Stor tomt, moderne fasiliteter.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Helgavangen 36, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 196, bnr. 42, i Voss kommune

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 214.990,-

Totalpris: 8.014.990,-

Kommunale avgifter: 18.171,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

Rom/soverom: 6/4

BRA: 277 m²

BRA-i: 147 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i garasje og det er plass til flere biler på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

Tomt: 1358.2 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	20 Boligen i bilder	54 Plantegninger	56 Kjerneinformasjon
62 Vedlegg	63 Egenerklæring	72 Tilstandsrapport	103 Energiattest
106 Tegninger	132 Planopplysninger	158 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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

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

Velkommen til Helgavangen 36!

Attraktiv enebolig over to plan pluss kjeller, med sentral og barnevennlig beliggenhet på Helgavangen. Kort vei til barneskole og barnehage på Gjernes og til Vangen med sitt varierte service- og kulturtilbud. Nærområdet byr på et flott tur- og treningsområde i f.eks. Prestegardsmoen, som man enkelt kommer til via Tintrabrua. Det er gangavstand til Knutepunktet, med buss- og togstasjon, gondol og offentlige kontorer. Boligen har oppgraderte, moderne kvaliteter og rikelig med lagringsplass. Her er god planløsning med bl.a. fire soverom, to bad og loftstue. Oppgradert kjøkken og våtrom, varmepumpe og ildsted. Stor, solrik tomt med terrasse og opparbeidet hage. Dobbelgarasje med elbillader.



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: Helgavangen***

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

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Helgavangen, ca. 2,1 km med bil fra Vossevangen sentrum. Området ligger barnevennlig og rolig til, med lite trafikk og strålende utsikt over blant annet Prestegardsmoen, sentrum, Vangsvatnet, Hanguren og Lønahorgi. Barnehage, barneskole og lekeplass ligger i gangavstand noen minutter unna og ved å krysse Tintrabrua over elva Vosso kommer man inn i det idylliske tur- og treningsområdet Prestegardsmoen og videre til idrettsanlegg med blant annet Vossabadet, idrettshall, fotballbaner, friidrettsanlegg og tennisbaner. Voss sentrum fungerer som et regionsenter med et bredt servicetilbud, butikker, spisesteder og varierte kulturtilbud. Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter året rundt, med flotte, preparerte skiløyper for langrenn og to alpine skianlegg i henholdsvis Voss Resort og i Myrkdalen Fjellandsby. Voss sitt Knutepunkt med gondolbane og gode kollektive løsninger med buss og tog ligger



OFFENTLIG TRANSPORT

Gjernes Linje 953, 957, 965	3 min 0.3 km
Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 2.9 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	19 min 1.7 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	4 min 2 km

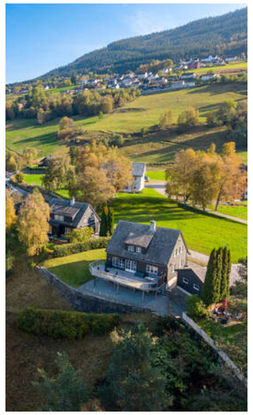
VARER/TJENESTER

AMFI Voss	4 min
Apotek 1 Voss Amfi	4 min

SPORT

Gjernes skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Prestegardsmoen idrettsplass Fotball, friidrett	17 min 1.6 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitets...	19 min
SKY Fitness Voss	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



i gangavstand fra eiendommen.

Bebyggelse

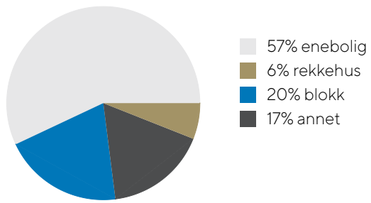
Boligen ligger i et etablert boligområde med eneboliger og småhus.

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	22 min 1.9 km
Voss gymnas 370 elever	19 min 1.8 km
Voss vidaregåande skule	8 min

BARNEHAGER

Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.5 km
Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-... 58 barn	6 min 3.2 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 2.9 km



VELKOMMEN TIL HELGAVANGEN 36

Parkering
Parkeringsplass i garasje og det er plass til flere biler på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

Tomtestørrelse
1 358,20 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med grus og asfalt. Tomten er pent opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning og hage med plen. Deler av eiendommen som grenser ned mot Gjernesveggen ligger i rød støysone i henhold til "Støykartlegging veg etter T-1442", dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er snarvei ned til Gjernesvegen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er fordelt over tre plan. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og enkle/koblet glass i underetasje og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal/god standard. Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og plast med "rør-i-rør" og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 (TG2):
Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
Utvendig > Vinduer og ytterdører.
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.

Tilstandsgrad 3 (TG3):
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke påvist membran/tettesjikt på vegger, spesielt med tanke på våtsoner. Dette gir økt risiko for fukt-



TEKNISK GJENNOMGANG

Boligen er vesentlig oppgradert siden byggeår.

BARNEVENNLIG OG LANDLIG BELIGGENHET, I GANGAVSTAND FRA SENTRUM



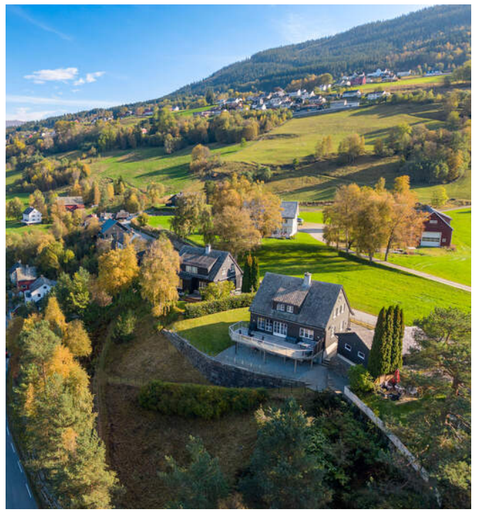
følgeskader dersom overflatene utsettes for direkte vannsøl o.l. Overflatene bør derfor kontrolleres jevnlig, og fuktpåkjenning som vannsøl o.l. bør begrenses. Basert på rommets nåværende bruk (vaskerom) som begrenser vannbelastningen på veggene, vurderes strakstiltak ikke som nødvendig. Dersom bruken endres, eller rommet skal oppgraderes, bør forholdet utbedres. For å fjerne avviket må det etableres tilfredsstillende fuktsikring, og kostnadsestimatet gjelder for dette.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Garasje, med byggeår 2020:
Garasje med påkostet/høy standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Innvendig med innredet overflater. Det er innlagt strøm i bygget. Det er også montert elbil-lader. Epoxy på gulv.

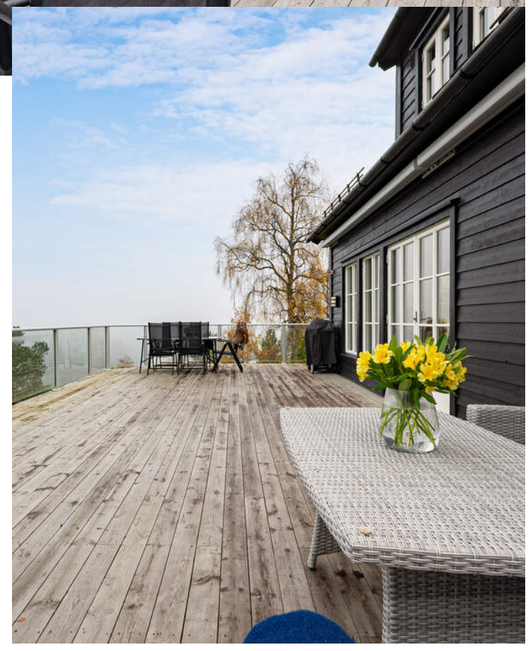
Bygningssakskyndig
Andreas Handegard (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
1990-tallet (tidligere eier): Ny kledning og isolering av vegg mot vest. Arbeidet ble utført av Brattebø Bygg.
2007/2008 (tidligere eier): Nytt utvendig avløpsrør frem til kommunal tilkobling like over/ved muren ved Gjernesvegen. Arbeidet ble utført av rørlegger Breistein.
2009: Rehabilitering av huset, inkludert tilbygg av yttergang og overbygg ved inngangspartiet. Drenering av langsiden mot sør. Ny kledning og isolering med 15–17 cm på de resterende tre veggene. Nye vinduer i 1. og 2. etasje samt på loftet, og nye ytterdører i 1. etasje. Nye innvendige overflater (gulv, vegger og tak) i 1. og 2. etasje. Nytt elektrisk anlegg. Nytt innvendig vann- og avløpssystem («rør-i-rør») i 1. og 2. etasje. Ny vedovn.
Hovedentreprenør: Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus (snekkerarbeid).
Underentreprenører:
- Leif Kvarme – murerarbeid innvendig, ovn og fliser.
- Arne Øvsthus Rør – avløp, rør, bad og vaskerom.
- Mølster Installasjon – elektrisk anlegg.
- Bystøl Entreprenør – drenering og utvendig murerarbeid.
2010: Vannlekkasje ved blybeslag/pipe, med lekkasje til gangen i 2. etasje. Skaden ble reparert av rørlegger Prytz Sivertsen (reparasjon/utskifting av blybeslag inntil pipen) og Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus (utskifting av deler av taket over gangen i 2. etasje). Selger kjenner ikke til lekkasjer eller tilsvarende hendelser etter dette.
2013: Drenering av de tre øvrige sidene av huset. Oppføring av støttemur på forsiden av huset. Arbeidet ble utført av Hildestveit Maskin. Ny veranda, utført av Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus. Markiser montert av Voss Glas og Fasade. Elektrikerarbeid utført av Mølster Installasjon.
2024: Installert varmepumpe av Voss Energi.









UTGANG FRA STUE TIL
STOR TERRASSE MED
VIDSTRAKT UTSIKT



VELKOMMEN INN!

Innhold
Boligens 1. etasje inneholder entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, biinngang og stue/kjøkken. 2. etasje består av gang, 4 soverom, loftstue og bad. Kjeller har praktisk vaskerom og rikelig med lagringsplass i 7 boder.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 57 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 45 kvm
Total BRA: 45 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
Sjelden mulighet til å sikre seg en innflytningsklar enebolig på populære Gjernes, nærmere bestemt på Helgavangen, med gangavstand til både barnehage og barneskole. Man har flotte turmuligheter i nærområdet, i tillegg til kort vei til langrennsløyper, alpinanlegg, Vossabadet og idrettsanlegg i Prestegardsmoen. Huset kombinerer klassisk sjarm med moderne oppgraderinger og en barnevennlig og rolig beliggenhet. Her får du en praktisk bolig fordelt over to plan + kjeller, med fire soverom, to bad, vaskerom, egen loftstue og stor kjeller med mye lagringsplass – perfekt for aktive familier som ønsker god plass og fleksible løsninger. Her kan du flytte rett inn! Boligen er opprinnelig fra 1953, men har gjennomgått betydelige oppgraderinger, spesielt i 2009, med blant annet etterisolering, nye vinduer og dører, oppgradert bad og vaskerom, nytt kjøkken, samt fornyede gulv og vegger. Det er også installert luft-til-luft varmepumpe i 2024, og elektrisk anlegg med automatsikringer. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gruset tun. Parkering i garasje oppført i 2020, samt biloppstillingsplasser på egen tomt. Tomten er på over 1,3 mål og er pent opparbeidet med flat plen, planter og hekk. Her har man fine, solrike uteplasser, med stor veranda i front som har tilkomst både fra stue og fra hage.

Boligens innvendige overflater er lyse og tidløse med god standard. Her er et praktisk, overbygd inngangsparti, entré



med flislagt gulv med varmekabler og hall med inngang til bad og et romslig vaskerom. I tillegg til hovedinngang har man en ekstra inngang med tilkomst til vaskerommet. Fra hallen kommer man til en hyggelig stue og spisestue, med parkett på gulv og lysmalte plater på vegger og i tak. Rikelig med plass til å møblere i ulike soner, med sofagruppe, stort spisebord og andre sittegrupper. Stuen har vedovn med glassdør i tillegg til varmepumpe. Store vindusflater i front ivaretar den herlige utsikten over bl.a. Vangsvatnet, elva Vosso, Prestegardsmoen og Hanguren. Boligen har et lyst, pent kjøkken som er innredet med profilerte fronter, benkeplate av laminat og utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Bad i 1. etasje ble oppgradert i 2009 og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling og rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Vaskerommet i 1. etasje har fliser på gulv, mdf-panel på vegger og i himling og rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Dette rommet ble også oppgradert i 2009. Rommet har naturlig ventilering med tilluft. Boligens 2. etasje inneholder loftstue, flott bad og hele fire soverom. Bad ble oppgradert i 2009, og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar m/dusjgarnityr og servant med lagringsplass under. Det er mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Husets kjeller har rikelig med lagringsplass i flere boder. Det er også lagringsplass i dobbel garasje, som har god belysning, automatisk portåpner og elbillader. Garasjens gulv har malt epoxy.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe og pipe med ildsted.

Info strømforbruk
ca. 25000 pr. år.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Boligen er energimerket, og energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

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

Modernisering og påkostninger
VESENTLIG VEDLIKEHOLD, OMBYGGINGER OG UTSKIFTINGER:
1990-tallet, utvendig kledning: Kledningen på vestveggen mot garasjen ble skiftet. 2009 – Omfattende renovering og modernisering: Arbeidene ble i hovedsak organisert og utført av Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus, med innleide fagfolk og underentreprenører. Egeninnsatsen var begrenset til montering av innredning på kjøkken, bad og vaskerom. Utvendig og bygningsmessig arbeid: Alle yttervegger, inkludert loft, ble etterisolert med ca. 15–17 cm isolasjon.



Utvendig kledning på tre fasader ble skiftet. Tilbygg med yttergang og overbygg ble oppført. Vinduer i 1. og 2. etasje samt på loft ble skiftet. Ytterdører i 1. etasje og takrenner ble skiftet. Taktekking ble ikke skiftet. Drenering langs sørsiden mot Bordalen ble skiftet, utført av Bystøl Entreprenør. Innvendig oppussing og våtrom: Gulv, vegger og himlinger i 1. og 2. etasje ble fornyet, og innvendige dører ble skiftet. Bad og vaskerom ble oppgradert med bygnings-, rørlegger- og mur-/flisarbeider utført av fagfolk. Ny IKEA-kjøkkeninnredning ble montert. Mur- og flisarbeider på bad, vaskerom og i gang ble utført av Leif Kvarme. Montering av kjøkken-, baderoms- og vaskeromsinnredning ble utført som egeninnsats. Tekniske installasjoner: Røropplegget for vann og avløp ble vesentlig fornyet, utført av Arne Øvsthus Rør. Det elektriske anlegget ble oppgradert, og nytt sikringsskap ble montert. Utført av Mølster Installasjon. Ny vedovn ble montert i 1. etasje, med murarbeid utført av Leif Kvarme. 2010, utbedring av taklekkasje: Lekkasje ved overgangen mellom pipe og tak ble utbedret ved utskifting av blybeslag inntil pipen. Arbeidet ble utført av Prytz Sivertsen. Deler av himlingen i gangen i 2. etasje ble skiftet av Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus. 2013, drenering og utvendige arbeider: Dreneringen langs boligens øvrige tre sider ble skiftet. Ny mur på fremsiden ble etablert, og terrasse/altan ble utvidet. Arbeidene ble utført av Hildestveit Maskin. 2024, varmepumpe: Luft-til-luft-varmepumpe ble montert av Voss Energi.

ENTRÉ OG HALL

Entré med fliser på gulv med varmekabler.
Fra hall har man inngang til bad og et romslig vaskerom,
samt trapp opp til 2. etasje.





BAD

Bad i 1. etasje ble oppgradert i 2009 og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant.





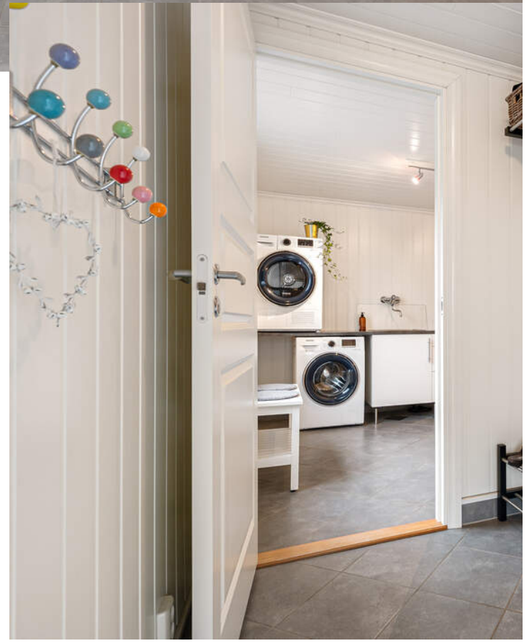
VASKEROM

Vaskerommet i 1. etasje har tilkomst både innvendig fra hall
og utenfra via praktisk sideinngang.



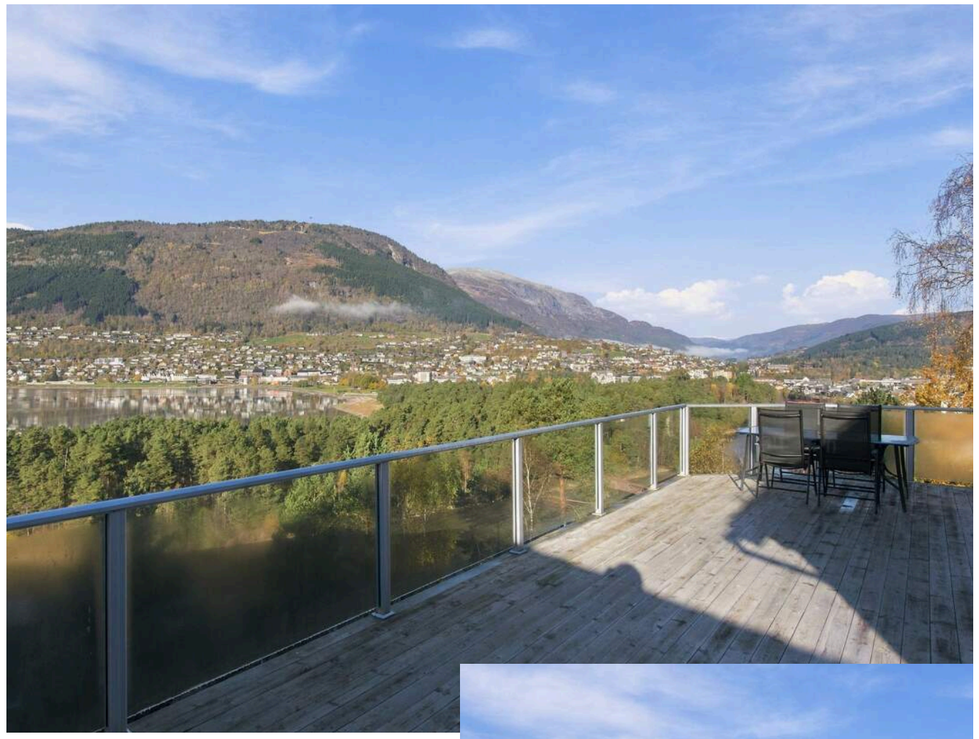


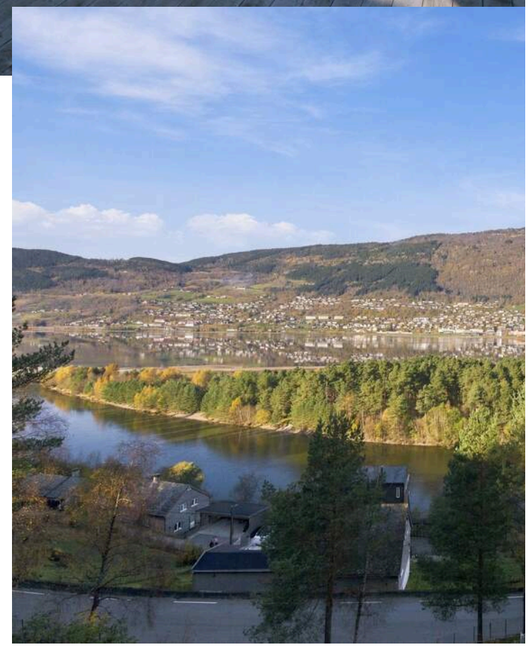
STORT VASKEROM MED
PRAKTISK INNREDNING



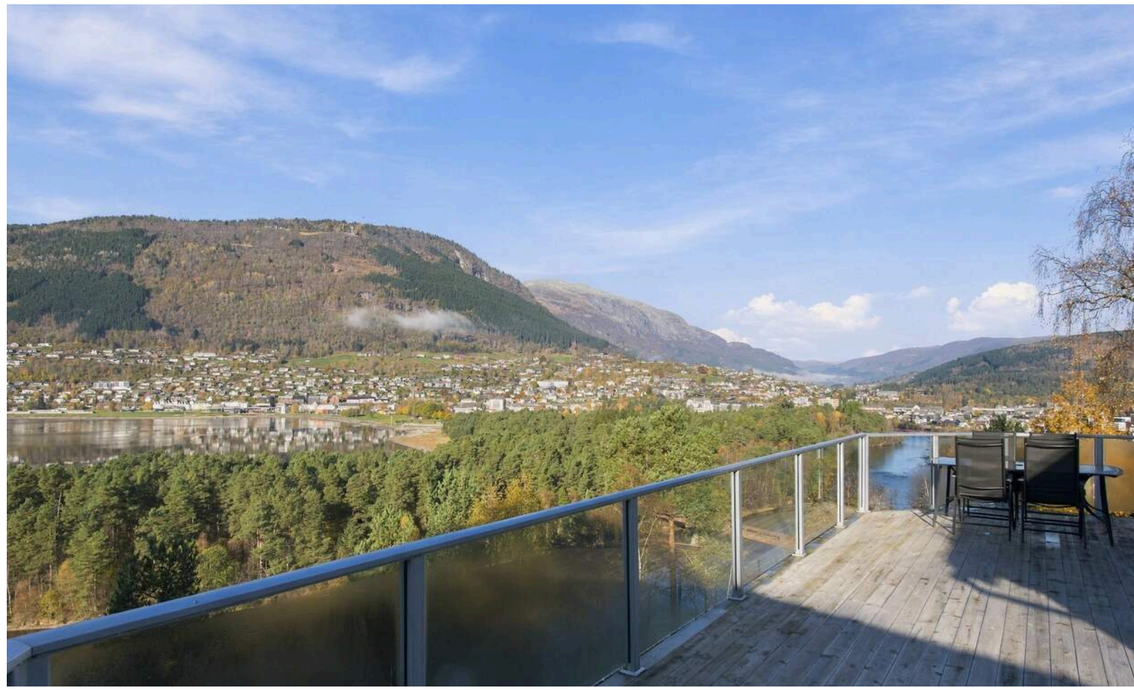
LYS OG HYGGELIG STUE MED GOD PLASS TIL MØBLERING. UTGANG TIL STOR TERRASSE I FRONT.

PARKETT PÅ GULV OG
LYSMALTE VEGGER
OG TAK.





HERLIG UTSIKT FRA
TERRASSEN!







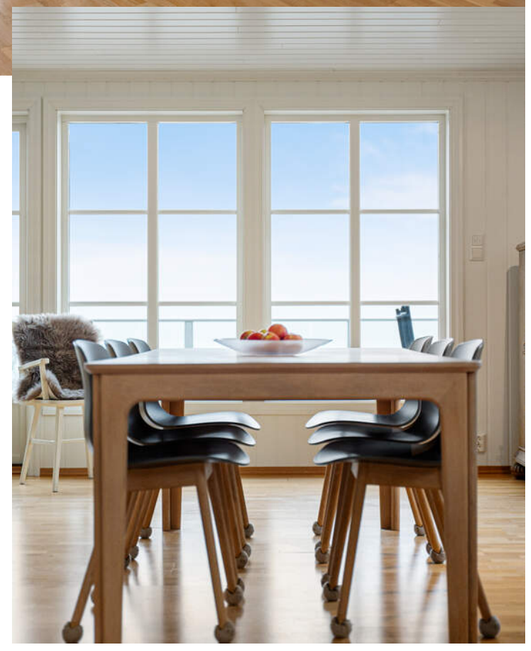
STUE OG SPISESTUE

Stuen har både vedovn og varmepumpe.









STUE OG KJØKKEN I
ÅPEN LØSNING







KJØKKEN

Kjøkken som er innredet med profilerte fronter, benkeplate av laminat og utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



INTEGRERTE HVITEVARER
MEDFØLGER






HUSREGLER
ELSK HVERANDRE
INGEN SYTING
RYDD OPP ETTER DEG
GI ALDRI OPP
VÆR TAKKNEMLIG
TYGG SVELG SNAKK
HOLD DET DU LOVER
LE MASSE
VIS RESPEKT
GJØR DET DU ELSKER



VELKOMMEN TIL 2. ETASJE

Boligens 2. etasje inneholder gang, 4 soverom, loftstue og bad.





TV-STUE, EN KOSELIG SAMLINGSPLASS



SOVEROM

Soverommene er av god størrelse og har alle plass til dobbeltseng, garderobeløsing og møblering for øvrig.





Soverom nr. 1





SOVEROM NR. 2



SOVEROM NR. 3 OG 4







BAD

Flott bad i 2. etg. med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar m/dusjgarnityr og servant med lagringsplass under.



HUSETS TO BAD BLE OPPGRADERT I 2009



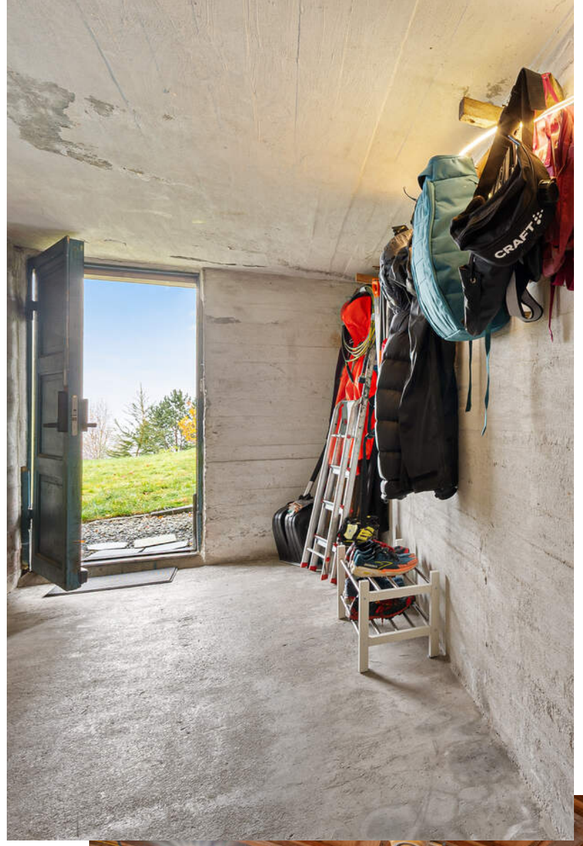
GARASJE

Flott dobbel garasje med byggeår 2020. Her er god belysning, automatisk portåpner og elbillader. På gulvet er det malt epoxy.

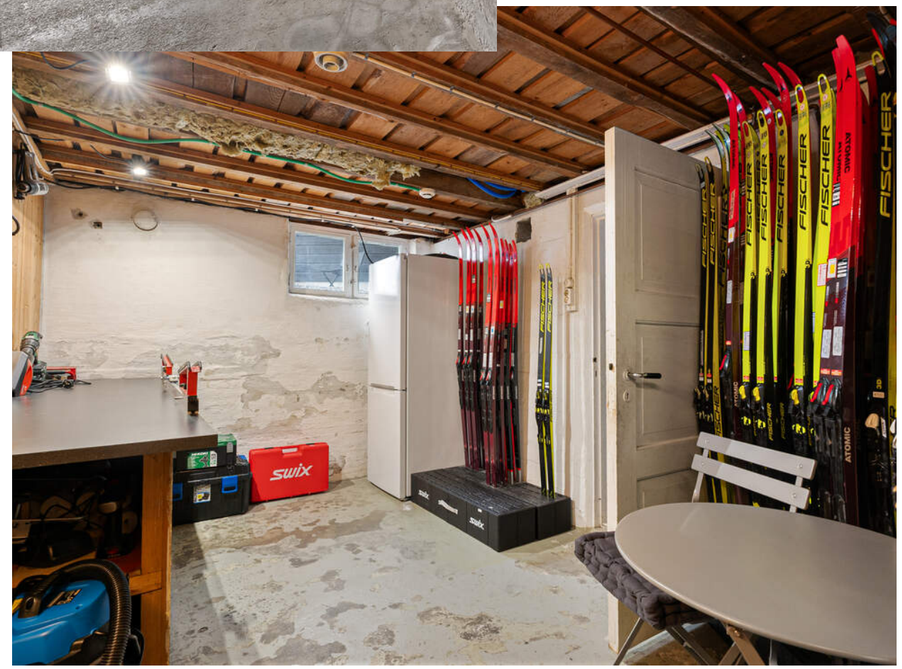


KJELLER

Kjeller inneholder rikelig med lagringsplass.

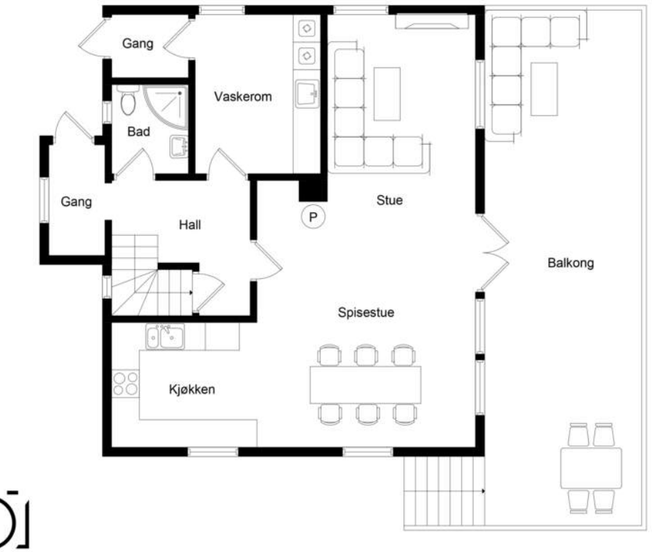






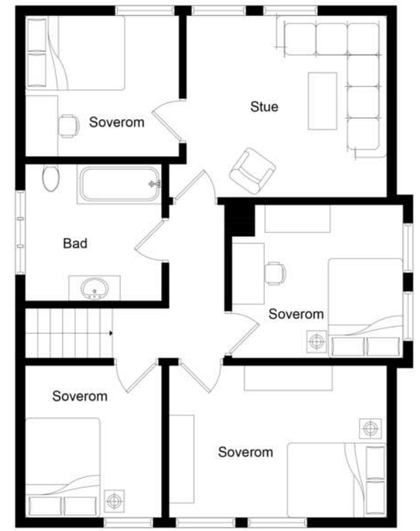
PLANTEGNINGER

Helgavangen 36 - 1. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Helgavangen 36 - 2. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 358,20 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med grus og asfalt. Tomten er pent opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning og hage med plen. Deler av eiendommen som grenser ned mot Gjernesveggen ligger i rød støysone i henhold til "Støykartlegging veg etter T-1442", dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.141.200,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.564.799,- for 2024

Info kommunale avgifter
Leige vassmålar kr. 156,38.
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38.
Forbruksgebyr avløp kr. 4 585,48.
Ny a kto vatn kr. 2 126,12.
Gebyr brannførebygging kr. 678.
Leige vassmålar kr. 144,67.
Ny a kto vatn kr. 1 966,75.
Ny a kto avløp kr. 2 294,83.
Innbetalt a kto vatn kr. -4 333,91.
Eigedomsskatt bustad kr. 6 327,99.
Abonnementsgebyr vatn kr. 587,94.
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44.
Ny a kto avløp kr. 2 122,80.
Abonnementsgebyr vatn kr. 635,59.
Forbruksgebyr vatn kr. 4 248,36.
Innbetalt a kto avløp kr. -4 677,79.

Kommunale avgifter
18.171,- for 2025

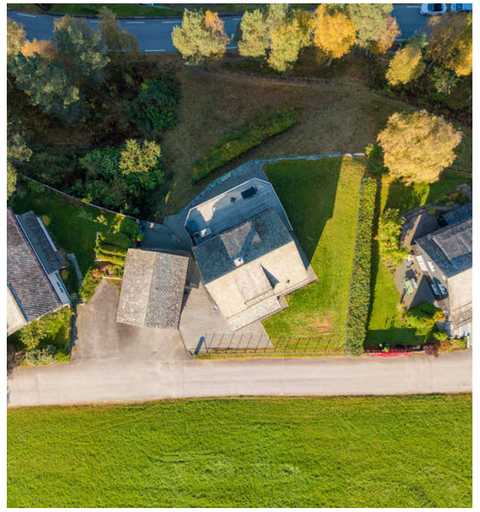
Eiendomsskatt
6.327,- for 2025

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

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler



kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Andre utgifter
Renovasjon kr. 4004 pr. år, abonnement småhushold.
Byggforsikring Storebrand kr. 10.600 pr. år.
Innboforsikring.
Fiber kr. 1400 pr. mnd.
TV kr. 868 pr. mnd.
Strøm.
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 ferdigattest på tilbygg til bolighus pr. 13.11.2013.

Ferdigattest / midl. brukstillatelse foreligger ikke for eneboligen i Voss herad sine arkiver. Vedrørende tegninger enebolig: Voss kommune har kun tegninger for tilbygg i sitt arkiv. Selger har fremlagt originaltegninger fra 1951, samt redigerte tegninger fra 2009. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Garasje er under 50 m2 og er ikke byggemeldt. Det foreligger det ikke tegninger.

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

4621/196/42:
09.10.1950 - Dokumentnr: 874 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

18.08.1955 - Dokumentnr: 816 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1955 - Dokumentnr: 877 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.08.1957 - Dokumentnr: 819 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1966 - Dokumentnr: 1103 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:44
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1950 - Dokumentnr: 724 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:196 Bnr:3

09.10.1950 - Dokumentnr: 874 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:196 Bnr:3
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

18.08.1955 - Dokumentnr: 816 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:196 Bnr:9
Med flere bestemmelser.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Eiendommen omfattes av kommuneplan for Voss herad 2020–2032, vedtatt 22.10.2020. Planen er en kommuneplan for arealdelen og har status som endelig vedtatt arealplan.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.
Følgende hensynssoner og bestemmelser berører eiendommen:
- Rød støysone: 94 m² av eiendommen ligger i rød støysone iht. T-1442.
- Gul støysone: 467 m² av eiendommen ligger i gul støysone iht. T-1442.
- Ras- og skredfare: 568 m² av eiendommen omfattes av hensynssone for ras- og skredfare.
- Ytre sentrumsavgrensing: Eiendommen ligger innenfor område for ytre sentrumsavgrensing, med et delareal på 1 358 m².
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer finnes på Arealplaner.no – Voss herad.

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
Søndag, 27. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 800 000,00 (Prisantydning)

_____
7 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
195 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
196 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
214 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 996 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 014 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Sjur Børsheim
Evy Berge

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 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Sum vederlag kr. 135 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 145 335
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
20.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Helgavangen 36, 5700 VOSS **21 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Helgavangen 36

Postadresse
Helgavangen 36

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?
2009

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Siden 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring
Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Børsheim, Sjur

Selger

Berge, Evy

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

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**
2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hovudentreprenør: Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus (Snikkararbeid) Underentreprenør: Murar Leif Kvarme (Murarbeid/fliser)
Underentreprenør: Røyrleggjar Arne Øvsthus (Avløp/røyr) Underentreprenør: Mølster Installasjon (Elektrisk anlegg)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus

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
2010: Vasslekkasje ved bly/pipe, til gang 2. etasje.

Reparert av:
Røyrleggjar Prytz Sivertsen (reparasjon/byte av bly inntil pipe). Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus (byte av deler av tak gang 2. etasje).

Etter den tid, har det ikkje vore lekkasjer eller tilsvarande, som me kjenner til.

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**
usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
1990-talet (tidlegare eigar): Ny kledning + isolering av vegg mot vest. Utført av Brattebø Bygg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Brattebø Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2009

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kledning + isolasjon 15-17 cm resterande 3 veggar. Nye vindauge 1. og 2. etasje + loft, nye ytterdører 1. etasje. Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2013

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny veranda + markiser. Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus, Voss Glas og Fasade (markiser+glasrekkverk).

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmeisterfirma Johs E. Øvsthus, Voss Glas og Fasade

4.3.6 **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

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**
2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
2009: drenert langside mot sør (mot Bordalen), i samband med rehabilitering av huset, i tillegg til påbygg av yttergang/lite overbygg. Arbeidet utført av Bystøl Entreprenør.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bystøl Entreprenør

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**
2013

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenering av 3 andre sider av huset/mur, i samband med ny mur på framside av huset, og ny/større altan. Arbeidet utført av Hildestveit Maskin.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hildestveit Maskin

8.2.6 **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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg. Arbeidet utført av Mølster Installasjon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Mølster Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**
usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
2007/2008 (tidlegare eigar): Nytt utvendig avløpsrøyr, til kommunal påkobling like over/ved mur Gjernesvegen. Røyrleggjar Breistein.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Røyrleggjar Breistein

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2009

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt innvendig røyrsystem 1. og 2. etasje ("røyr-i-røyr"). Røyrleggjar Arne Øvsthus.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arne Øvsthus Rør

13.2.6 **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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe 1. etasje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Voss Energi

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
2009: Ny vedomn 1. etasje, i samband med rehabilitering.
Ansvarleg; Murar Leif Kvarme.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 55557488

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Evy Berge	2026-10-21	Sjur Børsheim	2026-10-21
Identification		Identification	
bankID Evy Berge		bankID Sjur Børsheim	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Helgavangen 36, 5700 VOSS
VOSS kommune
gnr. 196, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22737-1142 **Eiendomsverdi ref nr:** TT2111

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050

MESTER

HARDINGTAKST

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Gjernes/Helgavangen. Voss har et naturskjønt landskap omkranset av fjell og Vangsvatnet. Det er variert bebyggelse med hovedvekt på helårsboliger, gårdsbruk, fritidsbebyggelse og næringseiendommer. Voss sentrum fungerer som et regionsenter med et bredt servicetilbud som barnehager, skoler, butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Reisetid med bil til Geilo er ca. 1 time og 40 minutter, til Sogndal rundt 2 timer, og til nærmeste by, Bergen, ca. 90 minutter. Togforbindelsen mellom Voss og Bergen tar om lag 75 minutter med regiontog, med hyppige avganger gjennom dagen.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter året rundt. Det finnes preparerte skiløyper for langrenn, to alpine skianlegg i nærheten, idrettsanlegg, samt et moderne badeanlegg (Vossabadet) og badestrand ved Vangsvatnet. Voss Gondol frakter besøkende til Hangurstoppen på under 10 minutter.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med grus og asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten pent opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det er også oppført garasje på eiendommen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan, Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og enkle/koblet glass i underetasje og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal/god standard.

OPPVARMING:
Oppvarmingen i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og plast med "rør-i-rør" og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon. Det er montert el-bil lader.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD, OMBYGGINGER OG UTSKIFTINGER
1990-tallet – Utvendig kledning:
- Kledningen på vestveggen mot garasjen ble skiftet. Ifølge eier utført av Brattebø Bygg.

2009 – Omfattende renovering og modernisering:
Arbeidene ble i hovedsak organisert og utført av Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus, med innleide fagfolk og underentreprenører. Egeninnsatsen var begrenset til montering av innredning på kjøkken, bad og vaskerom.

Utvendig og bygningsmessig arbeid:
- Alle yttervegger, inkludert loft, ble etterisolert med ca. 15–17 cm isolasjon.
- Utvendig kledning på tre fasader ble skiftet.
- Tilbygg med yttergang og overbygg ble oppført.
- Vinduer i 1. og 2. etasje samt på loft ble skiftet.
- Ytterdører i 1. etasje og takrenner ble skiftet. Taktekking ble ikke skiftet.
- Drenering langs sørsiden mot Bordalen ble skiftet, utført av Bystøl Entreprenør.

Innvendig oppussing og våtrom:
- Gulv, vegger og himlinger i 1. og 2. etasje ble fornyet, og innvendige dører ble skiftet.
- Bad og vaskerom ble oppgradert med bygnings-, rørlegger- og mur-/flisarbeider utført av fagfolk.
- Ny IKEA-kjøkkeninnredning ble montert.
- Mur- og flisarbeider på bad, vaskerom og i gang ble utført av Leif Kvarme.
- Montering av kjøkken-, baderoms- og vaskeromsinnredning ble utført som egeninnsats.

Tekniske installasjoner:
- Røropplegget for vann og avløp ble vesentlig fornyet, utført av Arne Øvsthus Rør.
- Utvendig avløpsledning frem til kommunal tilkobling ble skiftet. Rørleggerarbeid utført av Breistein og gravearbeid av ukjent entreprenør.
- Det elektriske anlegget ble oppgradert, og nytt sikringsskap ble montert. Utført av Mølster Installasjon.
- Ny vedovn ble montert i 1. etasje, med murarbeid utført av Leif Kvarme.

2011–2012 – Utbedring av taklekkasje:
- Lekkasje ved overgangen mellom pipe og tak ble utbedret ved utskifting av blybeslag inntil pipen. Arbeidet ble utført av Prytz Sivertsen.
- Deler av himlingen i gangen i 2. etasje ble skiftet av Byggmesterfirma Johs E. Øvsthus.

2016 – Drenering og utvendige arbeider:
- Dreneringen langs boligens øvrige tre sider ble skiftet.
- Ny mur på fremsiden ble etablert, og terrasse/altan ble utvidet.
- Arbeidene ble utført av Hildestveit Maskin.

2024 – Varmepumpe:
- Luft-til-luft-varmepumpe ble montert av Voss Energi.

HØYDEPUNKTER:
• Enebolig fra 1953
• BRA-i: 147 m², BRA-e: 85 m²
• Totalt bruksareal: 232 m²
• 4 soverom
• 2 bad

Vedlegg

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

• Loftstue
• Eget vaskerom
• God lagringsplass med 7 boder
• Frittstående garasje fra 2020 på 45 m² BRA
• Eiet tomt på 1358 m²
• Sentral og attraktiv beliggenhet
• Kort vei til Voss sentrum
• Flotte turområder og langrennsløyper i nærheten
• Kort vei til alpinanlegg
• Nærhet til Vossabadet og badestrand ved Vangsvatnet
• Opparbeidet tomt med plen og beplantning
• Garasje og gode parkeringsforhold
• Terrasse/altan utvidet i 2016

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Øvrige opplysninger:
Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

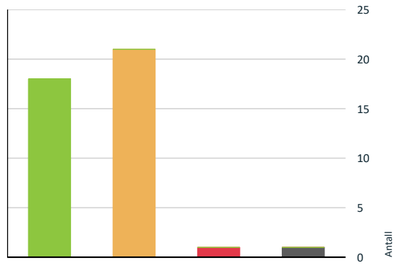
For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

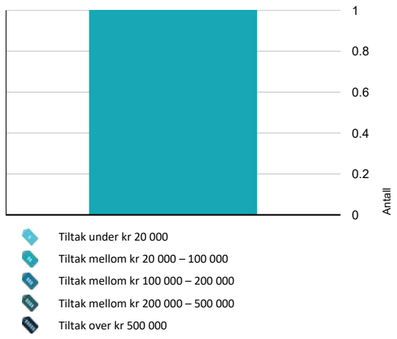
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert og begrensninger:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar, med mye innbo og løsøre i boder rom som ble benyttet til lagring, noe som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligens energimerke er beregnet via Vilda på grunnlag av opplysninger i tilstandsrapporten. Energiattesten utstedes, registreres og publiseres hos Enova.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:
Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekter og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket siden jeg ikke mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, drone elr. liknende.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av aldersvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging/utskifting bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.


Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.


Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
• Skorstein og gjennomføringer i taket:
På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket, som skorstein, luftehatter og lignende. Bly/beslag rundt gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig og skiftes ved behov for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt skorstein, anbefales det å montere dette.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser takrenne med slitasje.



Oversiktsbilde av loftet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:

• Begrenset lufting/ventilering:
Det er begrenset med lufting/ventilering på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt -/råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

• Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området, og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig nå, men forholdet bør observeres over tid, særlig ved mye nedbør.



Bilde viser eldre fuktmerker og råteskader ved skorstein på kaldtloftet.



Bilde viser manglende luftespalte i den nedre delen av taket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:

• Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen på deler av boligen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

• Mangelfullt musebånd/sikring:
Det er observert musebånd, men dette er mangelfullt utført eller har hull/utettheter. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Det anbefales å foreta lokale utbedringer for å redusere risikoen for at mus kan ta seg inn i konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med enkle/koblet glass i underetasje og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

• Slitasje med behov for vedlikehold og utskiftinger:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.



Bilde viser eksempel på et eldre vindu i kjelleretasje.

TG 1 Vinduer og ytterdører (nye)

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.



Bilde viser vindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har altan.

Risikokonstruksjon:
Det gjøres oppmerksom på at en tett takterrasse anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert drypplekkasjer i plateskjøtene under altandekket. Årsaken kan være utilstrekkelig fall på platene og/eller kondensdannelse. For å utbedre forholdet anbefales det å etablere større fall på platene for å sikre tilfredsstillende avrenning.



Bilde viser underside av altan. Det er registrert små drypplekkasjer i skjøtene på platene.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe med ildsted i stue.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted med tilhørende deler er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.



Bilde viser ildsted i stue.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:
Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

Vurdering av avvik:
• Grovkjeller:
Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som grovkjeller, og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt.

Det er utført tiltak på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng. Det antas likevel at deler av fuktbelastningen skyldes fuktopptrekk fra gulv/grunn.

Eldre kjellere egner seg generelt dårlig for innredning med organiske materialer som trevirke og lignende. Rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad ha fritt eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørking.

Dersom ny eier ønsker å innrede underetasjen/kjelleren, må det påregnes ytterligere tiltak knyttet til isolering og fuktsikring av gulvet/grunnen.

• Begrenset/mangellfull ventilasjon:
Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på saltutslag i overgang gulv/vegg i kjeller.



Bilde viser eksempel på saltutslag i overgang gulv/vegg i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
- Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).
- Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm).



Bilde viser for stor avstand mellom spiler. Det er målt ca 17 cm.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke gjort egne observasjoner eller funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen, og eier/oppdragsgiver har heller ikke opplyst om slike forhold.

Kommentar:
Vurderingen er basert på opplysninger, samt eventuelle synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjulte forekomster kan ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Radon:
Radon er en fargeløs, luktfri og smakløs radioaktiv gass som dannes naturlig fra radium i grunnen, og er en vanlig forurensning i norske boliger, særlig i områder med høyt radonpotensial. Langvarig eksponering øker risikoen for lungekreft. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ (tiltak bør vurderes over denne), og nivået bør uansett holdes under maksimumsgrenseverdien på 200 Bq/m³. Det anbefales generelt å måle radon, særlig i områder med høyt radonpotensial eller ved tidligere målinger med forhøyede verdier. Målingen bør utføres som en langtidsmåling over minst to måneder i vinterhalvåret (fyringssesongen) for å gi et representativt resultat. Ved verdier over tiltaksgrensen kan ulike tiltak redusere konsentrasjonen, som forbedret ventilasjon, tetting av sprekker mot grunnen og installering av radonsug/radonbrønn.

PCB og andre miljøgifter i eldre materialer:
I bygninger fra perioden ca. 1950–1980 kan det forekomme miljøgifter som PCB (blant annet i isolerglasslim i vinduer fra ca. 1965–1975, fugemasser og maling), bly (eldre maling og rør) og andre helse -/miljøskadelige stoffer. Slike materialer er normalt ufarlige så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men ved riving/utskifting skal de håndteres og leveres som farlig avfall etter gjeldende regelverk. Ved usikkerhet bør det gjennomføres miljøkartlegging før arbeid igangsettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22737-1142 Befaringsdato: 01.10.2026 Side: 14 av 31

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2010.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

• Mangelfull sokkellist under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene utenfor dusjsoene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.



Bilde viser at det mangler sokkellist under baderomsplater utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør:
Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.



Kontrollmåling viser ca. 17 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor ikke som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.



Nærbilde av sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal alder/bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Manglende synliggjøring – innebygd sisterne:
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Innhent dokumentasjon om mulig, og legg dette frem for eventuelle interessenter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens tilluften gir jevn tilførsel og god luftsirkulasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar (hulltaking - metode):
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt i inspeksjonshull med følgende resultat:
• Vektprosenten er under målegrensen (mellom 6 og 8 %), og vises derfor ikke på instrumentet.

Referansenivå:
Fuktnivå under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, mens verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Overflater:
Fliser på gulv, mdf panel på vegger og i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2010.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Fallforhold:
Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet. Dersom det ikke er montert tett dusjkabinett bør dette vurderes slik at dusjvann går direkte i sluk. Dette gir minimal fuktpåkjenning på gulv/vegger ved dusjing og reduserer risikoen for skader.



Kontrollmåling viser ca. 13 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor ikke som tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

• Manglende/mangelfull membran (vegger): (TG3)
Det er ikke påvist membran/tettesjikt på vegger, spesielt med tanke på våtsoner. Dette gir økt risiko for fukt- følgeskader dersom overflatene utsettes for direkte vannsøl o.l. Overflatene bør derfor kontrolleres jevnlig, og fuktpåkjenning som vannsøl o.l. bør begrenses.

Basert på rommets nåværende bruk (vaskerom) som begrenser vannbelastningen på veggene, vurderes strakstiltak ikke som nødvendig. Dersom bruken endres, eller rommet skal oppgraderes, bør forholdet utbedres. For å fjerne avviket må det etableres tilfredsstillende fuktsikring, og kostnadsestimatet gjelder for dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nærbilde av sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:
• Mangelfull utførelse eller gjenstående arbeider:
Det er registrert gjenstående arbeider ved fuging av benkeplate mot vegg. Foreslått tiltak er ferdigstillelse og/eller utbedring i henhold til faglig god utførelse.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

Kommentar:
Tilfredsstillende ventilering av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Naturlig ventilasjon regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Kun naturlig ventilering:
Rommet har kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og ikke tilfredsstiller kravet til tilfredsstillende ventilering av våtrom. Forholdet vil medføre økt fuktighet og eventuelt fuktskader på sikt. På bakgrunn av dette anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering, redusere unødvendig fuktbelastning og bedre inneklimaet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar (hulltaking - metode):
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt i inspeksjonshull med følgende resultat:
• Vektprosenten er under målegrensen (mellom 6 og 8 %), og vises derfor ikke på instrumentet.

Referansenivå:
Fuktnivå under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, mens verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2010.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

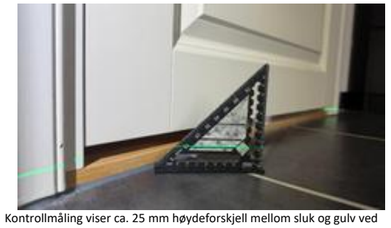
• Mangelfull sokkellist/silikonfuge under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater. Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.



Kontrollmåling viser ca. 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er likt som kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Nærbilde av sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal alder/bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens tilluften gir jevn tilførsel og god luftsirkulasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har forsøkt å gjennomføre hulltaking fra soverom mot våtsone. Jeg boret gjennom to lag med plater før jeg stanset på grunn av risikoen for å skade membranen eller fuktsikringen. Det er mulig at konstruksjonen er oppbygget som en tett vegg/konstruksjon, noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Oversiktsbilde som viser kjøkkenet.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatt område på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør av soil og plast.

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.
Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Varmekabel på vanninntak:
Det er montert Isoterm eller tilsvarende løsning med varmekabel for å hindre at vanninntaket fryser vinterstid. Eier opplyser at varmekabelen normalt slås på om vinteren, men er usikker på om den fungerer som forutsatt. Funksjonen er ikke kontrollert eller verifisert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Rørfordeling uten lukket fordelerskap:
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, slik et lukket fordelerskap ville ha gjort. Overflater og eventuelt innbo/utstyr vil derfor være utsatt for skader ved en lekkasje.

• Funksjonstid/levetid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for det eldre røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.



Bilde viser fordelerstokk for tappevann i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av både mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilering via ventiler på yttervegg/vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe, som gir energieffektiv oppvarming og bidrar til lavere oppvarmingskostnader. Innerdelen er plassert i stue. Årstall/alder: 2023.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2004.

Merk:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Funksjonstid:
Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22737-1142 Befaringsdato: 01.10.2026 Side: 22 av 31

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger er det varmekabler på bad, vaskerom og i gang.

- Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering av avvik:
• Følgende vesentlige forhold ble registrert:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Ny drenering og fuktsikring av grunnmurer mot terreng utført i 2010 og 2016 i følge eier. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Oljetank

Beskrivelse
Eier/oppdragsgiver har bekreftet at det ikke er oljetank på eiendommen.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2020

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Garasje med påkostet/høy standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skifer.
Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Innvendig med innredet overflater. Det er innlagt strøm i bygget. Det er også montert el-bil lader.

Vedlikehold
Det er ikke utført en tilstandsvurdering av bygget, dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

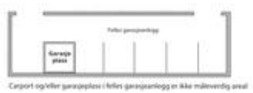
Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		85		85	
1. Etasje	86			86	57
2. Etasje	61			61	
SUM	**147**	**85**			**57**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		7 boder, vaskekjeller	
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, bi-inngang, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bad		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,15 meter i bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,34 meter i stue.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flat himling med en takhøyde på ca 2,29 meter.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under ALH.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Øvrige opplysninger:
Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Sjur Børsheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	196	42	0	0	1358.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helgavangen 36

Hjemmelshaver
Berge Evy, Børsheim Sjur

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Ikke gjennomgått		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfylt av eier/ oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke gjennomgått		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av våtrom		Arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende	Ikke gjennomgått		Nei

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	Etter at opprinnelig rapport ble utarbeidet, ble det oppdaget feil/mangler i dokumentet som nå er rettet.
3	13.10.2026	Revidert versjon etter tilbakemelding fra eier/oppdragsgiver.

For gyldighet på rapporten se forside

Helgavangen 36, 5700 VOSS
Gnr 196 - Bnr 42
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

enova

Energiattest

C

Adresse	
Helgavangen 36, 5700 VOSS	
Dato for energimerking **04.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363466**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174897999**
Gårdsnummer **196**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

A
B
C
D
E
F
G
C

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 **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

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
155,90

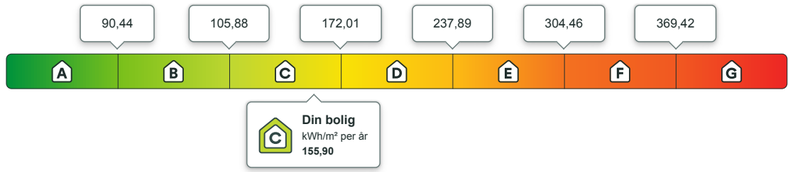
Helgavangen 36, 5700 VOSS

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
22 917,21	**155,90**

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

Vedlegg

Helgavangen 36, 5700 VOSS

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

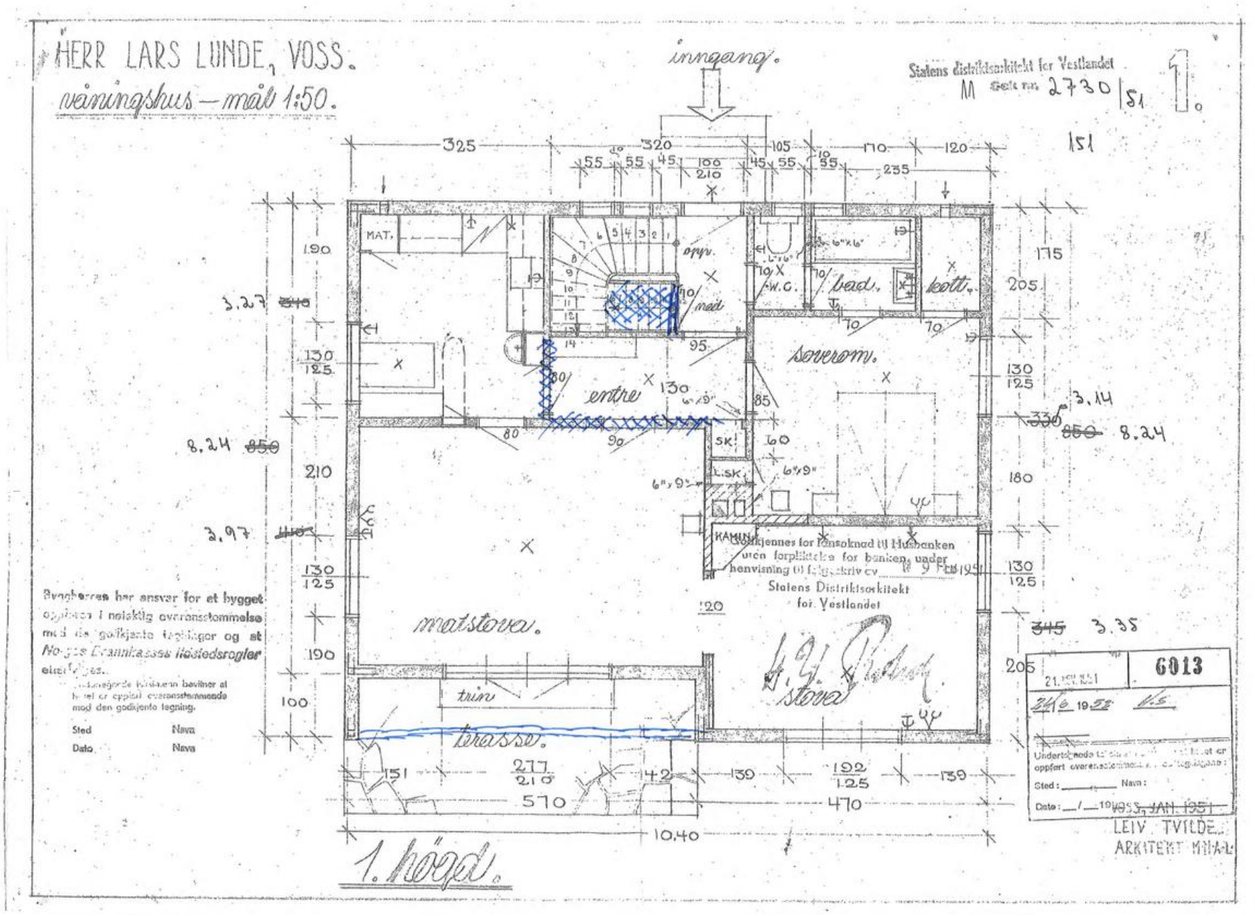
Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

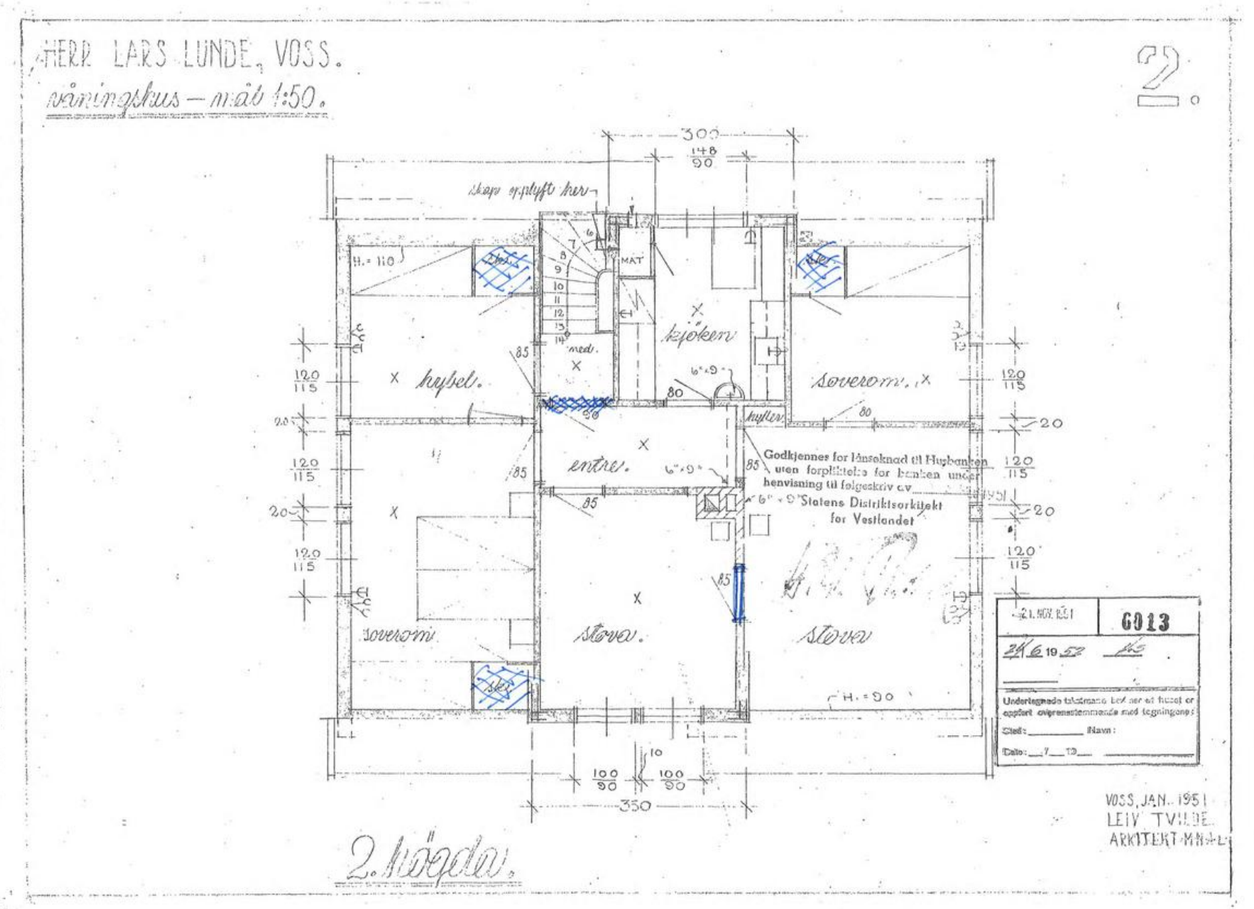
Tiltak 0: Luft kort og effektivt

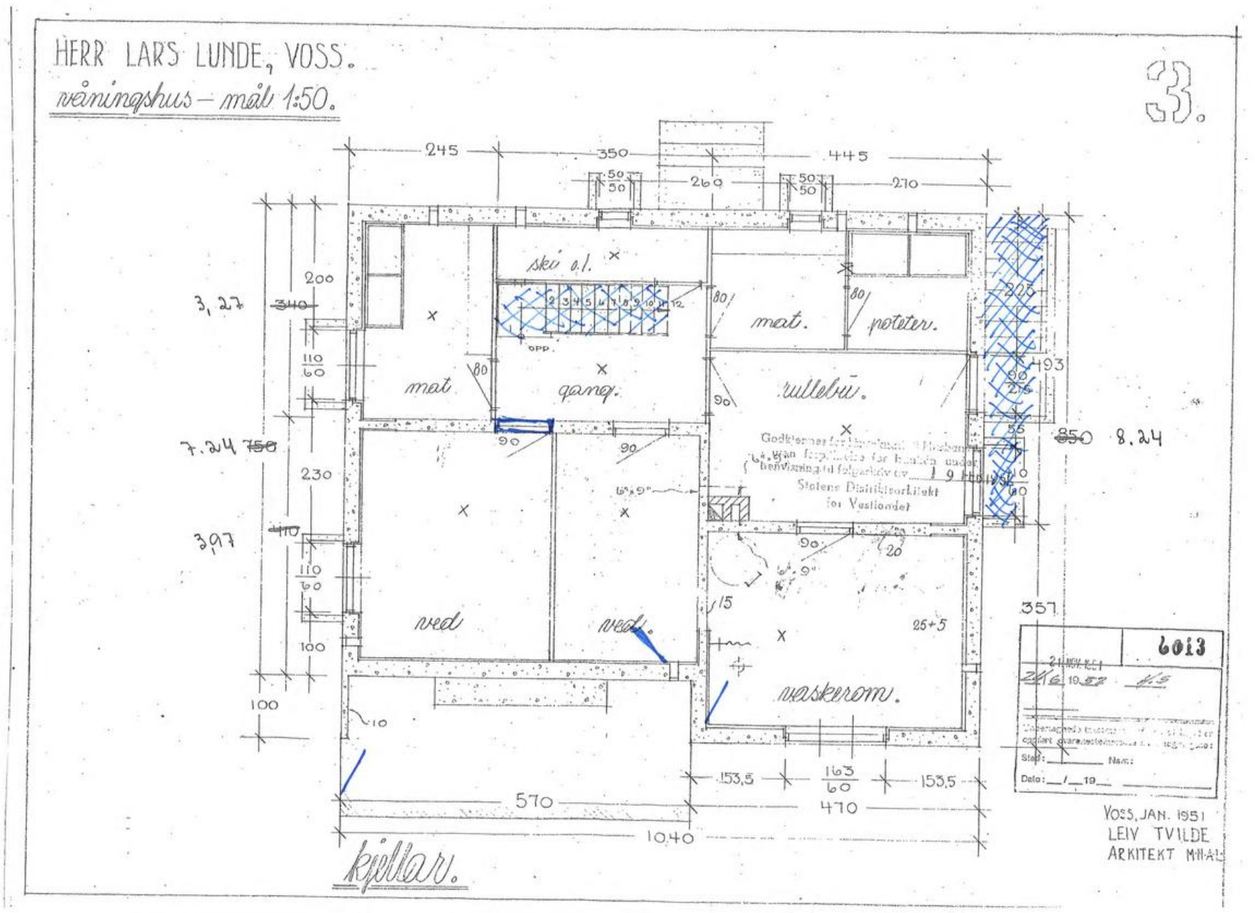
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

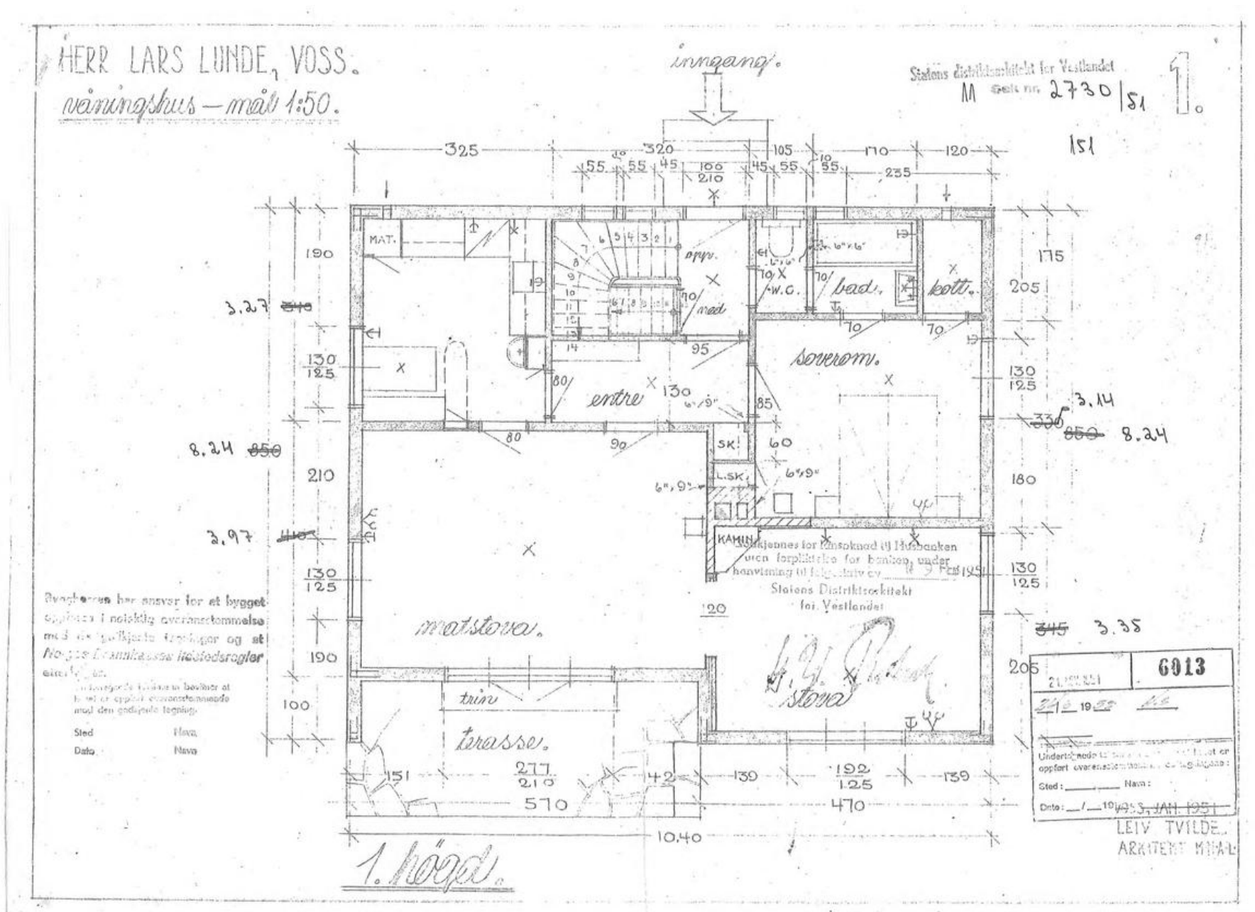
Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

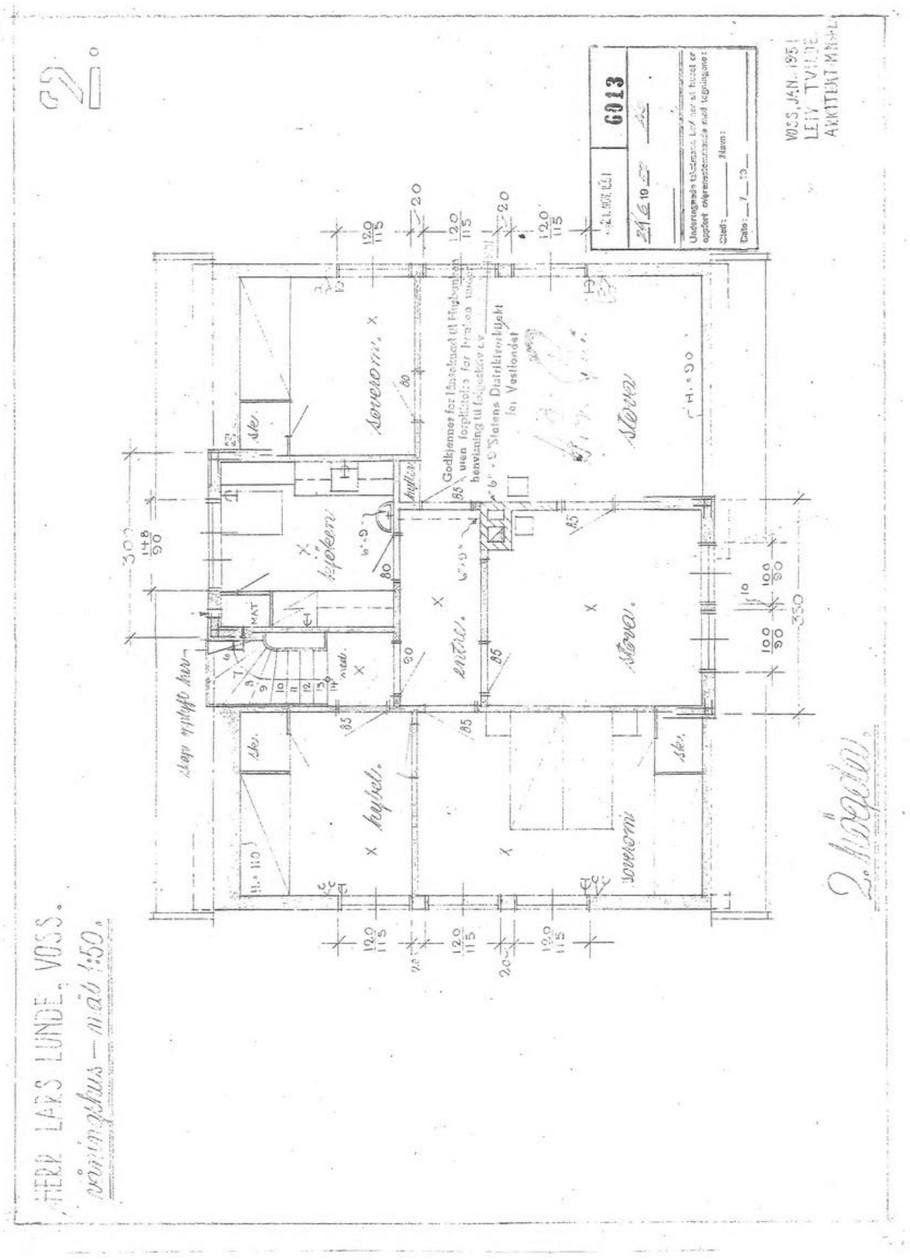
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen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

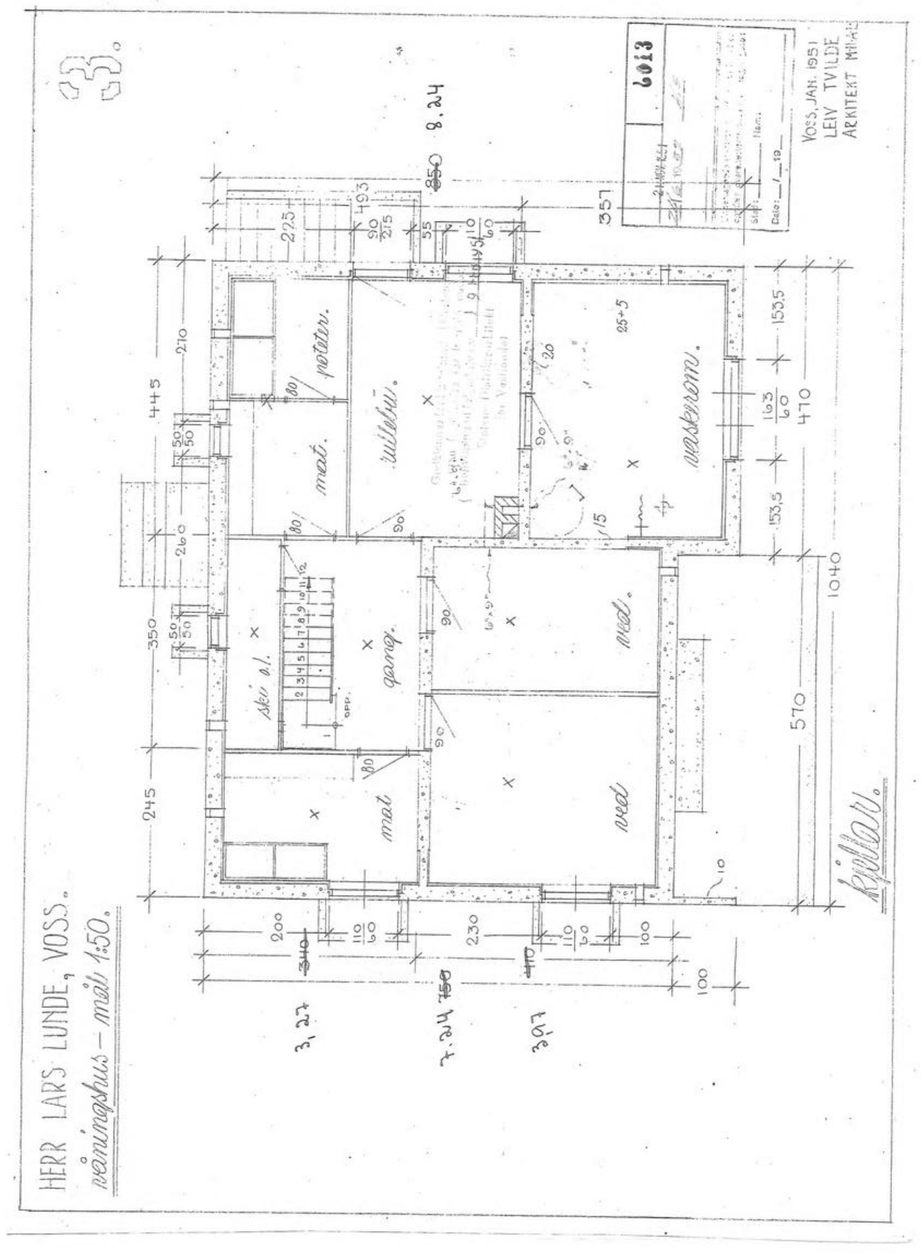

HERR LARS LUNDE, VOSS.
våningshus – mål 1:50.
inngang.
Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
M Sak nr. 2730/51
1.
MAT.
opp.
W.C.
bad.
kott.
soverom.
entre
mat
stove.
trim
terrasse.
Byggherren har ansvar for at bygget oppføres i nøiaktig overensstemmelse med de godkjente tegninger og at Norges Brannkasses tilsteds
Godkjennes for låneskad til Husbanken uten forpliktelse for banken under henvisning til følgeskriv c.v.
Statens Distriktsarkitekt for Vestlandet
6013
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
1. høgde.

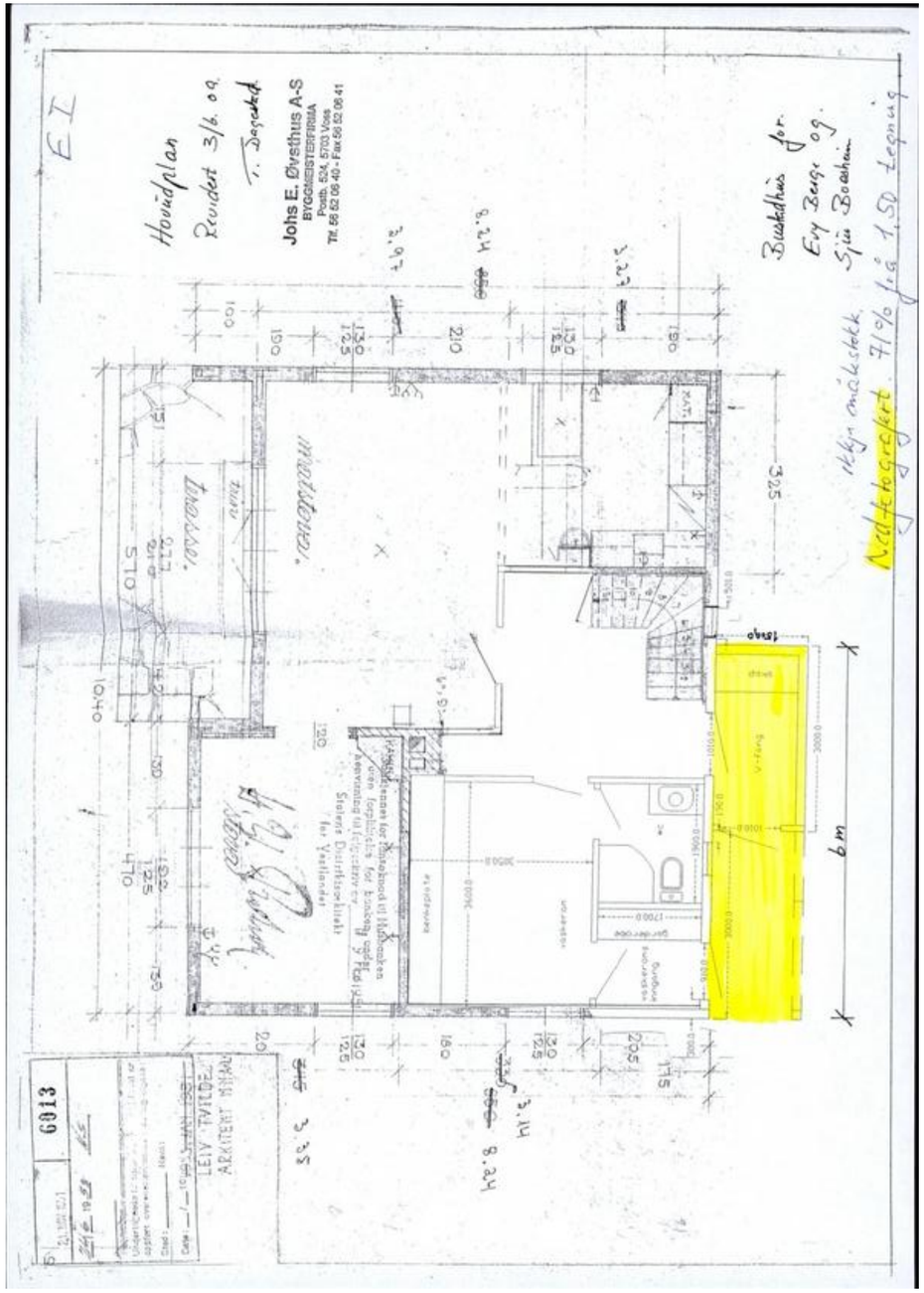

HERR LARS LUNDE, VOSS.
våningshus – mål 1:50.
2.
Skap oppflytt her
MAT
kjøken
hybel.
soverom.
entre.
Godkjennes for låneskad til Husbanken uten forpliktelse for banken under henvisning til følgeskriv c.v.
Statens Distriktsarkitekt for Vestlandet
6013
soverom.
stove.
stove
VOSS, JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
2. høgde.

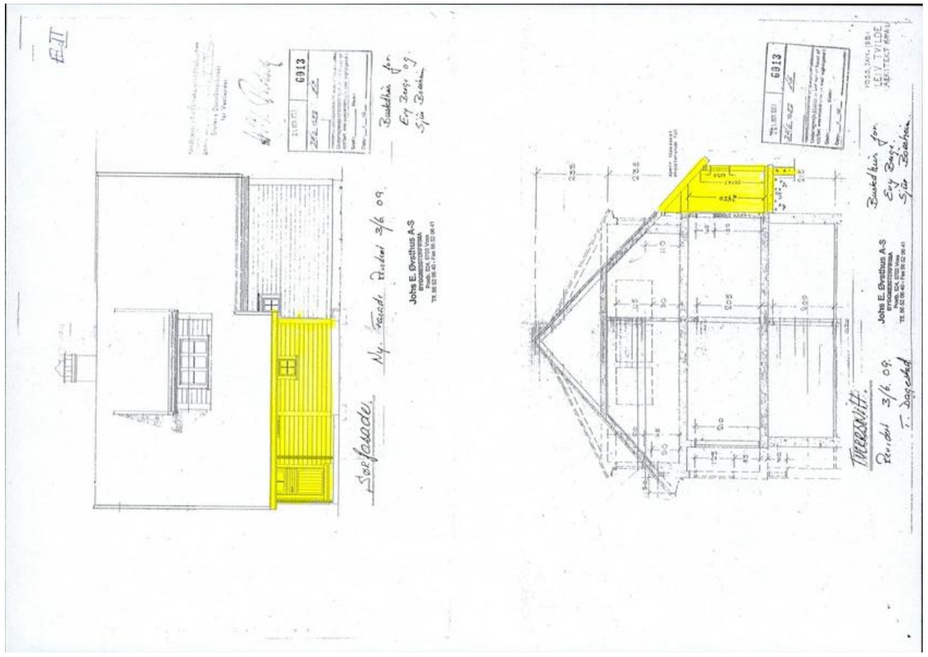

HERR LARS LUNDE, VOSS.
våningshus – mål 1:50.
3.
kjellar.
mat.
gang.
ski o.l.
ruttebu.
ved
ved
vaskerom.
Godkjennes for innsendelse til Hitchaken
Statens Distriktsarkitekt
for Vestlandet
6013
VOSS, JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL

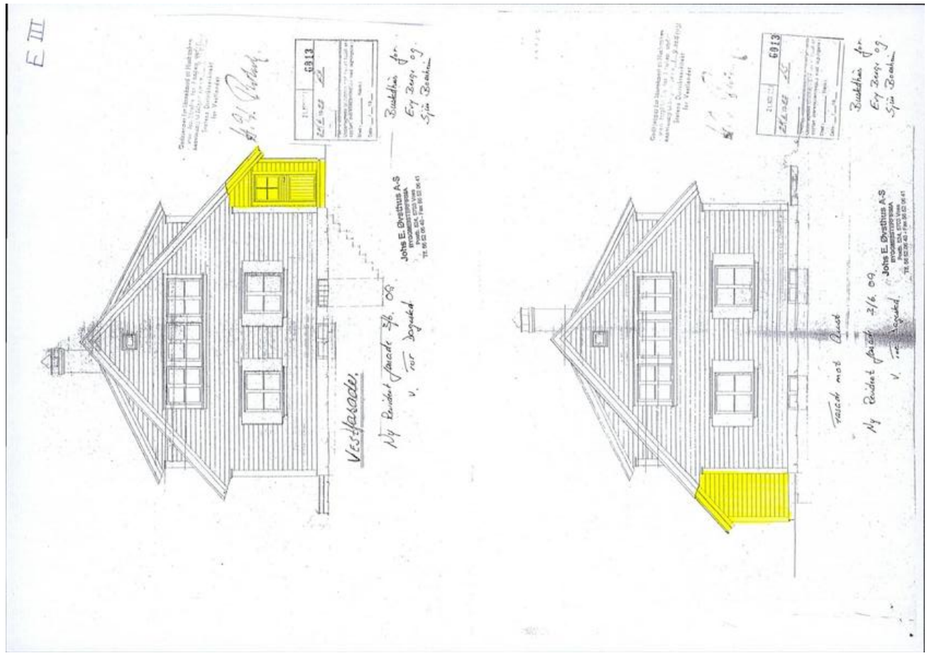

HERR LARS LUNDE, VOSS.
våningshus – mål 1:50.
1.
1. høgd.
inngang.
MAT.
entre
soverom.
bad.
matstova.
trasse.
Statens Distriktsarkitekt for Vestlandet
6013
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL

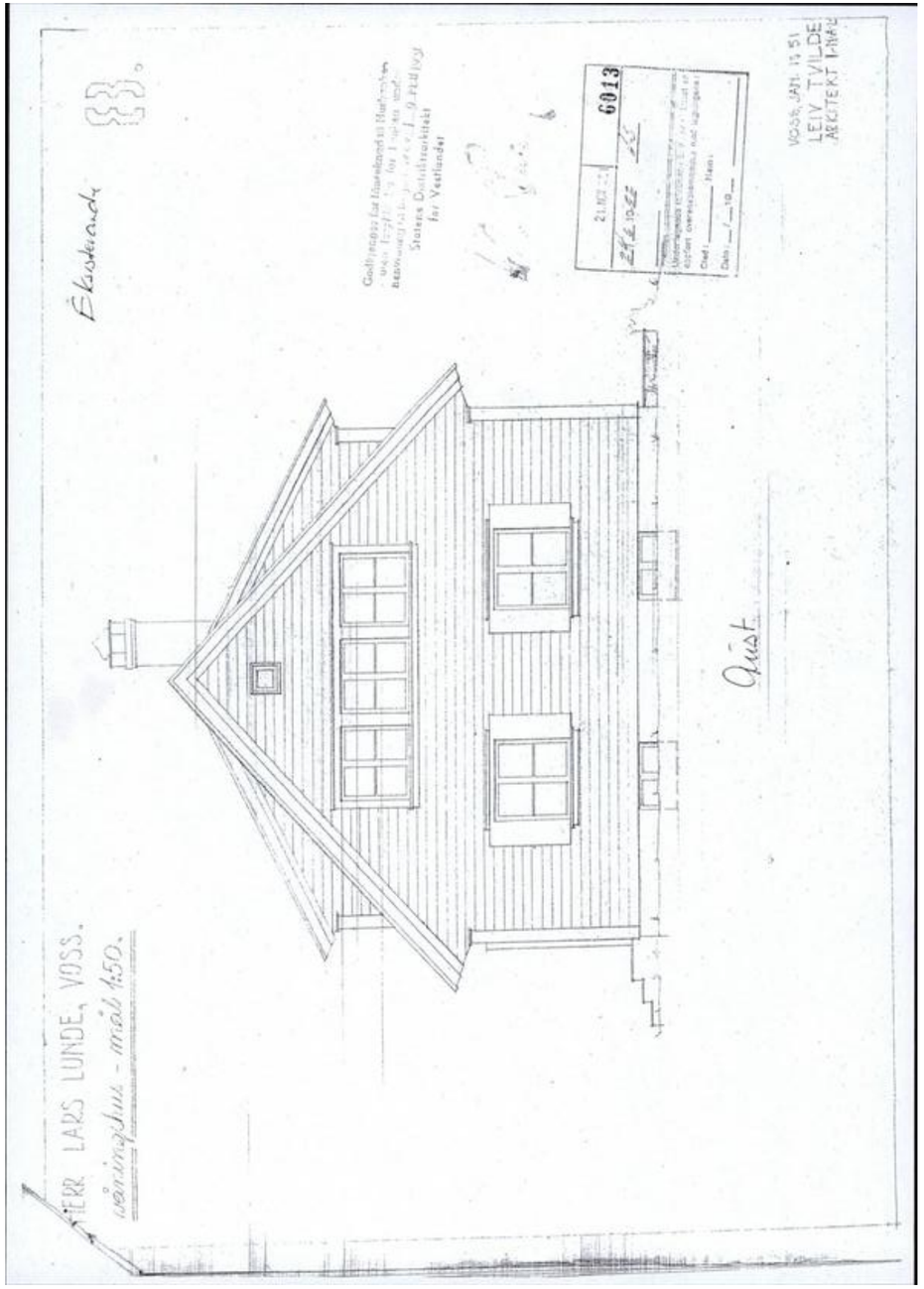

6013
VOSS, JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
HERR LARS LUNDE, VOSS.
vaningshus – mål 1:50.
2. Utgave.

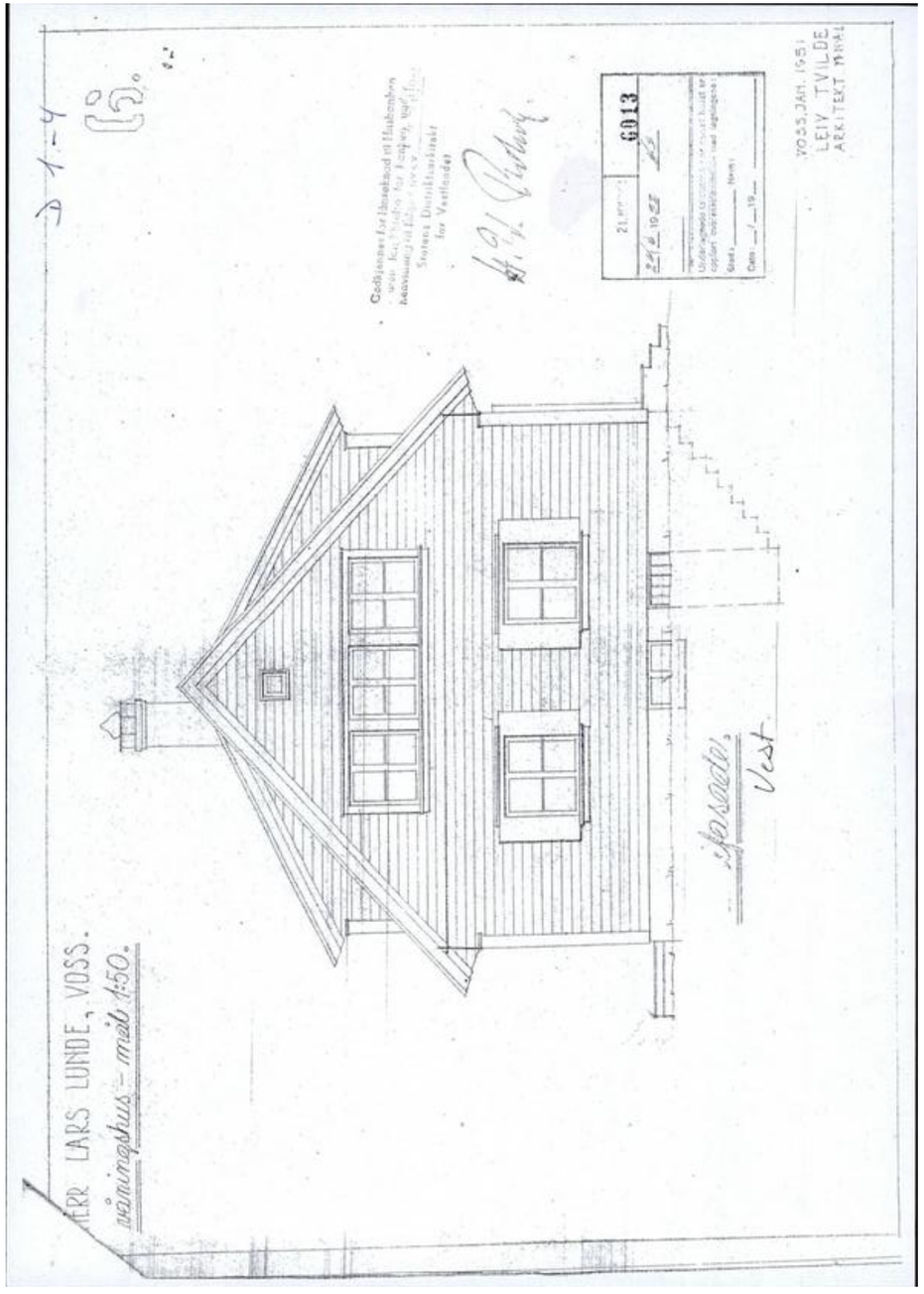

6013
VOSS, JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
HERR LARS LUNDE, VOSS.
vaningshus – mål 1:50.
Rettet.

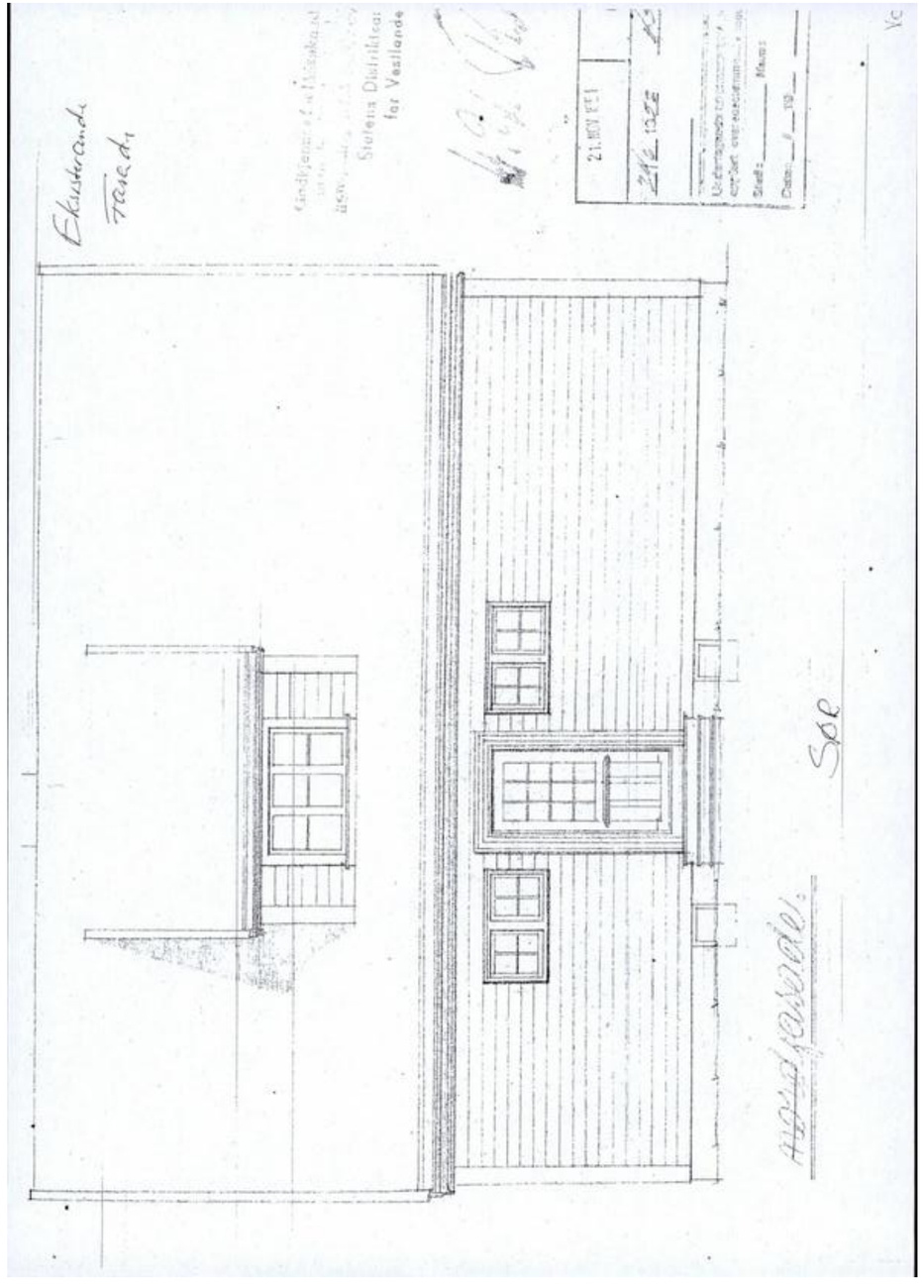

Johs E. Øvsthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 324, 6703 Vosse
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
Bustadhus for
Evy Berge og
Stig Bakken
6013
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
6 m

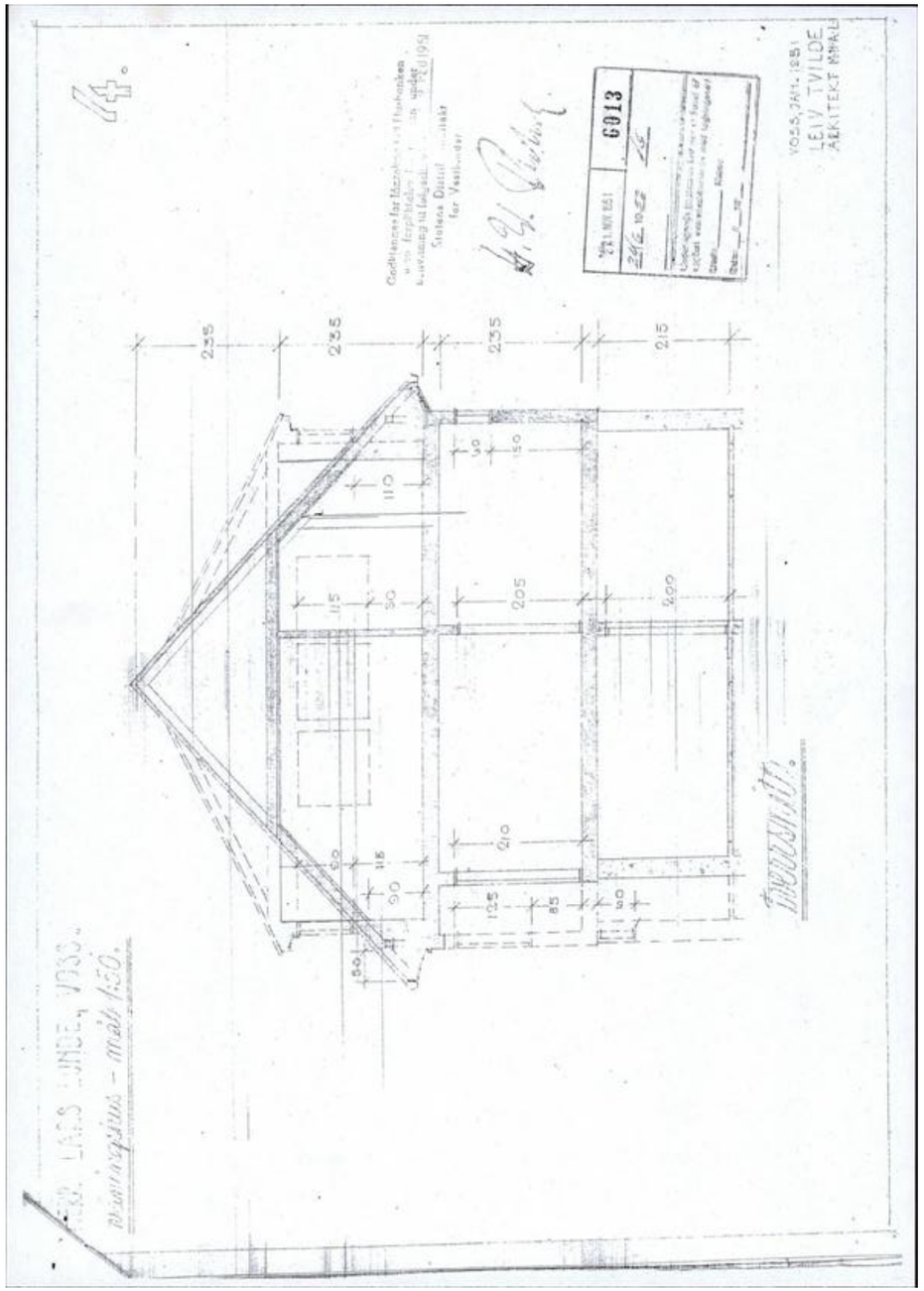

Johs E. Øvsthus A-S
6013
LEIV TVILDE
Bustadhus for
Evy Berge
Stig Bakken

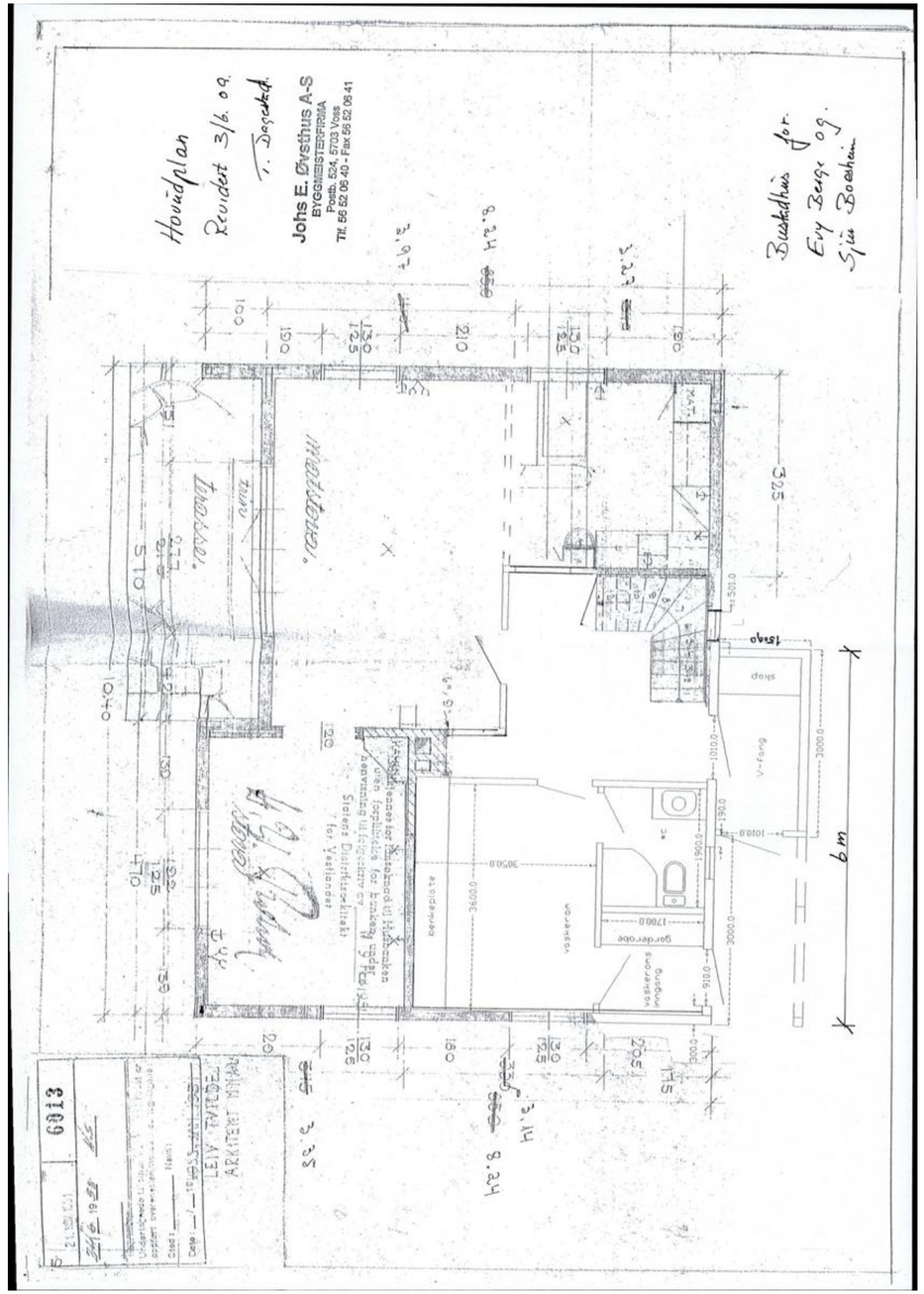

E III
Vestfasade
Ny Bruksh. gr.
Eig. Snr. 0/9
Sjå Bruksh.
Bruksh. gr.
Eig. Snr. 0/9
Sjå Bruksh.
Ny Bruksh. gr. 3/6. 09.
Jens E. Dysthus A-S
6013

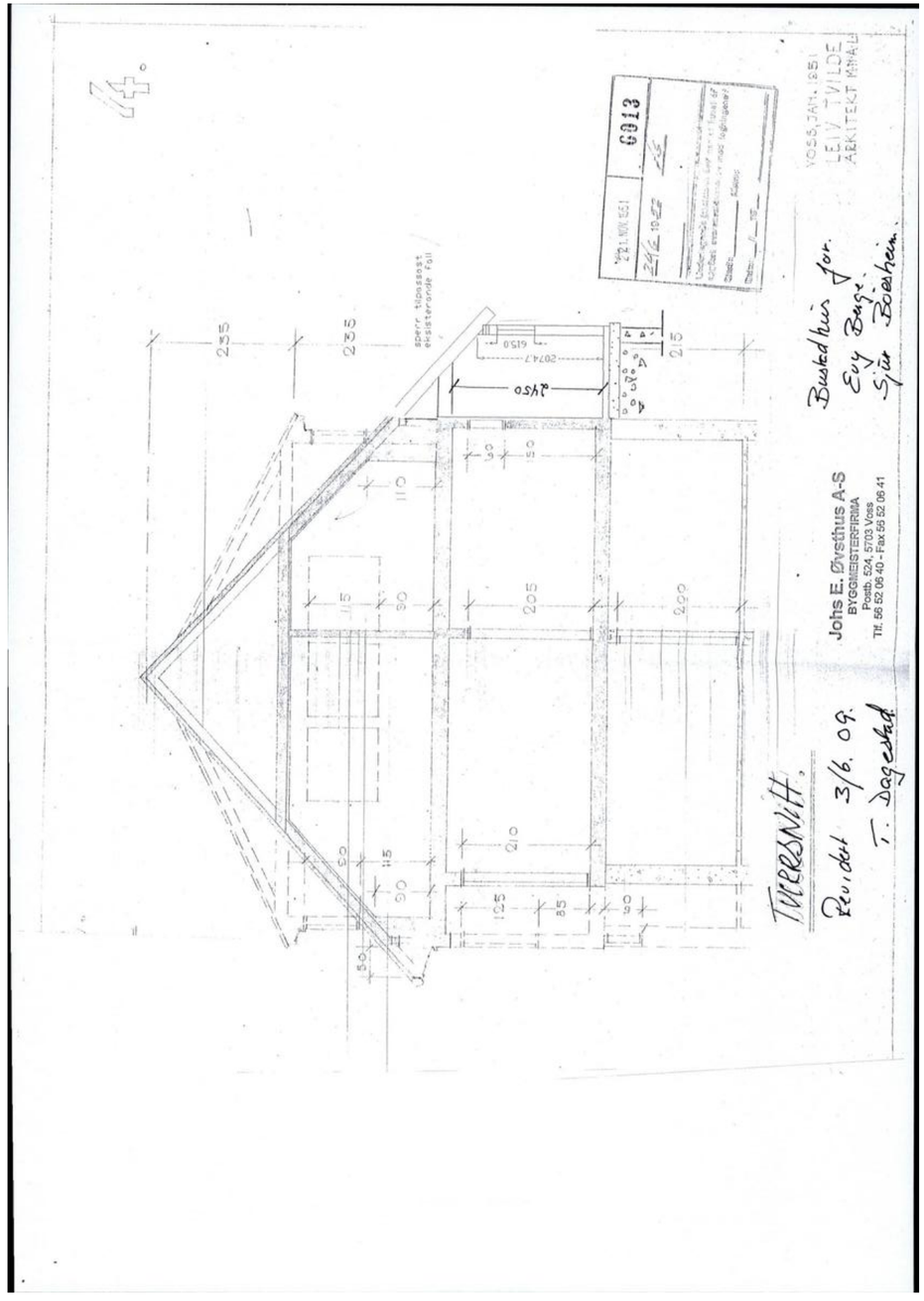

Ekstrand
6013
Godkjenning for bruksendring av Matrikkelen
Statens Ostillitsarkitekt
for Vestlandet
VOSS, JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT M.N.A.L.
Quist
ER LARS LUNDE, VOSS.
ønings hus - mål 1:50.

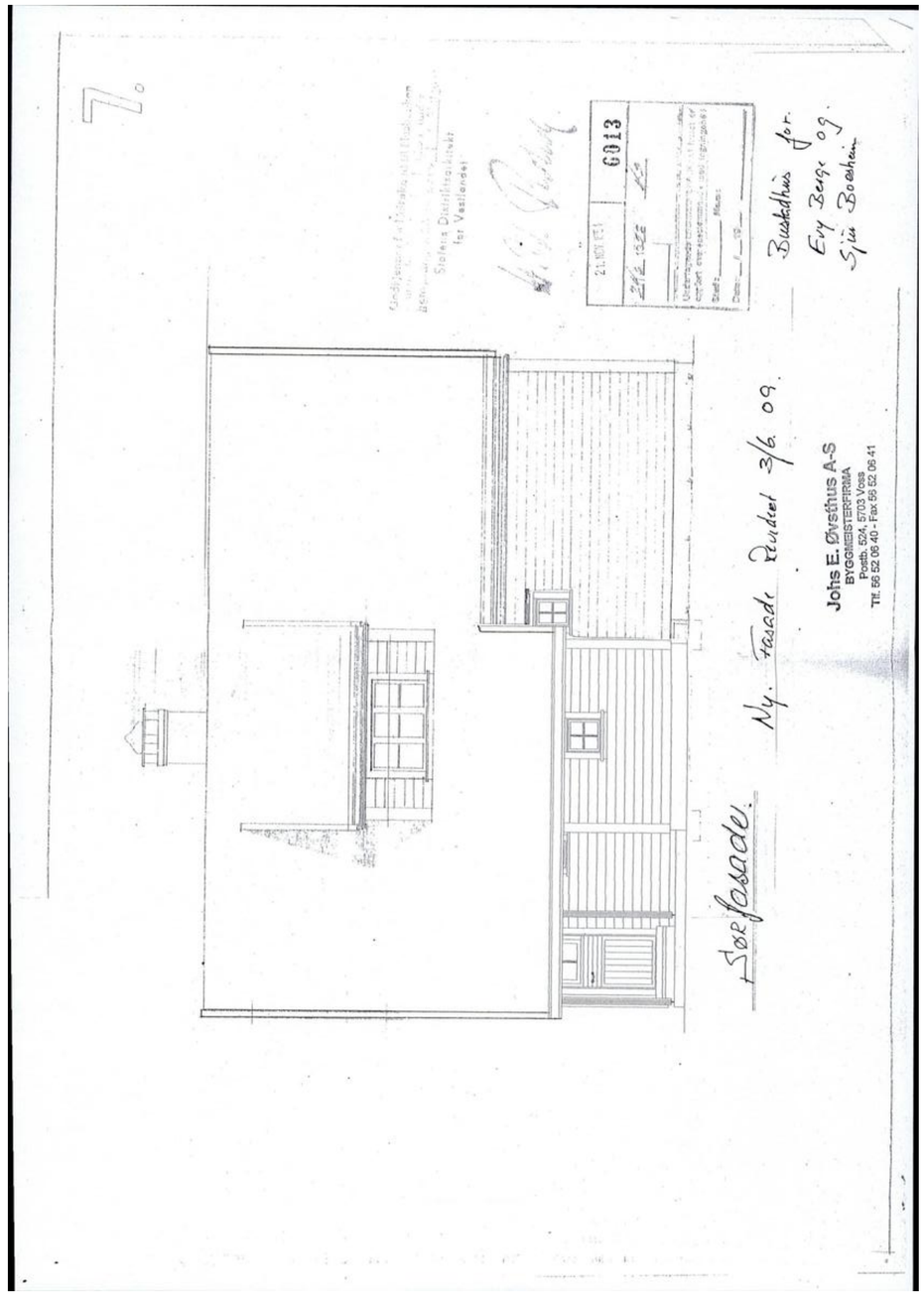

6013
1933. JAN. 1951
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
HR. LARS LUNDE, VOSS.
Vest

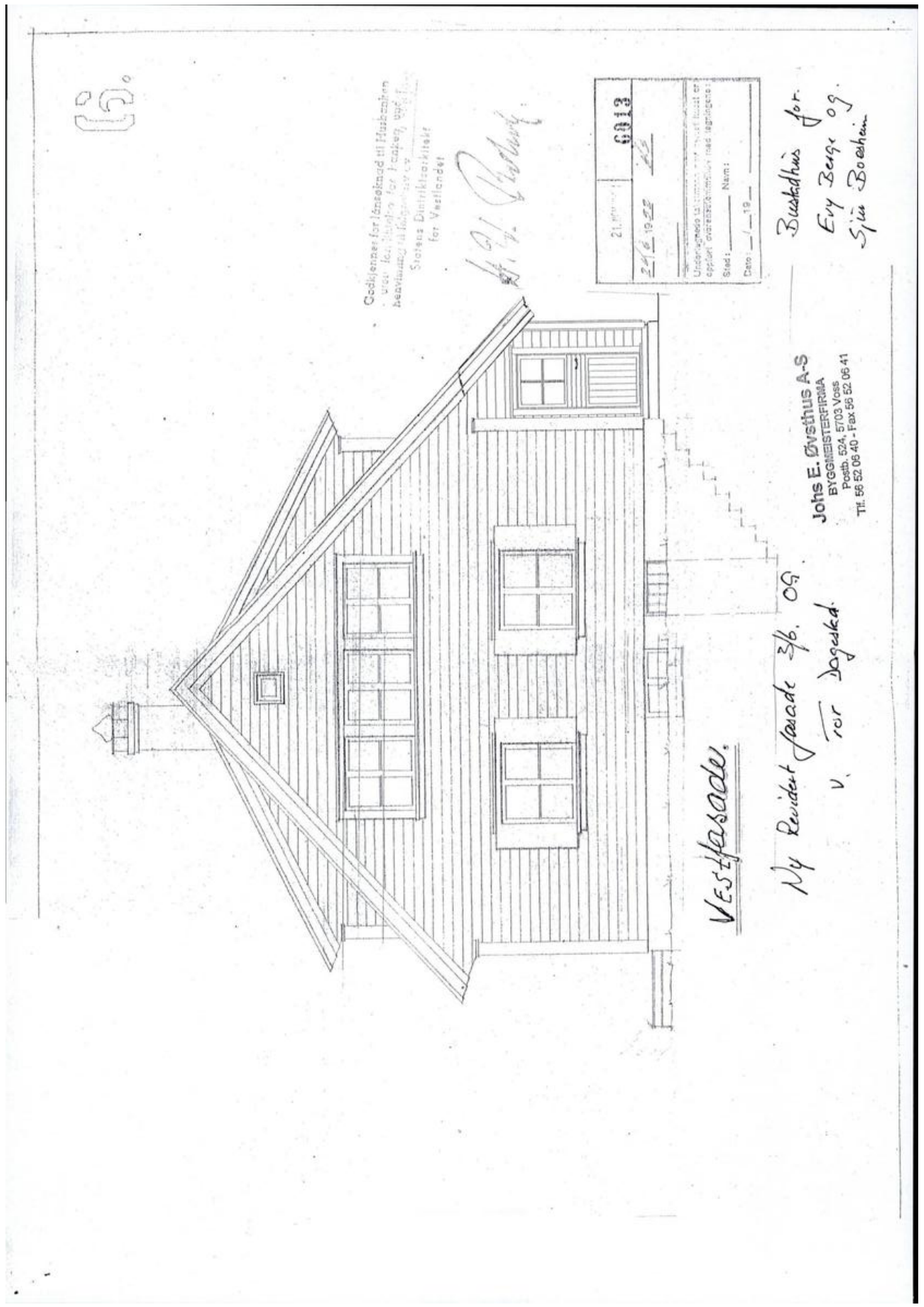

Ekstrand
Tårdal
Sør

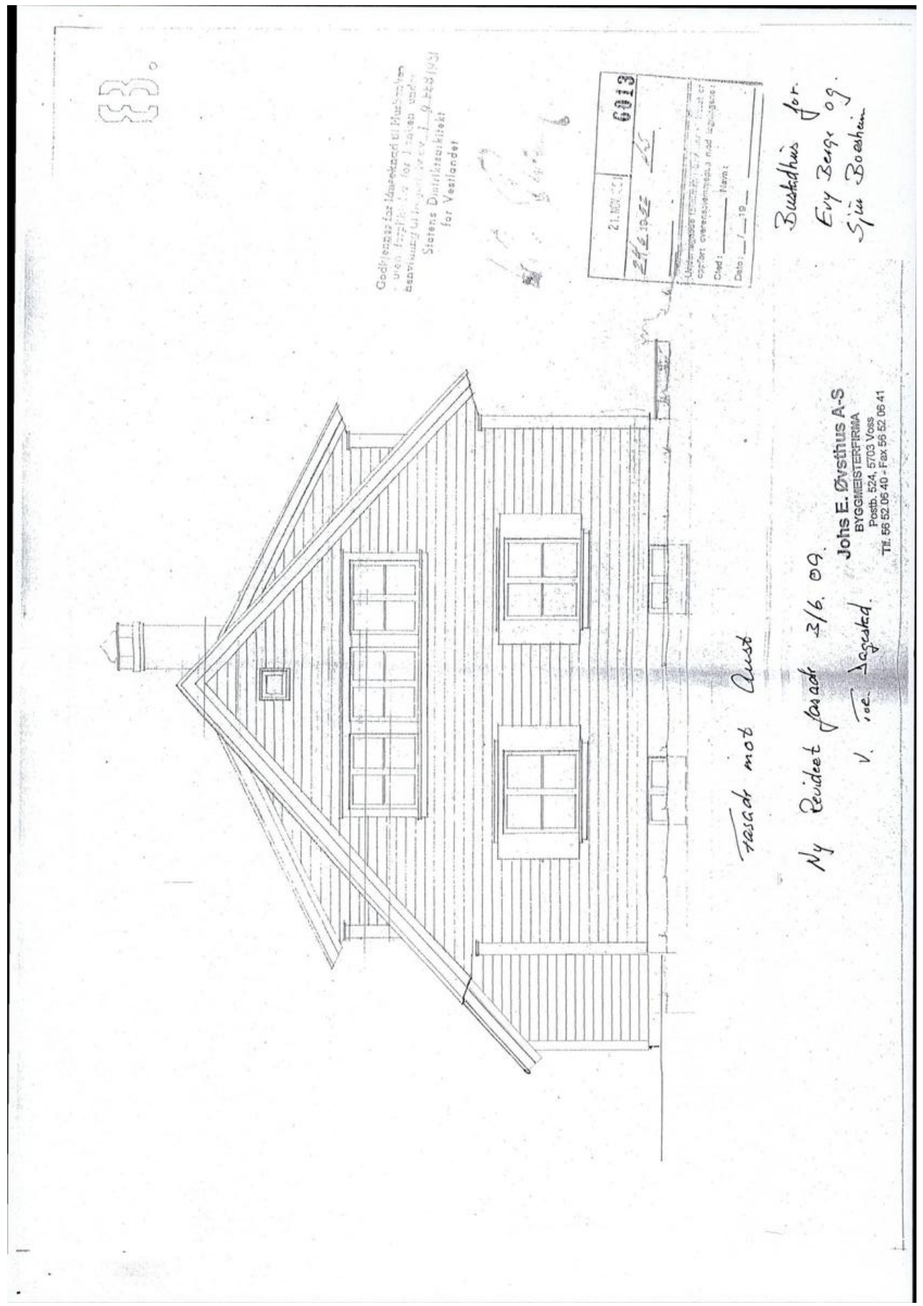

6013
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
235
235
235
215
110
205
200
115
105
85
210
50
90
Fasade mot V.


Houdplan
Revidert 3/6. 09.
T. Døscherk
Johs E. Øysthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
Bustadhus for.
Evy Berge 09.
Sjur Boasheim
6013
LEIV TVILDE
ARKITEKT MNAL
6 m


4.
Johs E. Øysthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
6013
Bustadhus for.
Evy Bøge.
Sjür Boeheim.
TVERSNITT.
Rev. dat 3/6. 09.
T. Dagestad


7.
Johs E. Øysthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
6013
Bustadhus for.
Evy Bøge 09.
Sjür Boeheim
Haadr Rudsel 3/6. 09.
Sørfasade.
Ny.


Vestfasade.
Ny Revidert fasade 2/6. 09.
v. tor Dagestad.
Johs E. Øysthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
Bustadhus for
Evy Berge og
Stig Boasheim
6013


Fasade mot Aust
Ny Revidert fasade 2/6. 09.
v. tor Dagestad.
Johs E. Øysthus A-S
BYGGMESTERFIRMA
Postb. 524, 5703 Voss
Tlf. 56 52 06 40 - Fax 56 52 06 41
Bustadhus for
Evy Berge og
Stig Boasheim
6013

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Sjur Børsheim
Helgavangen 36

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
13/668-3 - 9637/13	TE	HR	GBNR 196/42		31.05.2013

LØYVE TIL TILTAK - TILBYGG - BUSTADHUS PÅ GBNR 196/42 HELGAVANGEN 36

Saksnr D FPL 433/13

Søknad om løyve til tiltak er motteke her 22.05.2013.

Gjeld:	***Nybygg. Einebustad***
Gnr/Bnr.:	***196/42***
Byggestad:	***Helgavangen 36, 5700 VOSS***
Tiltakshavar:	***Sjur Børsheim***

Viser til Dykkar søknad i medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova.

1. Søknaden gjeld:
Bygningsnummer: 111. *Veranda Tilbygg Einebustad*

2. Fakta om saka:
Tiltaket er nabovarsla jf pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:
- Oversiktskart i 1: 5000 dat 10.05.2013
- Situasjonsplan i 1:500, dat 02.05.2013
- Fasadeteikningar i 1:100, dat 08.05.2013
- Planteikning i 1:100, dat 08.05.2013

Bebygd areal for omsøkt bygning (BYA):**47** m^2

3. Planstatus:
Kommunen sin arealplan, område for boligbygging.

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh.
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:
3201 46 70954

Foretaksnr.
960 510 542

4. Vurdering av søknad:
Tiltaket er i tråd med plan.

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga.
I medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggjeløyve for Nybygg på gnr/bnr 196/42 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering skal skje i høve til godkjent situasjonsplan. Det tillatast maksimalt avvik i plassering; horisontalt: 0.30m, vertikalt: 0.50m.

2. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert godkjent mottak skal leggast fram på førespurnad

3. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at alt byggjearbeid vert utført etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

4. Når byggjearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon føreligg skal det anmodast om ferdigattest, jfr. § 21-10 i plan- og bygningslova.

5. Det skal betalast byggesaksgebyr.
   Byggesaksgebyr vil bli på kr 2875,- Gebyrkrav vert ettersendt.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at søknad er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.
Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf pbl § 25-2.

Vedtaket kan påklagast, jf plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf forvaltningslova § 29.
Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
Fagleiar

Harald Rekve
saksbehandlar

Kopi til: Møtebok for utvalet

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

elfag
Mølster Installasjon AS

KUNDE	FRA
10015 - Johs .E Øvsthus AS Byggm.firma Postboks 524 5703 VOSS	**Mølster Installasjon AS** Dugstadfossen 1 Postboks 264 5702 Voss Saksbehandler: Fosse Arnstein

ORDRE / DATO	ARBEIDSSTED	KONTAKT
Ordre nr: 7916 4. desember 2009	Helgavangen 36 Postboks 524 5703 VOSS	56520640

ARBEIDSBESKRIVELSE

26.06 El-Installasjon i samband med omvøla.

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2006

UTFØRTE KONTROLLER

Sluttkontroll
Sluttkontroll - Stein Ove Årskaug
Se vedlegg for spesifikasjon

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 04.12.2009
Underskrift, installatør: Mølster Installasjon AS
Olav W. Skjoldli

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Vedlegg
Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll			
Er det foretatt risikovurdering av jobben	Utført		
Sjekka hovedjording og jordforbindelser	Utført		
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Ikke aktuelt		
Kontroll av at det er strøm på anlegget, fryseboks etc.	Utført		
Isolasjonsmåling/ megget heile eller deler av anlegget.	Utført	100meg	

Dato 29.06.2009
Underskrift, ansvarlig montør:
Arnetveit Asbjørn

Sluttkontroll - Stein Ove Årskaug			
Er det foretatt risikovurdering av jobben	Utført		
Sjekka hovedjording og jordforbindelser	Utført		
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Utført		
Kontroll av at det er strøm på anlegget, fryseboks etc.	Utført		
Isolasjonsmåling/ megget heile eller deler av anlegget.	Utført	500Mohm	

Dato 04.12.2009
Underskrift, ansvarlig montør:
Årskaug Stein Ove

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling tekniske tenester

Sjur Børsheim
Helgavangen 36

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
13/668-5	TE	HR	GBNR 196/42		13.11.2013

FERDIGATTEST - TILBYGG - BUSTADHUS PÅ GBNR 196/42 HELGAVANGEN 36

FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D FPL 433/13

Løyve er gjeve 31.05.2013.

Gjeld:	***Nybygg. Einebustad***
Gnr/Bnr:	***196/42***
Byggestad:	***Helgavangen 36, 5700 VOSS***
Tiltakshaver:	***Sjur Børsheim***

Ansvarleg føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg føretak 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.
Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 21-10, gjeve ferdigattest for tiltaket.

Det føreligg forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon for tiltaket.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-2 i plan-og bygningslova.

Med helsing

Harald Rekve
saksbehandlar

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh.
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:
3201 46 70954

Foretaksnr.
960 510 542

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	196	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helgavangen 36, 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
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr avløp	4 585,48 kr
Ny a kto vatn	2 126,12 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Ny a kto vatn	1 966,75 kr
Ny a kto avløp	2 294,83 kr
Innbetalt a kto vatn	-4 333,91 kr
Eigedomsskatt bustad	6 327,99 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto avløp	2 122,80 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr vatn	4 248,36 kr
Innbetalt a kto avløp	-4 677,79 kr
Sum	**18 171,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	287,49 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	1 168,41 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	1 286,85 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3194800	3.10	1/1	0 %	9 903,00 kr	9 903,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	813,99 kr
					Sum	**13 459,75 kr**	**13 459,74 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: 30.09.2026

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.**	196	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helgavangen 36, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11372849	1775	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	211

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.

Utskriftsdato: 30.09.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	196	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helgavangen 36, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004	
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.10.2020	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf	
Delarealer	**Delareal**	94 m^2
	KPHensynsonenavn	OM210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	568 m^2
	KPHensynsonenavn	OM310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	467 m^2
	KPHensynsonenavn	OM220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

	Delareal	1 358 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses
	Delareal	1 358 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Flom- og støysonerapport

Norkart

Eiendom	4621 196/42		
Utskriftsdato	16.10.2026	**Antall datasett**	7

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

1 Berørte datasett

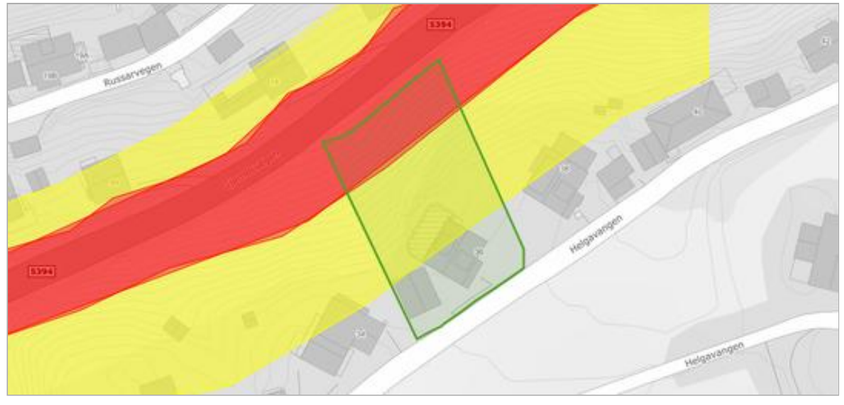
- Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	**Versjon**	15.10.2026



Om datasettet

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

Objekter

Kategori	Antall
R	2
G	2

Skredrapport

Eiendom	4621 196/42		
Utskriftsdato	19.10.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Skredfaresoner
- Aktsomhetskart for snøskred
- Steinsprang - aktsomhetsområder

Kulturminnerapport

Eiendom	4621 196/42		
Utskriftsdato	30.09.2026	**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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/1103/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:38

Avskrift av dagbok nr. 1103 1966 22/7
Vedlegg til
Voss sorenskriverembete

A V T A L E

Eigar av gnr.196 brnr.44 gjev med dette eigar av gnr.196 brnr.42 løyve til å byggja garasje 1 - ein - meter frå merkelina, mot at han gjev eigar av gnr.196 brnr.44 det same løyve.
Dette under føresetnad at bygningsrådet godkjenner denne avtale, og at det vert innteikna på kartet for reguleringsplanen for Gjernes.

Voss den 7. juni 1966
Noverande eigar av gnrnr.196 brnr.44
Mons Fenne

Eigar av gnr.196 brnr.42 gjev med dette eigar av gnr.196 brnr.44 løyve til å byggja garasje 1 - ein - meter frå merkelina på si side, under føresetnad at eigar av gnr.196 brnr.42 får godkjent tilsvarande løyve, i samsvar med ovanstående avtale frå eigar av gnr.196 brnr.44.

Voss den 7. juni 1966
Noverande eigar av gnnr.196 brnr.42
L.H.Lunde

Me vitnar at Mons Fenne og Lars H.Lunde har skrive under i vårt nærvær.

Torleif Gjernes
B.Tvinnereim

Nasjonalarkivet
Voss sorenskrivar, AV/SAB-A-2701/G/Ga/Gac/L0014: Pantebok nr. A36, 1950-1950, Dagboknr: 874/1950

Avskrift av dagbok nr. 874/1950 Skjd 85 kr.
Vedlegg til 9/10
Voss sorenskriverembete

Sköyte.

Underteikna Torleif H.Gjernes overdrar hermed min eigedom gno.196,bno.42 av skyld Mk.2 öre Lunde-Bø i Voss til

Lars H.Lunde f. 22/7-1918.

for ein kjöpesum av kr.4.000- fire tusen-som er i samsvar med pristakst og som er betalt kontant.

Etter avtale millom kjöparane av bno.42,43 og 44 og seljaren Torleif Gjernes,skal kjöparane av desse parsellane langs etter deira grenseline mot syd,i fellesskap arbeida op og halda vedlike til sams bruk ein 2.5 m breid veg som 15 m aust for sydvestre hjörna av bno.44 svingar inn på hovedbruket,bno.3,si mark og gjeng i ein boge 26 m mot syd til hovedbruket,bno.3,sin gardsveg som dei so har rett å nytta fram til bygdevegen.Vedlikehald av den del av vegen som ligg over bno.3,vert å vedlikehalda av dett bno. saman med bno.42,43 og 44 med like part.

Kjöparen skal halda gjerde for sin parsel mot syd og nord.

Den skog som no stend på parselen,skal kjöparen straks overta og betala etter oppmåling.Den må vera fjerna innan 3 år etter datering av dette sköyte.

Verdi kr 1200.-

Kjöparen fær rett til båtetög på hovedbruket,bno.3,og vegrett til same etter tilvisning av eigaren av hovedbruket.

Kostnader med overdragingi,svarar kjöparen.

Voss,den 4/10 - 1950. Torleif Gjernes

Som kona til seljaren,samtykkjer eg i salet.
Marie Gjernes (sign.)

Underteikna vitnar at dokumentet er underskreve i vårt nærvær og at partane er over 21 år.
Som kjöpar: L.H.Lunde
B.Gjersvik(sign) H.Kråstad(sign.)

tl10060911184181

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/819/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 10:13

Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 819 1957 4/8
Voss sorenskriverembete

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Amund Fremmersvik og Lars H. Lunde, V oss eier av eiendommen "Helgatun" gnr. 196. bnr. 43. "Lundebu" gnr. 196. bnr. 42. i Voss. herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~riksveg~~ ~~xxx~~ nr. Gjernesvegen. vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Voss den 22. juli 1957.

Eigar grnr:196.brnr.42.: L. H. Lunde

Eigar grnr:196.brnr.43.: A. Fremmersvik

Til vitterlighet:

Kfr. Sch

10-55. 2000. Standard Boktrykkeri

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/819/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 10:13

Vegsjefen i Hordaland fylke. Bergen den 13. juli 1957.

2106/57.
SI/HH.

Herr i.H. Lunde og A. Fremmersvik,
Voss.

Etter Deres søknad av 8-6-1957 gir en herved tillatelse til å legge avkjøring

~~xxxxxxxx~~ gjennom fra bygdevegen Vossevangen - Gjernes

~~xxxx~~ ved Deres tomt.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Voss, Voss.

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vitterlighet

Voss, Voss.

Sendes herr vegtilsynsmannen i for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Søknad med skisse vedlegges og bes returnert samen med den tinglyste erklæring.

Olav A.B.Torpp.

S.Loven.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/877/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 10:12

Avskrift av dagbok nr. 877/55.
Vedlegg til
Voss sorenskrivarembete 2/9

Skjema nr. 66 I
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Lars H. Lunde søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1] gjennom/~~langs med~~ Gjernes veg ved (~~inn~~) eiendom(~~nær~~)[1] gnr. 196 bnr. 42 i Voss herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2])

Voss den 1/9 1955
J. H. Lunde

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Voss den 1/9 1955
J. H. Lunde

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/877/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 10:12

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående.

den

(Søkerens navn)

J-nr. 3216/55 Arkiv nr.

Herr L. H. Lunde,
Voss.

Etter Deres søknad av 22. august 1955 gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning

gjennom ~~langs med~~ Gjernesvegen ~~veg~~
ved Deres eiendom, gårdsnr. 196, bruksnr. 42.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til Lensmannen i Voss.
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen den 30. august 1955.

Olav A.D. Torpp.

S. Løven.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Voss.
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.
Søknad med skisse vedlegges og bes returnert hertil sammen med den tinglyste erklæring.

Dagbok nr. 816 1955. 18/8
Voss sorenskriverembete

Avskrift:

Voss Skulestyre
- Voss -

Kontrakt

mellom Voss skulestyre og underskrivne oppsitjarar på Gjernes gnr. 196 bnr. 9 og 10 for tilknyting av vassleiding til Gjernes skule si vassleiing.

1. Oppsitjarane som får knyta til Gjernes skule si vassleiding, tek på seg sin part av vedlikehaldet av brunnen og vassleiinga fram til skulestova. Kvar oppsitjar vert rekna for ein part.
2. Om det skulle syna seg at brunnen ikkje held, skal oppsitjarane ta kostnaden med utviding og omvöla av brunnen.
3. Oppsitjarane skal melda frå til krinsutvalet med alt arbeid som til kvar tid vert sett i gang med brunn og vassleiing.
4. Skulen skal ha rett til å kunna stengja vatnet om det skulde visa seg turvande grunna lite vasstilgang i brunnen. Til dette höve skal oppsitjarane låga stoppekran like ved tilknytinga. Oppsitjarane skal då på förehand gjevast melding om stengjing.
5. Denne kontrakta skal gjelda 2o.år frå 1. juli 1951. Utover denne bolken skal båe partar ha rett til oppseiing av hopehavet med minst eit års varsel. Semja varer då vidare til ein av partane seier opp.

Semja er godkjend på möte i Voss skulestyre 2o. januar 1951.

For Voss skulestyre:
Jörgen Kildahl
form.
(sign.)

Oppsitjarane:
~~M. Fenne~~ (sign)
~~L.H. Lunde~~ (sign.) M. Fenne gnr. 196 bnr. 44
~~A.Fremmersvik~~ (sign.)
L.H. Lunde. gnr. 196 bnr. 42
A. Fremmersvik gnr. 196 bnr. 43

Rett avskrift:
Nils Skutle

Godkjent. Vedtak i Voss formannskap 1/9 1955. David Gjerme. ordførar.

Av omsyn til stempel og tinglysinga vert retten verdsett til kr. 5oo,-

Voss sorenskrivarembete, 18. august 1955.

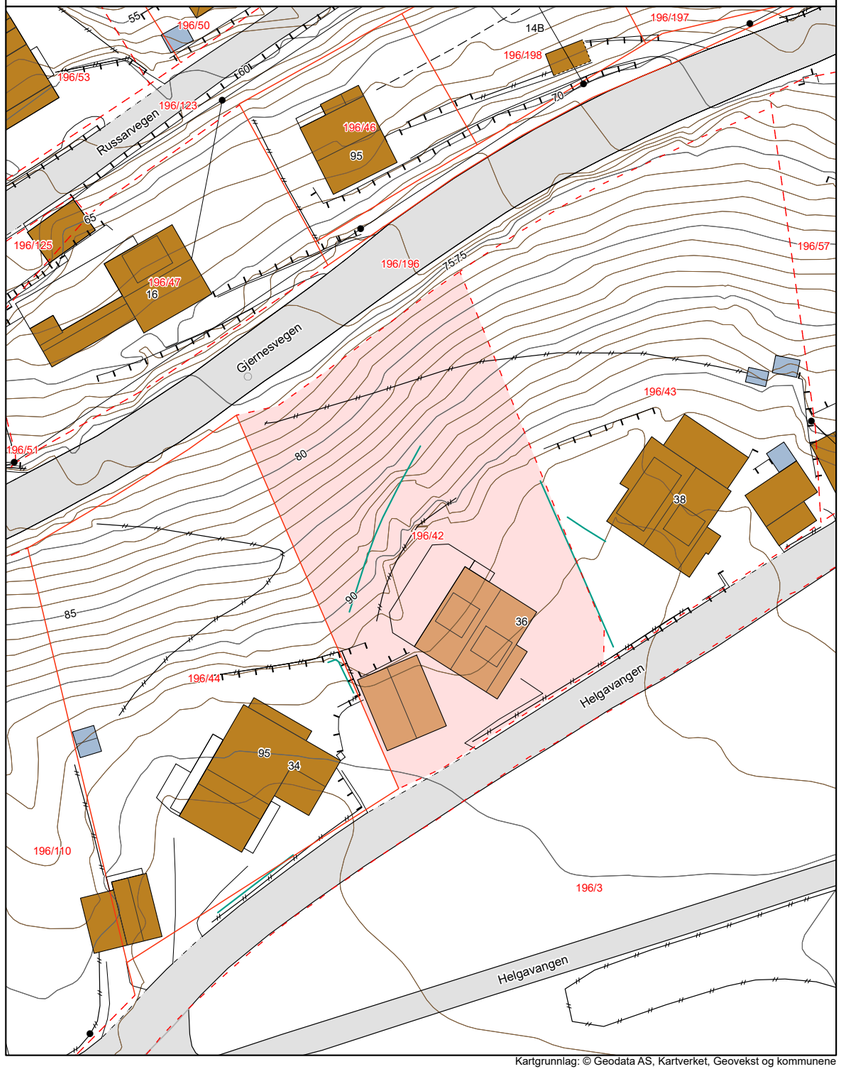
Godkjent. Vedtak i Voss formannskap 1/9 1955.
David Gjerme
ordførar.

Oversiktskart

Adresse: **Helgavangen 36, 5700 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/196/42/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1358 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.09.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

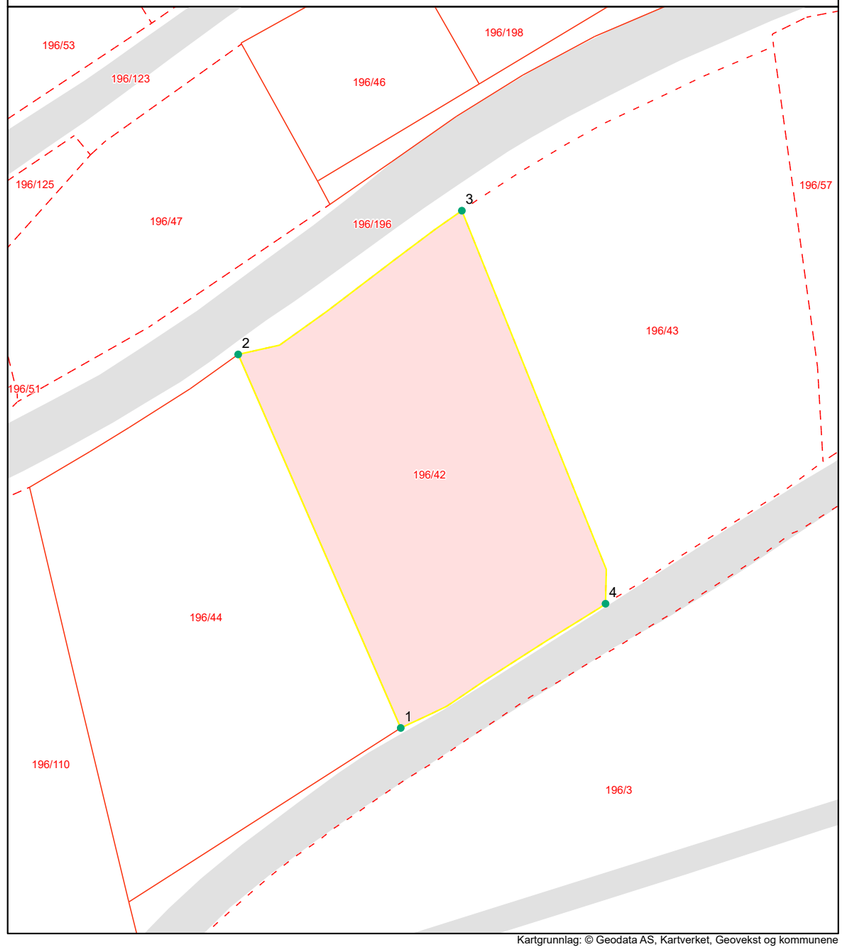
Adresse: **Helgavangen 36, 5700 Voss**
Gnr/bnr: **4621/196/42/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1358 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.09.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1358 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6722969.94	358989.97	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	46.7	0
2	6723012.66	358971.38	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.83	0
3	6723029.1	358996.96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	48.27	0
4	6722984.15	359013.39	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	27.5	0

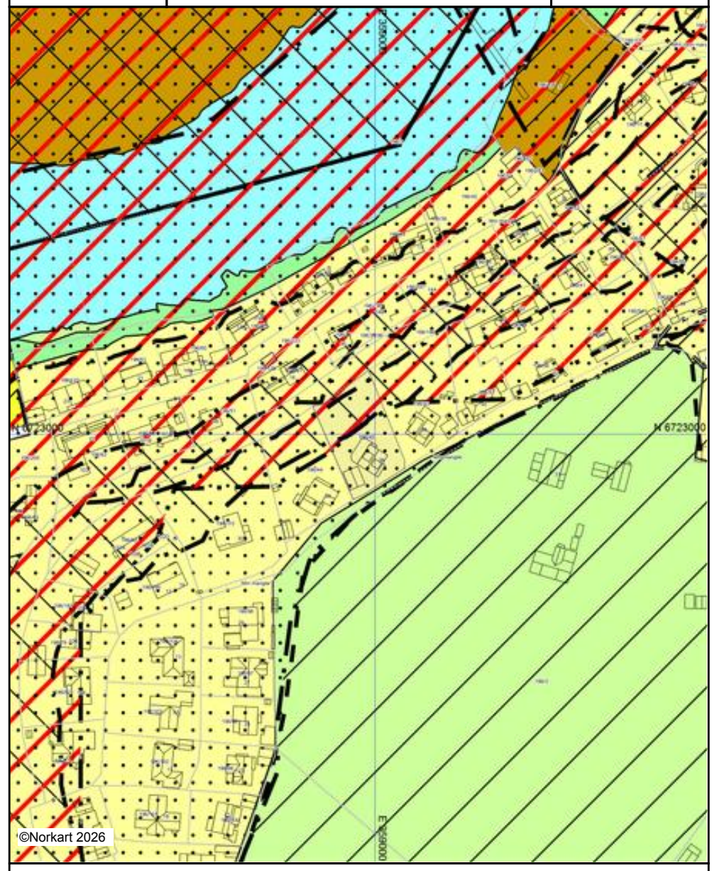
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 196/42
Adresse: Helgavangen 36
Utskriftsdato: 30.09.2026
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.

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
- Bustader - eksisterande
- Bustader - nytt
- Sentrumsformål - eksisterande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde - eksisterande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
- Støysone - Rød sone etter T-1442
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitt omsynsone - omsyn landbruk
- Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200
- Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål

Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 196/42
Adresse: Helgavangen 36
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

Vedlegg

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Gangveg/gangareal/gågate
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1
Naturområde
Kombinerte grøntstrukturformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vä
Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringssonegrense
Angittomsyngrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Faresonegrense
Formålsgrense

Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 196/42
Adresse: Helgavangen 36
Utskriftsdato: 30.09.2026
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.

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:
Helgavangen 36, 5700 VOSS. Gnr. 196, bnr. 42, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260165
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.

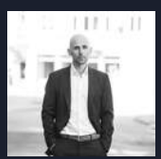
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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