

PROAKTIV

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Attraktiv og sentral
investeringsmulighet.

ULLESTADVEGEN 15A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



ULLESTADVEGEN

Oppussingsklar halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i Ullestadvegen.
Attraktiv og sentral investeringsmulighet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 44, bnr. 195, i Voss kommune

Prisantydning: 1.950.000,-

Omkostninger: 67.740,-

Totalpris: 2.017.740,-

Kommunale avgifter: 20.457,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 4/3

BRA: 186 m²

BRA-i: 186 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det er to parkeringsplasser på eiendommen. En på boligens oppside og en på boligens nedside.

Tomt: 462.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Orange F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	38	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	126		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Ullestadvegen 15A

Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til i gate like ovenfor Voss sentrum. Fra boligen er det gangavstand til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Utsikten er skikkelig fin og en ser deler av Voss sentrum, Vangsvatnet og hele Gråsida fra verandaen. Boligen er et tydelig oppussingsobjekt, og både innvendige og utvendige overflater og løsninger må påregnes oppgradert. Dette gir samtidig et spennende utgangspunkt for deg som ønsker å forme boligen etter egen stil og behov. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til både natur, daglige servicetilbud og Voss sentrum. Her får du en bolig med potensial – perfekt for deg som ser muligheter fremfor ferdige løsninger.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«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!



ULLESTADVEGEN

Kommune: Voss / Område: Ullestadvegen

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i gate like ovenfor Voss sentrum. Fra boligen er det gangavstand til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig som eiendommen ligger svært sentralt til oppleves uteområdet som skjermet og fredelig, i gate uten gjennomgangstrafikk. Utsikten er skikkelig fin og en ser deler av Voss sentrum, Vangsvatnet og hele Gråsida fra verandaen.

Bebyggelse

I nærområdet er det boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



OFFENTLIG TRANSPORT

Osavegen vest Linje 964	2 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	9 min 0.7 km
Kiwi Vangen	10 min

VARER/TJENESTER

Vangen	12 min
Vitusapotek Vossevangen	7 min

SPORT

Rogne vid.skule Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
MOVA Vangsgata	9 min
SKY Fitness Voss	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss Tinghusplassen	9 min
Voss Strandavegen	13 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger. Det kan være utfordrende mtp. parkering i området på visningsdagen og det anbefales å parkere på fraktgodstomta og spasere til boligen.

Barnehage/Skole/Fritid

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

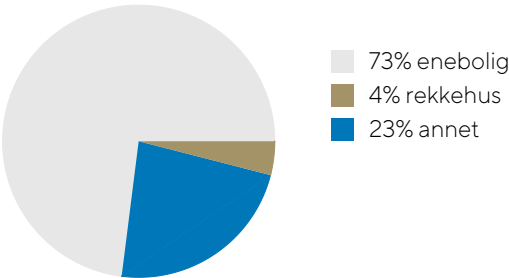
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er flere barnehager i og rundt Voss sentrum.

Skolekrets
Gullfjordungen



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	16 min 1.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	11 min 1 km
Voss gymnas 370 elever	15 min 1.3 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	13 min 1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	24 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL ULLESTADVEGEN 15A

Parkering

Det er to parkeringsplasser på eiendommen. En på boligens oppside og en på boligens nedside.

Tomtestørrelse

462 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligdelen er oppført med grunnmur og fundament i betong. Ytterveggene er trolig utført som isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med skifer. Takvann ledes bort via utvendige takrenner og nedløp av aluminium med avrenning til terreng. Vinduene er hovedsakelig utført med koblede glass og enkeltglass. Etasjeskillet er trolig utført som trebjelkelag. Balkongen er forankret til yttervegg og understøttet av dragere som hviler på søyler i front og midtparti.

Det er opplyst av rekvirent at vannforsyningen til boligen har vært stengt av over en periode, og at stoppekranen ikke lar seg åpne igjen. På bakgrunn av dette har det ikke vært mulig å gjennomføre ordinær funksjonskontroll av vann- og avløpsinstallasjonene slik det normalt gjøres ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Vurderingene av sanitærinstallasjonene er derfor avgrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige komponenter.

Beskrivelsen av byggemåten er basert på befaring, synlige

konstruksjoner og godkjente/byggetekniske løsninger som er vanlige for bygningens alder. Det er ikke fremlagt konstruksjonstegninger eller annen dokumentasjon som bekrefter oppbygging og materialbruk. Opplysninger fra rekvirent er lagt til grunn der dette har hatt betydning. Det er ikke utført destruktive inngrep, og deler av konstruksjonene er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Byggemåten kan derfor avvike fra det som er beskrevet.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 15 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Yttervegg - Yttervegg- kledning og konstruksjon



- Kjøkken underetasje -Kjøkken underetasje
- Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) - Rom under terreng
- Ventilasjon generelt - Ventilasjon
- Vinduer og ytterdører - Vindauger og ytterdører
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring - Grunnmur og drenering
- Mur, terreng, stikkledninger og tanker -Støttemur
- Andre forhold innvendig - Innvendige overflater
- Yttertak - Undertak, takteking, renner, beslag og ventiler/lufting
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring - Terrengforhold
- Bad - Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer - Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
- Bad - Vann- og avløpsledninger inkl. sluk - Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
- Bad - Ventilasjon - Ventilasjon
- Bad - Sanitærutstyr og innredning - Sanitærutstyr og innredning
- Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Boligen har fått følgende TG2:

- Kjøkken hovedetasje - Kjøkken hovedetasje
- Loft (innredet loftetasjerom)
- Bad - Overflater - vegger og himling - Overflater - vegger og himling
- Eldstad og pipeløp - Eldstad og pipeløp
- Balkong mot sør - Balkong mot sør

- Terrasse ved inngangsparti - Terrasse ved inngangsparti
- Bad - Overflater - gulv - Overflater - gulv
- Bad - Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon for våtrom

Boligen har fått følgende TG-IU:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Oljetank

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er truleg meir enn fem år sidan det lokale el-tilsynet gjennomførte kontroll av anlegget.

- Det er ikkje registrert eller dokumentert brann- eller lydskiljande konstruksjon mellom bustadeiningane i det observerte området på loftet. Det ligg heller ikkje føre dokumentasjon som stadfester konstruksjonen si oppbygging

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

Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold

Denne boligen inneholder vindfang/entré, gang, stue, kjøkken og bod i 1. etasje, gang, bad og tre soverom i 2. etasje, lofts-/bodareal på loftet.

I underetasjen blir rommene brukt til gang, trapperom, to soverom, kjøkken, bad og bod, men på byggetegninger er rommene opprinnelig vaskerom, tørkerom, matbod og vedbod.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

1. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

2. etasje

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

3. etasje

BRA-i: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 36 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.

Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023.

Arealoppmålingen er utført på befaringsdagen, og det er den faktiske bruken av rommene på måletidspunktet som ligger til grunn for rominndelingen. Romtype er fastsatt ut fra observerbar bruk på befaringsstedets tidspunkt. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som gjør det mulig å kontrollere samsvar mellom rombruk, godkjente tegninger eller offentlige tillatelser. Enkelte rom kan derfor være i strid med gjeldende regelverk eller mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

Merknader om TBA-areal:

- Utvendig trapp til underetasjen er ikke medregnet i TBA.

- Overbygd areal utenfor underetasjen er ikke medregnet i TBA.

- Rapporten omfatter bare boligdelen som hører til Ullestadvegen 15A. Eventuelle areal som tilhører den andre delen av den vertikaldelte tomannsboligen er ikke omfattet av oppmålingen eller arealberegningene.

Merknad om BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om man legger sammen arealene vil man få et mindre tall enn total BRA-i. Dette skyldes at areal som opptas av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trapperom, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Deler av trapper og trappeareal kan være medregnet i arealet til tilstøtende rom. Dette er vurdert konkret ved oppmålingen, og basert på faglig skjønn.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Standard

Boligen er et oppussingsobjekt.

Oppvarming

Elektriske panelovner og vedovn.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Info strømforbruk

Megler har ikke informasjon om tidligere strømforbruk.













SOVEROM

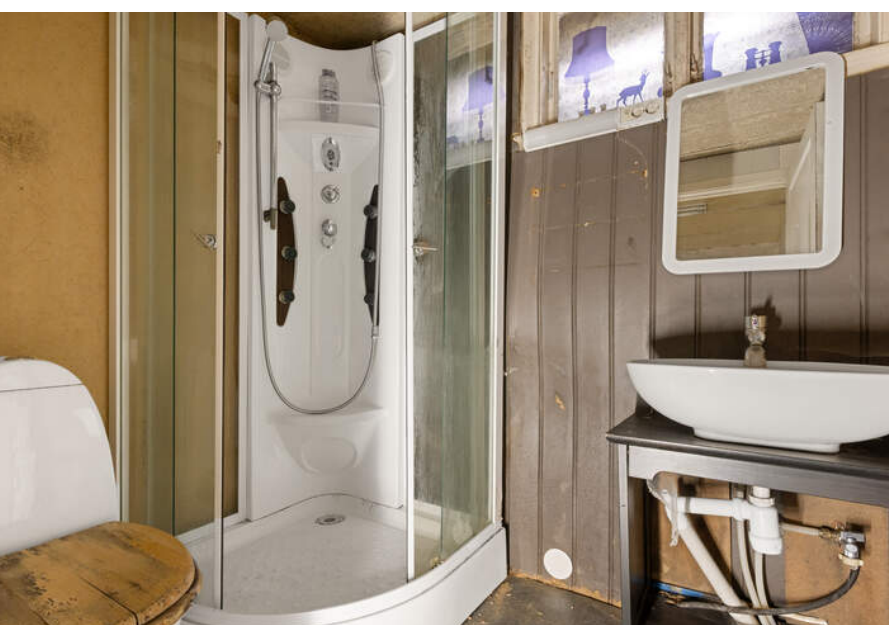






UNDERETASJE

Her er det 2 soverom, bod, kjøkken og bad.

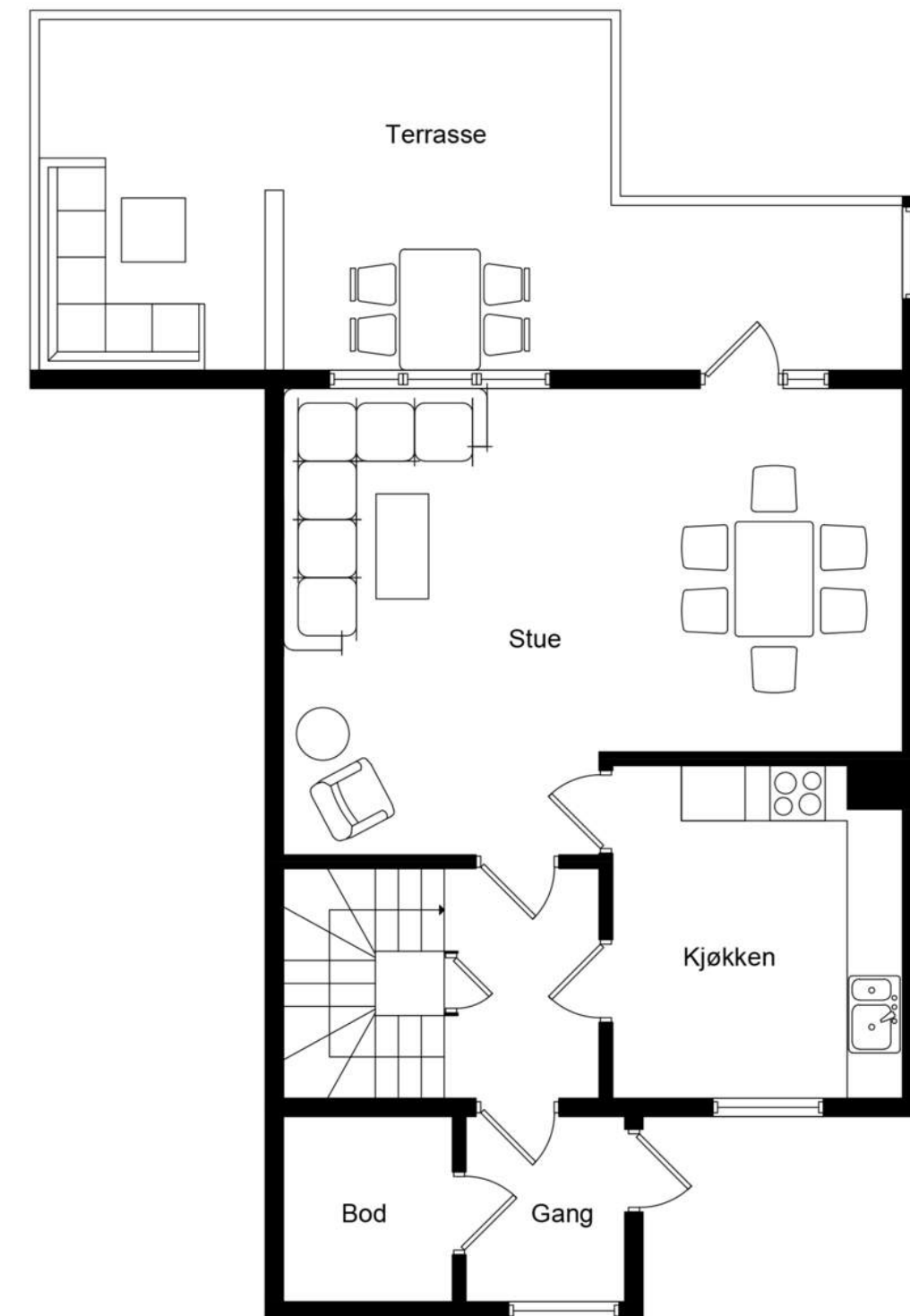




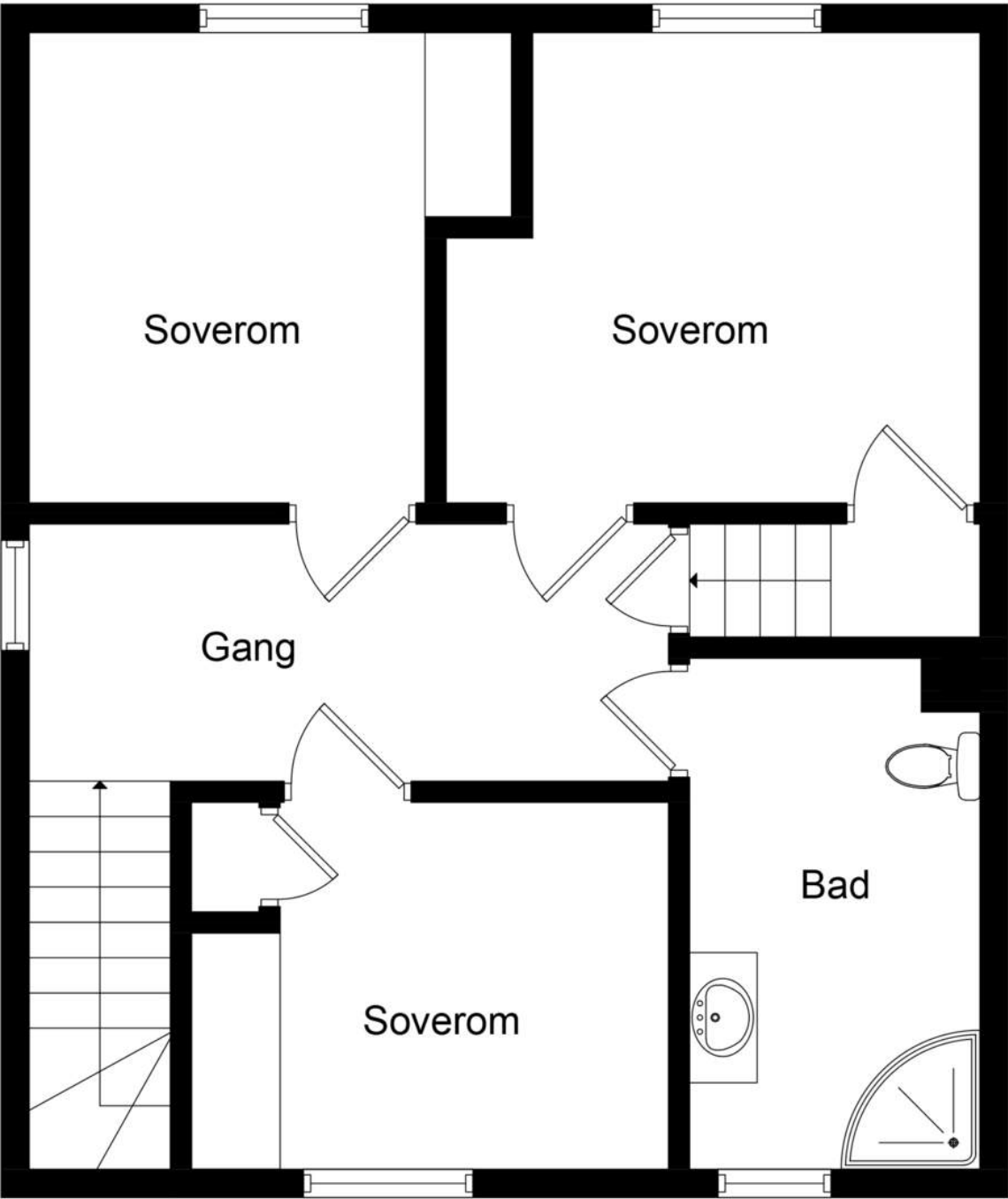
LOFT

PLANTEGNINGER

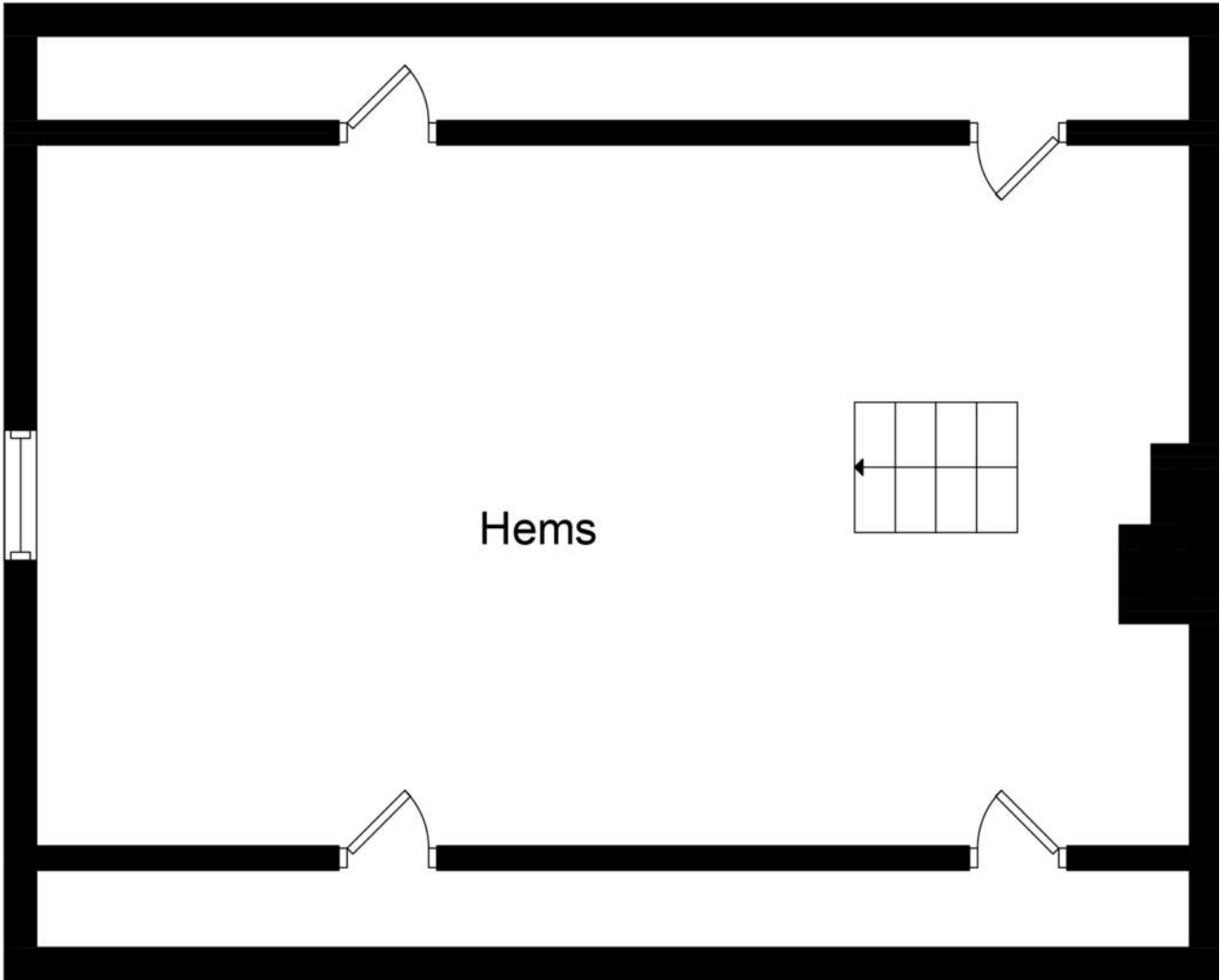
Ullestadvegen 15A - 1. Etasje



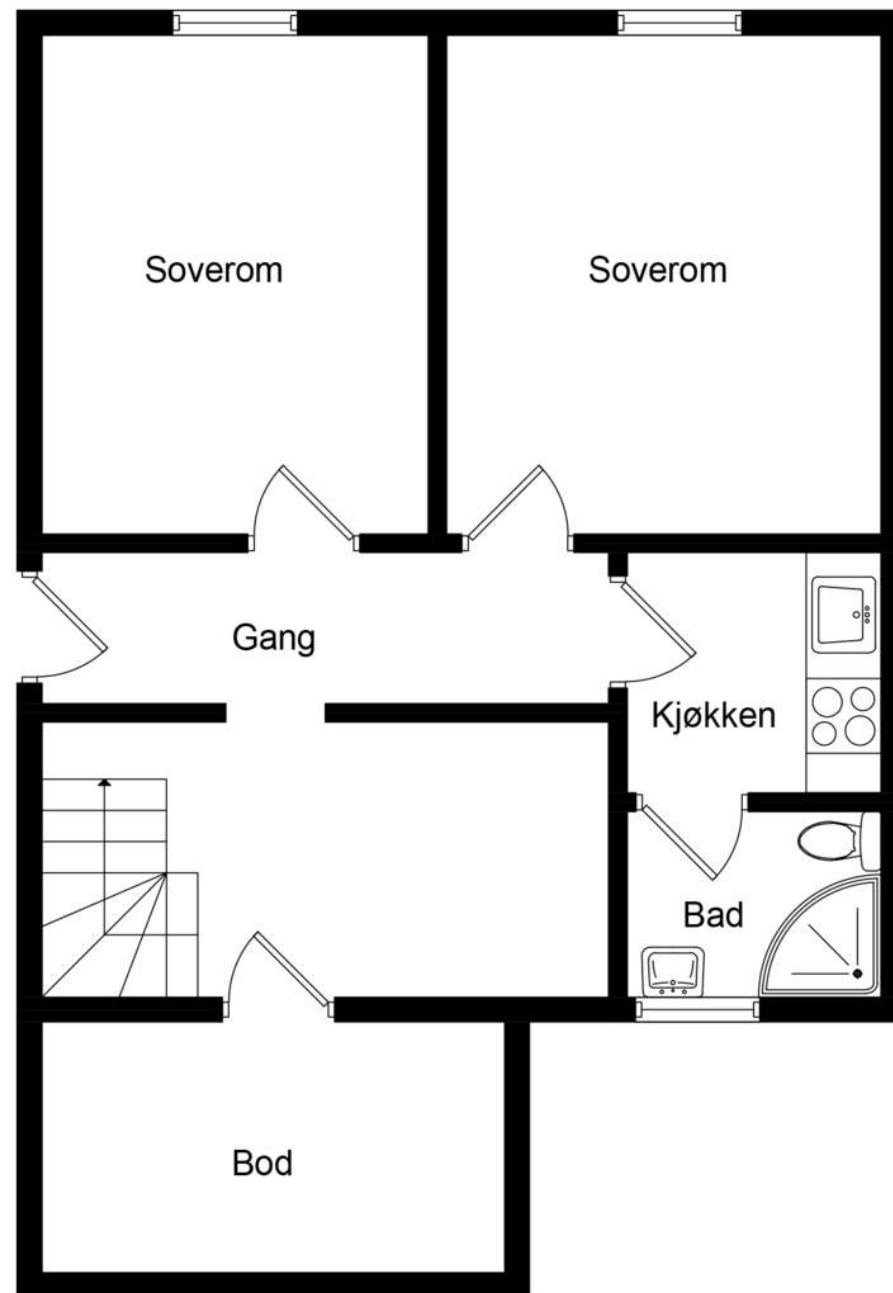
Ullestadvegen 15A - 2. Etasje



Ullestadvegen 15A - Hems



Ullestadvegen 15A - U. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

462 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.000.463,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.001.852,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

- Forbruksgebyr vatn (stip): 2 968,00 kr
 - Abonnementsgebyr vatn: 587,94 kr
 - Abonnementsgebyr avløp: 628,44 kr
 - Forbruksgebyr avløp (stip): 3 203,53 kr
 - Gebyr brannførebygging: 339,00 kr
 - Egedomsskatt bustad: 5 706,00 kr
 - Abonnementsgebyr vatn: 635,59 kr
 - Abonnementsgebyr avløp: 679,38 kr
 - Forbruksgebyr vatn (stip: 2 745,51 kr
 - Forbruksgebyr avløp (stip): 2 963,38 kr
- Sum 20 456,77 kr

Kommunale avgifter

20.457,- for 2025

Eiendomsskatt

5.706,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser,

gjørne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke blir ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Det er pt. ikke vann inn i boligen. Årsak til dette er ukjent og selger tar spesifikt forbehold om at kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder. Kjøper oppfordres til å foreta nødvendige undersøkelser før bud inngis, gjørne sammen med fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, FDV-dokumentasjon eller fullstendig byggesaksdokumentasjon. Det er fremlagt godkjente tegninger for første, andre etasje og underetasje fra 1957, samt tegninger knyttet til altan og levegger. Det er ikke fremlagt tegninger for loft. Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og faktisk utførelse av deler av altankonstruksjonen. Takoverbygd areal fremstår større enn det som fremgår av tegningsgrunnlaget, og enkelte deler av konstruksjonen samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger.

Deler av kjeller er tatt i bruk som 2 soverom, kjøkken, bad og stue. Bruksendring fra vaskerom, tørkerom, matbod og vedbod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra 2 soverom, kjøkken, bad og stue til vaskerom, tørkerom, matbod og vedbod ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/44/195:
20.10.2014 - Dokumentnr: 902636 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:50
Gjelder for tilgang til hovedsikring.
Med flere bestemmelser

02.06.2014 - Dokumentnr: 441799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:44 Bnr:50

Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 178514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:44 Bnr:195

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Ullestad. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei (ca. 20-25 meter). 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

Torsdag, 13. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 950 000,00 (Prisantydning)

1 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
48 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

49 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
67 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 999 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 017 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Morten Hellgren-Hansens dødsbo.

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

Kjerneinformasjon

boligen

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglervederlag på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 430.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann). Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 345.

Totale kostnader kr. 85 775.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen. Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ullestadvegen 15A

Ullestadvegen 15A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Helligren-Hansen, David

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

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 32433575

Side 1

Side 2

50

ULLESTADVEGEN 15A

PROAKTIV.NO

51

Egenerklæringsskjema

Name

David Hellgren-Hansen

Date

2026-08-03

Identification

 David Hellgren-Hansen

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport



Eiendom		Sak	
Adresse	Ullestadvegen 15A, 5704 Voss	Hjemmelshaver	Morten Hellgren-Hansen
Bygningstype	Tomannsbolig	Oppdragsgiver	David Hellgren-Hansen
Kommune	4621 Voss	Befaringsdato	05.08.2026
Gnr / Bnr	44 / 195	Rapportdato	12.08.2026
		Rapportnr.	A8853294

Takstmann
Bjørnar Helland
Bygningssakkyndig
post@verdibbygg.com



EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning
av bolig, med observasjoner, vurderinger og
tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag		
◆	TG0	Ingen avvik 0
◆	TG1	Svake avvik 1
◆	TG2	Vesentlige avvik 8
◆	TG3	Store avvik 15
◆	TGIU	Ikke undersøkt 1

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	4
3.	Tekniske hovedpunkter	10
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	44
5.	Avslutning	49

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering
Oppsummering av funn

Tilstandsrapporten omfattar berre bustaddelen Ullestadvegen 15A i den vertikaldelte tomannsbustaden. Bustaden er oppført etter eldre byggjeskikk og har gjennomgåande preg av høg alder, vedlikehaldsetterslep og fleire bygningsdelar som har nådd eller passert forventa teknisk levetid.

Dei mest alvorlege forholda er knytte til omfattande fuktproblem i underetasjen med mikrobiell vekst, høg luftfuktigheit og fuktskadde konstruksjonar. Badet er ikkje utført som eit godkjent våtrom og har fleire vesentlege avvik knytte til fuktsikring, overflater, ventilasjon og tekniske installasjonar. Det er vidare registrert mangelfulle ventilasjonsforhold i store delar av bustaden, noko som bidreg til å oppretthalde fuktproblematikken.

Utvendige konstruksjonar som kledning, vindauge, ytterdører, takflater, balkongar, terrassar og støttemurar har registrerte skadar og vedlikehaldsmanglar som medfører behov for utbetringar. Det elektriske anlegget har fleire synlege avvik og framstår som samansett av installasjonar frå ulike tidsperiodar. Dokumentasjonen for eigedomen er avgrensa, og eigedomen vert selt frå dødsbu med tilsvarande avgrensa kjennskap til bygningen sin historikk.

Det er vidare registrert fleire forhold knytte til dokumentasjon, faktisk bruk og lovlegheit. Dette omfattar mellom anna sanitærrom i underetasjen som ikkje er oppført eller dokumentert som våtrom, avvik mellom framlagde teikningar og faktisk utføring av altankonstruksjonar, samt manglande dokumentasjon for delar av eigedomen. Det vert vist til punktet «Dokumentasjon og lovlegheitsforhold» for nærare omtale.

På bakgrunn av registrerte forhold må det påreknast betydelege investeringar til vedlikehald, rehabilitering og oppgradering av bustaden.

Anbefalte vidare undersøkelser

- Gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget ved registrert elektroinstallasjonsverksemd i samsvar med NEK 405.
- Gjennomføre funksjonskontroll av vass- og avløpsinstallasjonar etter at vassforsyninga er reetablert.
- Kartleggje skadeomfang i fuktpåverka konstruksjonar i underetasjen ved opning av vegg- og golvkonstruksjonar.
- Måle radonnivå i bustaden.
- Kartleggje oppbygginga mellom bustadeiningane for å avklare brann- og lydskilje.
- Kontrollere skorstein og pipeløp av kvalifisert fagperson.
- Vurdere skadeomfang bak kledning og i ytterveggskonstruksjonar i samband med utskifting av råteskadde bygningsdelar.
- Kartleggje eventuell førekomst av skadedyr og fuktkrevjande insekt dersom fuktproblematikken i underetasjen held fram.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikkje framlagt ferdigattest, mellombels bruksløyve, FDV-dokumentasjon eller fullstendig byggjesaksdokumentasjon for eigedomen.

Det er framlagt godkjende planteikningar for første og andre etasje frå 1957, samt teikningar knytte til altan og leveggar. Det er ikkje framlagt teikningar for underetasje eller loft.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging av våtrom, drenering, utvendig fuktsikring, radonmålingar, brannskilje eller kontroll av skorstein og pipeløp.

For delar av det elektriske anlegget i kjellar er det framlagt samsvarserklæring og tilhøyrande dokumentasjon frå Vangen Elektriske AS datert 2008. Ut over dette er dokumentasjonen avgrensa.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver

Morten Hellgren-Hansen

Oppdragsgiver

David Hellgren-Hansen

Befaringsdato

05.08.2026

Rapportdato

12.08.2026

Rapportnummer

A8853294

Eiendomsinformasjon

Adresse

Ullestadvegen 15A, 5704 Voss

Kommune

4621 Voss

Gnr / Bnr

44 / 195

Fnr

—

Snr

—

Bygningstype

Tomannsbolig

Byggeår

1957

Eierform

Selveier

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal

462 m²

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning

Offentlig

Avløp

Offentlig

Vei/adkomst

Privat

Oppvarming

• Elektriske panelovner

• Vedovn / peis

Oppvarming skjer hovedsakleg ved elektriske panelomnar og vedomn i stova i hovudetasjen. Det er registrert at fleire rom manglar fast oppvarmingskjelde.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Overordnet byggemetode

Bustaddelen er oppført med grunnmur og fundament i betong. Ytterveggene er truleg utførte som isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig ståande og liggjande trekledning. Taket har saltaksform og er tekka med skifer. Takvatn vert leia bort via utvendige takrenner og nedløp av aluminium med avrenning til terreng. Vindauga er hovudsakleg utførte med kopla glas og enkeltglas. Etasjeskilje er truleg utført som trebjelkelag. Balkongen er forankra til yttervegg og understøtta av dragarar som kviler på søyler i front og midtparti.

Det er opplyst av rekvirent at vassforsyninga til bustaden har vore stengd av over ein periode, og at stoppekrana ikkje let seg opna att. På bakgrunn av dette har det ikkje vore mogleg å gjennomføra ordinær funksjonskontroll av vass- og avløpsinstallasjonane slik det normalt vert gjort ved utarbeiding av tilstandsrapport. Vurderingane av sanitærinstallasjonane er difor avgrensa til visuelle observasjonar av tilgjengelege komponentar.

Skildringa av byggjemåten er basert på synfaring, synlege konstruksjonar og byggjetekniske løysingar som er vanlege for bygningen sin alder. Det er ikkje framlagt konstruksjonsteikningar eller annan dokumentasjon som stadfestar oppbygging og materialbruk. Opplysningar frå rekvirent er lagde til grunn der dette har hatt betydning. Det er ikkje utført destruktive inngrep, og delar av konstruksjonane er ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Byggjemåten kan difor avvike frå det som er beskrive.

Generelle notater

Tilstandsrapporten er utarbeidd på oppdrag frå rekvirent i samband med sal av eigedomen. Befaring vart gjennomført med visuell kontroll av tilgjengelege bygningsdelar i samsvar med NS 3600. Rapporten omfattar berre den delen av den vertikaldelte tomannsbustaden som høyrer til Ullestadvegen 15A. Bygningsdelar, installasjonar og areal som tilhøyrer den andre bustaddelen er ikkje omfatta av vurderinga. Formålet med rapporten er å gje ei objektiv skildring av bustaden sin tekniske tilstand på befaringsdagen, og å avdekkje symptom på avvik, skadar eller forhold som kan medføre behov for vedlikehald eller utbetringar. Vurderingane er baserte på synlege forhold og tilgjengelege opplysningar på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje var tilgjengelege for inspeksjon er ikkje vurderte utover det som kan utleiast av synlege symptom. Det er ikkje motteke utfylt eigenerklæringsskjema for eigedomen. Opplysningar om bygningen sin historikk, vedlikehald og tidlegare utførte arbeid er difor i hovudsak baserte på rekvirent sine opplysningar, framlagt dokumentasjon og observasjonar gjorde ved synfaring.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Nei

Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester

Nei

Byggetillatelser for tilbygg og ombygging

Nei

Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon

Nei

Samsvarserklæring elektrisk anlegg

Ja

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold

Ja

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Merknader

Det er framlagt avgrensa dokumentasjon for eigedomen. Motteken dokumentasjon omfattar samsvarserklæring, sjekkliste og risikovurdering frå Vangen Elektriske AS vedrørende ombygging/rehabilitering av delar av det elektriske anlegget i kjellar, datert 2008. Det er ikkje motteke utfylt eigenerklæringsskjema for eigedomen.

Det er ikkje framlagt ferdigattest, mellombels bruksløyve, FDV-dokumentasjon eller fullstendig byggjesaksdokumentasjon. Det er framlagt godkjende planteikningar for første og andre etasje frå 1957, samt teikningar knytte til altan og leveggar. Det er ikkje framlagt teikningar for underetasje eller loft.

Eigedomen vert selt frå dødsbu. Opplysningar om eigedomen er difor i hovudsak innhenta frå rekvirent, framlagt dokumentasjon og observasjonar gjorde ved synfaring.

Det er registrert avvik mellom framlagde teikningar og faktisk utføring av delar av altankonstruksjonen. Takoverbygd areal framstår større enn det som går fram av teikningsgrunnlaget, og enkelte delar av konstruksjonen samsvarar ikkje fullt ut med framlagde teikningar.

I underetasjen er det etablert sanitærinstallasjonar i form av dusjkabinett, servant og toalett. Rommet er ikkje oppført eller dokumentert som våtrom. Membran eller anna vanntett sjikt er ikkje påvist, og rommet må ikkje nyttast som våtrom slik det framstår på synfaringstidspunktet. Underetasjen har registrerte fuktproblem og høg luftfuktigheit.

Det er registrert manglande dagslys i soverom i underetasjen og hovudsoverom i andre etasje. Det er vidare registrert manglande ventilasjon i fleire rom som vert nytta til varig opphald.

Loftsetasjen framstår som bod- og lagringsareal. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som stadfestar at arealet er godkjent for varig opphald. Tilkomsten skjer via bratt og usikra trapp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad: Det er framlagt godkjende planteikningar for første og andre etasje, samt teikningar knytte til altan og leveggar. Det er ikkje framlagt teikningar for underetasje eller loft. Det er registrert avvik mellom framlagde teikningar og faktisk utføring av delar av altankonstruksjonen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggjeløyve er ikkje fullstendig undersøkt.

DEL 5

5. Arealmåling

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Underetasje	54 m²	—	—	54 m²	Delvis innreia.
1. etasje	59 m²	—	—	59 m²	
2. etasje	53 m²	—	—	53 m²	
Loft	20 m²	—	—	20 m²	
Sum hovedbygning	186 m²	0 m²	0 m²	186 m²	

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Romarealer – BRA-i	
Soverom underetasje	11.2 m²
Soverom underetasje	12.9 m²
Kjøkken underetasje	3.1 m²
Bad underetasje	2.9 m²
Gang	4.6 m²
Tropperom	9.9 m²
Bod underetasje	5.8 m²
Stova hovudetasje	30.8 m²
Kjøkken hovudetasje	11.1 m²
Gang hovudetasje	6.3 m²

Romarealer – BRA-i (forts.)	
Entre	3.3 m²
Bod hovudetasje	2.8 m²
Soverom mot nord andre etasje	8.5 m²
Soverom mot sør-aust andre etasje	9.6 m²
Soverom mot sør-vest andre etasje	11.8 m²
Bad	7.2 m²
Gang	7.6 m²
Loft	20.3 m²
Sum oppgitte romarealer (BRA-i)	169.7 m²

Summen av oppgitte romarealer er ikke nødvendigvis lik samlet BRA, fordi innvendige vegger, sjakter og lignende inngår i det samlede bruksarealet.

Andre oppmålte arealer	
TBA – terrasse- og balkongareal	36 m² (omtrentlig) – Sørvendt balkong og nordvendt inngangsparti. 17 m² av arealet er overbygd.
Merknad	TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Arealopplysninger, målemetode og forbehold Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023. Arealoppmålinga er utført på synfaringsdagen, og det er den faktiske bruken av romma på måletidspunktet som ligg til grunn for rominndelinga. Romtype er fastsett ut frå observerbar bruk på synfaringstidspunktet. Det er ikkje framlagt teikningar eller annan dokumentasjon som gjer det mogleg å kontrollera samsvar mellom rombruk, godkjende teikningar eller offentlege løyve. Enkelte rom kan difor vera i strid med gjeldande regelverk eller mangla naudsynt godkjenning frå kommunen. Merknader om TBA areal: - Utvendig trapp til underetasjen er ikkje medrekna i TBA. - Overbygd areal utanfor underetasjen er ikkje medrekna i TBA. - Rapporten omfattar berre bustaddelen som høyrer til Ullestadvegen 15A. Eventuelle areal som tilhøyrer den andre delen av den vertikaldelte tomannsbustaden er ikkje omfatta av oppmålinga eller arealberekningane. Merknad om BRA-i: Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala vil ein få eit mindre tal enn total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Deler av trapper og trappeareal kan vere medrekna i arealet til tilgrensande rom. Dette er vurdert konkret ved oppmålinga, og basert på fagleg skjønn. Takhøgdd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler: - Undeterasje: 2,34 meter. - Hovudetasje: 2,43 - 2,5 meter. - Andre etasje: 2,34 - 2,38 meter. - Loft: 1 - 2,3 meter.
--

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater Det er framlagt godkjende planteikningar for første og andre etasje, godkjende av Vossevangen Bygningsråd 30.04.1957. Dei framlagde teikningane samsvarar i hovudsak med faktisk bruk av romma i dei aktuelle etasjane. Det er ikkje framlagt teikningar for underetasje eller loft. Det er registrert manglande dagslys i soverom i underetasjen og hovudsoverom i andre etasje. Det er vidare registrert manglande ventilasjon i enkelte rom for varig opphald. Loftsetasjen framstår som sekundærareal/bod. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som stadfestar at arealet er godkjent for varig opphald. Tilkomsten skjer via bratt og usikra trapp. For nærare omtale av dokumentasjon, lovlegheitsforhold og faktisk bruk av areal vert det vist til punktet «Dokumentasjon og lovlegheitsforhold».
--

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 7

7. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelege og synlege overflater. Det er montert dusjkabinett og treplattung over delar av golvet, noko som avgrensar moglegheita for kontroll av dei flislagde overflatene. Vurderinga er difor basert på dei delane av badet som var tilgjengelege for inspeksjon. Avvik utover det som er omtala i rapporten kan førekoma.

Overflatene ber preg av alder og bruk. Veggflatene er av fuktømfintleg materiale, og er difor ikkje godkjende for våtrom. Meir om dette under punktet "Vanntett sjikt og tilslutning mot sluk".

ÅRSAK

Alder. Veggflatene er utførte med fuktømfintlege materiale som ikkje er eigna for bruk i våtrom.

RISIKO

Overflater av fuktømfintleg materiale på våtrom kan føre til at vatn trengjer inn i veggen ved normal bruk, noko som aukar risikoen for oppfukting, soppvekst og råteskadar bak overflatene

KONSEKVENS

Dette kan medføre skade på veggkonstruksjon, svekka inneklima og behov for omfattande utbetringar dersom fukt trengjer inn bak overflatene.

ANBEFALT TILTAK

Overflater bør oppgraderast til fuktette og eigna materiale for våtrom så snart som mogleg for å redusere risiko for fuktskadar.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Fallforhold under dusjkabinett og treplattung var ikkje tilgjengeleg for kontroll. Tilgjengelege flislagde areal vart kontrollerte. Det er registrert ujamnheiter i overflata og lokalt motfall. Vidare er det registrert avskalla og sprukne fuger, samt enkelte fliser med manglande vedheft til underlaget (bom i flis). Flisene er måla, og malinga er avskalla enkelte stader. Avskalla måling har i hovudsak estetisk betydning.

ÅRSAK

Alder og normal bruksslitasje. Lokale ujamnheiter og motfall kjem truleg av utføringa av golvkonstruksjonen. Sprukne fuger, avskalla overflater og fliser med manglande vedheft er resultat av naturleg nedbryting over tid.

RISIKO

Lokale motfall, ujamnheiter, avskalla og sprukken fugemasse, samt enkelte fliser med bom, kan tillata vatn å trekkja ned til underlaget ved bruk av våtrommet. Dette gir auka risiko for fuktbelastning og skadeutvikling bak overflata over tid, særleg dersom membranen ikkje er intakt eller får svekkingar.

KONSEKVENS

Dette kan føra til fuktskadar i golvkonstruksjonen eller bakomliggjande materiale, som igjen kan medføre behov for utbetringar og auka vedlikehaldskostnader dersom utviklinga held fram. Estetiske forhold knytte til avskalla måling vert vurderte som mindre alvorlege.

ANBEFALT TILTAK

På bakgrunn av samla tilstand på badet vert det anbefalt full rehabilitering av våtrommet med nye overflater og nytt vanntett sjikt. Eventuelle skadar i underliggjande konstruksjonar bør avklarast og utbetrast som del av arbeidet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

VURDERING

Membran er ikkje synleg ved sluk, og det har ikkje vore mogleg å stadfesta at det er etablert vanntett sjikt under flisene. Veggflater innanfor våtsonene er utførte med fuktømfintlege materiale som ikkje er eigna for bruk i våtrom.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Utføringa er ikkje i samsvar med vanlege våtromsløysingar. Manglande synleg membran ved sluk kan indikera at det ikkje er etablert membran under flisene, eller at membranen ikkje er ført fram til sluket på tilfredsstillande måte. Veggoverflatene er utførte med materiale som ikkje toler den fuktbelastninga som normalt oppstår i våtrom.

RISIKO

Dersom det ikkje er etablert fungerande membran bak flisene, kan vatn trenga inn i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Fuktømfintlege veggmateriale i våtsoner aukar risikoen for oppfukting, soppvekst, råteskadar og vidare nedbryting av tilstøytande konstruksjonar.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre skjulte fuktskadar i golv- og veggkonstruksjonar med behov for omfattande utbetringar. Manglande eller sviktande fuktsikring reduserer våtrommet sin funksjon og levetid, og kan medføre betydelege utbetningskostnader for framtidig eigar.

ANBEFALT TILTAK

Badet bør totalrehabiliterast med nytt vanntett sjikt og overflater som er eigna for våtrom. Arbeidet bør omfatta kontroll av underliggjande konstruksjonar og utbetring av eventuelle fukt- eller råteskadar som vert avdekte i samband med rehabiliteringa.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Rusta sluk frå byggeår

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er opplyst av rekvirent at vassforsyninga til bustaden har vore stengd over ein periode, og at stoppekrana ikkje let seg opna att. Det var difor ikkje vatn i bustaden på synfaringsdagen. Funksjonskontroll av vass- og avløpsinstallasjonar, inkludert tapping av armatur, kontroll av vassmengde, trykkforhold, lekkasjar og avrenning, har ikkje vore mogleg å gjennomføra.

Vurderinga av vass- og avløpsinstallasjonane er difor basert på visuelle observasjonar, registrert alder, utføring, synleg tilstand og ei risikovurdering av moglege avvik som ikkje kan avdekkast utan funksjonstesting.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Manglande vassforsyning på synfaringsdagen gjorde at funksjonskontroll av installasjonane ikkje kunne utførast. Vurderinga er difor basert på alder og visuelle observasjonar.

RISIKO

Eventuelle lekkasjar, tettleiksproblem, redusert funksjon eller andre avvik ved vass- og avløpsinstallasjonane kan ikkje utelukkast når anlegget ikkje har vore funksjonstesta.

KONSEKVENS

Skjulte feil eller avvik kan medføra behov for vedlikehald, utskifting eller reparasjonar som først vert avdekte når anlegget vert sett i ordinær drift.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å gjennomføra utskifting og oppgradering av vass- og avløpsinstallasjonane i samband med rehabilitering av våtrommet. Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i at arbeidet vert utført samstundes med fornying av badet sitt vanntette sjikt og overflater. Dersom installasjonane må skiftast som eit sjølvstendig tiltak utan samtidig rehabilitering av våtrommet, må det påreknast høgare kostnader og omfattande inngrep i eksisterande konstruksjonar.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Lause vasstilførslar

Bad – Ventilasjon

TG3 – Store avvik

VURDERING

Badet har naturleg avtrekk via ventil til pipeløp. Det er ikkje registrert tilluft til rommet. Ventilasjonsløysinga tilfredsstiller ikkje dagens krav til våtrom.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Badet er utført med ei eldre ventilasjonsløysing basert på naturleg avtrekk. Det er ikkje etablert mekanisk avtrekk eller tilluftsløysing som sikrar tilstrekkeleg luftutskifting.

RISIKO

Manglande tilluft og fråvær av mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk. Dette aukar risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøytande konstruksjonar.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre auka fuktpåkjenning i våtrommet og redusert levetid for overflater og konstruksjonar. Dårlig luftutskifting kan også bidra til eit mindre tilfredsstillande inneklima.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å oppgradera ventilasjonsløysinga i samband med rehabilitering av badet. Det bør etablerast mekanisk avtrekk og tilfredsstillande tilluft i samsvar med dagens krav og anbefalingar for våtrom. Dette vil sikra betre luftutskifting, meir effektiv uttørking og redusert risiko for framtidige fuktproblem.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG3 – Store avvik

VURDERING

Badet er utstyrt med servantinnreiing, toalett og dusjkabinett. Innreiing og sanitærutstyr ber preg av alder og bruksslitasje. Overflater på innreiing er slitte, og enkelte komponentar framstår som eldre. Dusjkabinettet utgjer hovudløysinga for vasshandtering ved dusjing. Det er vidare registrert stråleomn montert med utilstrekkeleg avstand til brennbart materiale.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med alder og normal bruksslitasje over tid. Montering av stråleomn er utført med manglande avstand til brennbart materiale.

RISIKO

Alder og slitasje aukar risikoen for svikt i sanitærutstyr, innreiing og tilkoplingar. Dersom dusjkabinettet vert fjerna eller ikkje fungerer etter føremålet, kan rommet verte utsett for vesentleg høgare fuktbelastning. Manglande sikkerheitsavstand rundt stråleomnen aukar risikoen for varmepåverknad på nærliggande materiale.

KONSEKVENS

Det må påreknast vedlikehald eller utskifting av sanitærutstyr og innreiing på sikt. Svikt i komponentar kan medføre lekkasjar, redusert funksjon og behov for utbetringar. Utilstrekkeleg avstand mellom stråleomn og brennbart materiale representerer eit branntryggleiksavvik.

ANBEFALT TILTAK

Sanitærutstyr og innreiing bør skiftast ut i samband med framtidig rehabilitering av badet. Dusjkabinettet bør oppretthaldast i funksjon så lenge badet vert nytta, då dette reduserer fuktbelastninga på rommet samanlikna med open dusjløysing. Stråleomnen bør demonterast eller flyttast slik at nødvendige avstandskrav til brennbart materiale vert ivaretekne.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Stråleomnat skal ha minst 1 meter til brennbart materiell

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det vart ikkje registrert innfelte eller gjennomgåande installasjonar mot kald sone som er relevante for vurderinga av våtrommet. Punktet er difor ikkje vurdert.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG3 – Store avvik

VURDERING

Holboring er ikkje utført. Badet har stått ubrukt over lengre tid, og bustaden var utan vassforsyning på synfaringsdagen. Dusjing skjer i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Våtrommet er avhengig av dusjkabinettet for å avgrensa fuktbelastninga på rommet. Vassinstallasjonane er i hovudsak synlege og ikkje innbygde i konstruksjonane. Lekkasjar frå desse vil difor ikkje gje utslag ved holboring.

ÅRSAK

Manglande vassforsyning, lang periode utan bruk og bruken av lukka dusjkabinett medfører at tilgrensande konstruksjonar i liten grad har vore eksponerte for normal fuktbelastning. Ei eventuell holboring ville difor hatt avgrensa verdi for å avdekka skadeomfang eller stadfesta tilstanden i konstruksjonane.

RISIKO

Manglande dokumentert fuksikring, ueigna overflater i våtsoner og avgrensa kontrollgrunnlag medfører risiko for skjulte fuktskadar i vegg- og golvkonstruksjonar som ikkje kan påvisast ved synfaring. Risikoen aukar vesentleg dersom badet vert nytta utan dusjkabinett eller vert teke i normal bruk over tid.

KONSEKVENS

Det kan ikkje utelukkast at det ligg føre skadar eller svekkingar i bakomliggjande konstruksjonar. Eventuelle skadar vil kunne medføre omfattande utbetringar av våtrommet og tilstøytande bygningsdelar dersom dei vert avdekte ved framtidig bruk eller rehabilitering.

ANBEFALT TILTAK

Badet vert vurdert å vera ved slutten av teknisk levetid og bør rehabiliterast i sin heilskap. Arbeidet bør omfatta nytt vanntett sjikt, nye overflater, oppgradering av ventilasjon og kontroll av konstruksjonar som vert avdekte under rehabiliteringa. Vidare bruk av badet bør skje med eksisterande dusjkabinett i funksjon fram til rehabilitering vert gjennomført.

Kostnadsklassen er ikkje vurdert særskilt for dette punktet. Det vert vist til punktet «Vanntett sjikt og tilslutning mot sluk», der kostnadsklasse for rehabilitering av våtrommet er oppgitt. Kostnaden knytt til tilgrensande konstruksjonar er teke omsyn til som ein del av den samla vurderinga av våtrommet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for utføring av våtrommet, herunder dokumentasjon på vanntett sjikt, utføringskontroll eller arbeid utført av kvalifiserte fagpersonar. Ved synfaring er det registrert fleire forhold som ikkje er i samsvar med anerkjende våtromsløysingar, mellom anna manglande synleg membran ved sluk, fuktømfintlege overflater i våtsoner og manglar ved ventilasjonsløysinga.

ÅRSAK

Manglande dokumentasjon og utføring som avvik frå vanlege våtromsløysingar gjer at våtrommet ikkje kan reknast som dokumentert eller fagmessig utført.

RISIKO

Manglande dokumentasjon og avvikande utføring aukar risikoen for at det ligg føre skjulte feil eller manglar som ikkje kan avdekkast ved visuell kontroll. Dette gjeld særleg forhold knytte til fuksikring, materialbruk og samanhengen mellom dei ulike bygningsdelane i våtrommet.

KONSEKVENS

Kjøpar har ikkje grunnlag for å leggja til grunn at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav eller anerkjende byggjemetodar. Dette medfører auka usikkerheit knytt til våtrommet sin funksjon, levetid og framtidige vedlikehalds- og utbetringsbehov.

ANBEFALT TILTAK

Våtrommet bør rehabiliterast i sin heilskap. Ved framtidige arbeid bør det etablerast dokumenterte løysingar for fuksikring, ventilasjon og overflater i samsvar med gjeldande krav og anbefalingar for våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken underetasje

TG3 – Store avvik

VURDERING

Kjøkkeninnreiinga er av eldre dato og ber preg av omfattande alder og bruksslitasje. Det er registrert fuktmerke, misfarging, oppsvelling og nedbryting av overflater på innreiing, veggflater og tilstøytande bygningsdelar. Forholda er gjennomgåande i rommet og framstår ikkje avgrensa til området rundt vasken. Det er målt forhøga fuktinnhald i tilgjengelege trekonstruksjonar under innreiinga. Kjøkkenet manglar ventilasjon og avtrekk over kokeplass. Golv og innreiing har generelt redusert funksjon og høg slitasjegrad.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med langvarig høg luftfuktigheit i underetasjen kombinert med alder, bruksslitasje og manglande ventilasjon. Den høge fuktbelastninga har over tid medverka til nedbryting av overflater og innreiing.

RISIKO

Vedvarande høg luftfuktigheit og manglande ventilasjon kan føre til vidare oppfukting og nedbryting av innreiing, overflater og tilstøytande konstruksjonar. Risikoen for mikrobiell vekst og ytterlegare materialskadar aukar dersom forholda vedvarer.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert funksjon, levetid og brukskvalitet for kjøkkenet. Det kan ikkje utelukkast at tilgrensande konstruksjonar har skadar som ikkje er fullt ut synlege utan demontering av innreiinga.

ANBEFALT TILTAK

Kjøkkeninnreiinga bør skiftast ut. Årsaka til den høge fuktbelastninga i underetasjen bør kartleggjast og utbetrast. I samband med rehabilitering bør ventilasjon etablerast, og tilstøytande konstruksjonar kontrollerast for fukt- og råteskadar slik at nødvendige utbetringar kan utførast.

Sjekkpunkter – Kjøkken underetasje

- Overflater – vegger og himling: Huntonittplater og betong.
- Overflater – gulv: Laminat.
- Innredning og benkeplater: Innredning av spon. Heiltre benkeplate.
- Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Røyr i røyr system. Avløp i plast.
- Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Ingen lekkasjesikring.
- Avtrekk og ventilasjon: Ingen avtrekk/ventilasjon
- Dokumentasjon for kjøkken: Ingen dokumentasjon.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Kjøkken hovedetasje

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkeninnreiinga er av eldre dato, men framstår generelt i brukbar stand. Det er registrert fuktmerke og misfarging på skrog og botnplater i området under vasken. Avløpsrøyr av støypejern har synleg korrosjon, og det er registrert eldre fuktmerke på tilgrensande bygningsdelar. Avtrekk frå ventilator er ført til pipeløp. Ventilator kunne ikkje funksjonstestast på synfaringstidspunktet. Det er registrert opne elektriske koplingar ved ventilatoren. Kjøkkenet har ikkje fuksikring i form av lekkasjestoppar eller automatisk vassstenging. Visuell kontroll gav ikkje indikasjon på aktive lekkasjar på synfaringstidspunktet.

ÅRSAK

Forholda har samanheng med alder på innreiing og installasjonar, samt tidlegare fuktpåverknad frå vass- og avløpsinstallasjonane. Korrosjon på avløpsrøyret skuldast naturleg aldring og bruk over tid.

RISIKO

Vidare aldring av avløpsinstallasjonane kan føre til lekkasjar eller redusert funksjon. Manglande ventilatorfunksjon gir redusert avtrekk ved matlaging, og manglande fuksikring aukar risikoen for følgjeskadar ved eventuelle framtidige lekkasjar.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre behov for utskifting av delar av avløpsinstallasjonen og lokale utbetringar av fuktskadde bygningsdelar. Ved lekkasje kan det oppstå skade på innreiing og tilgrensande konstruksjonar før forholdet vert oppdaga.

ANBEFALT TILTAK

Korrodererte delar av avløpsinstallasjonen bør kontrollerast nærare og skiftast ved behov. Det anbefalast å etablere straumtilkopling og funksjonsdyktig ventilasjon over kokeplass. Opne elektriske koplingar bør utbetrast av kvalifisert elektrofagleg person. Det anbefalast også å etablere fuksikring med lekkasjestoppar og automatisk vassstenging ved framtidig oppgradering av kjøkkenet.

Sjekkpunkter – Kjøkken hovedetasje

- Overflater – vegger og himling: Huntonittplater.
- Overflater – gulv: Vinylbelegg.
- Innredning og benkeplater: Skrig i spon. Heiltre benkeplate.
- Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vasstiltførslar i kopar. Avløp i støypejern.
- Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Ingen lekkasjesikring.
- Avtrekk og ventilasjon: Avtrekk ført til pipeløp.
- Dokumentasjon for kjøkken: Ingen dokumentasjon.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

1. Rom under terreng

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ved kontroll av rom under terreng vart det registrert omfattande teikn til fuktpåverknad. Det er målt høge fuktverdiar i ytterveggar mot terreng, med måleverdiar frå 20-40 vektprosent. Det er registrert omfattande misfarging, mikrobiell vekst og fuktskadar på veggflater, himlingar, golv og listar. Fleire overflater ber preg av langvarig fuktpåverknad, og det er registrert oppfukting og skadar i organiske materiale. Romma har svak ventilering, og det er registrert høg luftfuktigheit. Skadebiletet framstår gjennomgåande i store delar av underetasjen.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Forholdet har samanheng med fuktinntrenging frå grunn og omkringliggjande terreng som følgje av utgått eller mangelfull drenering og fuktsikring langs grunnmur. Grunnmuren manglar utvendig isolasjon, noko som medfører kalde overflater og gjer konstruksjonen særleg utsett for kondensdanning. Manglande eller utgått utvendig tettesjikt aukar risikoen for fuktinntrenging frå terrengmassane. Svak ventilering og høg luftfuktigheit bidreg til redusert uttørring og vidare skadeutvikling.

RISIKO

Vidare fuktpåverknad kan føre til auka omfang av mikrobiell vekst, råteskadar og nedbryting av organiske materiale. Manglande utvendig isolasjon gjer veggkonstruksjonane til ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblem, medan mangelfull eller utgått fuktsikring gjer konstruksjonane utsette for vidare fuktinntrenging og lekkasjar frå terreng.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert brukskvalitet og inneklima i underetasjen. Det må påreknast omfattande utbetringar av både innvendige og utvendige konstruksjonar. Deler av underetasjen framstår ikkje eigna til varig opphald slik dei står i dag, og skadeomfanget kan vere større enn det som er synleg utan opning av konstruksjonane.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å utbeta årsaka til fuktproblematikken før innvendige tiltak vert utførte. Dette omfattar normalt etablering av ny drenering, utvendig fuktsikring og isolering av grunnmur. Fuktskadde og mikrobielt påverka materialar bør fjernast, og konstruksjonane opnast for å kartleggja skadeomfanget. Etter at fuktforholda er stabiliserte må skadde overflater og konstruksjonar byggjast opp att.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i sanering av fuktskadde overflater, etablering av tilfredsstillande ventilasjon og oppbygging av nye innvendige overflater og konstruksjonar. Kostnader knytte til drenering, utvendig fuktsikring, tettesjikt og isolering av grunnmur er ikkje medrekna her, då desse forholda er vurderte i eigne punkt i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

1. Rom under terreng – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert inntørka rennemerke og fuktskjolder ved pipegjennomføring. Ved synfaring vart det ikkje registrert unormale fuktverdiar i området. Det er vidare registrert ekskrement frå mus i kryperom utanfor kneveggar. Taket har avgrensa isolasjonstykkelse samanlikna med dagens standard, og det er indikasjonar på svak lufting av takkonstruksjonen.

ÅRSAK

Fuktskjoldene kan ha samband med tidlegare fuktinntrenging ved pipegjennomføringa eller kondensdanning i takkonstruksjonen. Manglande eller utilstrekkeleg ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med avgrensa isolasjon, aukar risikoen for kondens på kalde flater. Ekskrementa tyder på aktivitet frå mus i konstruksjonen.

RISIKO

Mangelfull ventilering og låg isolasjonsgrad kan føre til kondensdanning og oppfukting av takkonstruksjonen over tid. Eventuell vidare aktivitet frå skadedyr kan medføre tilgrising, luktproblem og skade på isolasjon og konstruksjonar.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for utbetringar dersom fukt- eller kondensproblematikken utviklar seg vidare. Skadedyraktivitet kan føre til behov for reinsking og sikring av konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å kontrollere ventileringa av takkonstruksjonen og vurdere tiltak for å betre luftgjennomstrøyminga. Isolasjonsmengda bør vurderast oppgradert ved framtidige arbeid på loftet. Pipegjennomføringa bør kontrollerast for å avklare at ho er tett mot nedbørinntrenging. Det anbefalast vidare å gjennomføre tiltak mot inntrenging av mus og rydde bort ekskrement i dei aktuelle områda.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

1. Registrering – bilder



13. Kryp kjeller

Kryp kjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Eldstad og pipeløp

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert vedlikeholdsmangel på utvendig overflate av skorsteinen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon frå feiarvesen eller annan dokumentasjon som stadfestar gjennomført kontroll, tilsyn eller status for eldstad og pipeløp. Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod, avvik eller pålegg frå feiarmyndigheitene.

Vurderinga er avgrensa til visuelle observasjonar av tilgjengelege delar av skorstein og eldstad. Teknisk tilstand, brannsikkerheit og funksjon kan ikkje stadfestast utan nærare kontroll utført av kvalifisert fagperson.

ÅRSAK

Forholdet skuldast manglande vedlikehald av skorsteinen sine utvendige overflater og manglande dokumentasjon på kontroll og tilsyn.

RISIKO

Vedlikeholdsmangel kan over tid føre til vidare nedbryting av skorsteinen. Manglande dokumentasjon medfører usikkerheit knytt til teknisk tilstand og eventuell førekomst av skjulte avvik.

KONSEKVENS

Det kan oppstå behov for utbetring av skorstein og pipeløp. Manglande dokumentasjon inneber at kjøpar ikkje har grunnlag for å leggja til grunn at anlegget tilfredsstillar gjeldande krav til funksjon og sikkerheit.

ANBEFALT TILTAK

Skorstein og pipeløp bør kontrollerast av kvalifisert fagperson, og registrerte vedlikeholdsmanglar bør utbetrast.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ventilasjonsforholda i bustaden er vurderte som svært mangelfulle. Underetasjen er utstyrt med fire friskluftsventilar, medan hovudetasje og loftsetasje manglar egne tilluftsventilar. Kjøkkenventilator og ventilasjon frå bad er førte til ventilasjonsløp i pipeløpet, men bustaden har ikkje etablert tilluftsløysing. Det er vidare registrert profilerte dørtersklar som i stor grad hindrar luftutveksling mellom romma. I underetasjen er det registrert høg luftfuktigheit, mikrobiell vekst og fuktpåverknad på fleire overflater.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Bustaden er basert på ei eldre ventilasjonsløysing med naturleg avtrekk. Luft som vert trekt ut av bustaden vert i liten grad erstatta med ny luft. Manglande tilluft, avgrensa overstrøyming mellom romma og mangelfull ventilering av underetasjen medfører redusert luftutskifting i store delar av bustaden.

RISIKO

Manglande luftutskifting aukar risikoen for høg luftfuktigheit, kondensdanning og vidare utvikling av mikrobiell vekst. Forholdet kan bidra til oppfukting av konstruksjonar og redusert uttørrkingsevne ved normal bruk av bustaden. Risikoen vurderast som særleg høg i underetasjen der det allereie er registrert omfattande fuktproblem.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert inneklima og brukarfunksjon. Mangelfull ventilasjon kan bidra til å oppretthalda og forsterka eksisterande fuktskadar og mikrobiell vekst. Bustaden tilfredsstillar ikkje dagens forventningar til ventilasjon og luftutskifting.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å etablere balansert ventilasjonsanlegg for heile bustaden. Eit slikt anlegg vil sikre kontrollert tilførsel av frisk luft og avtrekk frå fuktbelasta rom, redusere luftfuktigheita i underetasjen og gi betre uttørrking av konstruksjonane. Samstundes vil tiltaket normalt gi lågare energiforbruk og betre komfort samanlikna med dagens ventilasjonsløysing. Det bør også etablerast tilfredsstillande overstrøyming mellom romma.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i etablering av balansert ventilasjonsanlegg for bustaden, inkludert nødvendige tiltak for tilluft, avtrekk og luftfordeling mellom rom. Eventuelle kostnader knytte til utbetring av eksisterande fuktskadar eller andre følgjeskadar er ikkje medrekna i dette punktet.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk. Ståande og liggande trekledning.

Bygningsdelen er oppført etter byggjeskikk som var vanleg på oppføringstidspunktet. Store delar av konstruksjonen er innebygde og tildekte, noko som avgrensar moglegheita for full visuell kontroll. Vurderinga er difor basert på synlege delar og byggteknisk erfaring.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Yttervegg- kledning og konstruksjon

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ytterkledninga ber preg av manglande vedlikehald med avskalla og oppsprukken måling over store delar av fasadane. Det er registrert råteskadar i delar av kledninga, særleg i nedre kantar og utsette område. Fleire stader er trevirket eksponert for vær og fuktpåverknad. Det er vidare registrert opningar og mangelfull tetting mot konstruksjonen som gir moglegheit for inntrenging av mus og andre skadedyr. Ved kontroll av konstruksjonen er det registrert mangelfull lufting bak kledninga.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med alder, manglande overflatebehandling og langvarig eksponering for fukt og klimabelastning. Mangelfull lufting av konstruksjonen reduserer uttørkingsevna og aukar fuktbelastninga på kledning og bakomliggjande konstruksjonar. Opningar i kledninga har gitt tilgang for skadedyr.

RISIKO

Vidare fuktpåverknad kan føre til ytterlegare råteskadar og nedbryting av kledning og tilhøyrande konstruksjonar. Manglande lufting aukar risikoen for oppfukting og redusert levetid på ytterveggskonstruksjonen. Opningar i kledninga gir risiko for vidare inntrenging av mus og skadar på isolasjon og konstruksjonar.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert funksjon og levetid for ytterveggskonstruksjonen. Dersom utviklinga held fram kan omfanget av råteskadar auke og medføre behov for utskifting av større delar av kledninga og eventuelle bakomliggjande konstruksjonar. Skadedyr kan gi ytterlegare skadar og tilgrising i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Kledning bør skiftast ut, og alle råteskadde bygningsdelar bør fjernast og erstattast med frisk ved. Det bør etablerast tilfredsstillande lufting av ytterveggskonstruksjonen i samband med arbeidet. Opningar og tilkomstvegar for mus bør tettast og sikrast. Etter utbetring bør kledninga overflatebehandlast for å redusere vidare fuktpåverknad og forlenge levetida til konstruksjonen.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utskifting av kledning, fuktig- og skada treverk, etablering av tilfredsstillande lufting bak kledninga, sikring mot skadedyr og nødvendig overflatebehandling.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Yttervegg- kledning og konstruksjon – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 19
19. Vinduer og ytterdører

1. Vindauger og ytterdører

TG3 – Store avvik

VURDERING

Bustaden har i hovudsak originale vindauge frå byggeåret utførte med kopla glas og enkeltglasruter. Vindauga ber preg av høg alder, manglande vedlikehald og omfattande slitasje. Det er registrert avskalla måling, oppsprekking i overflatebehandlinga, manglande pakningar og påbegynnande råteskadar i enkelte karmar og rammer. Det er vidare registrert sprekt glasrute i stove, samt knust glas i ytterdør til underetasjen. Ytterdør til underetasjen har generelt svært dårleg tilstand med råteskadar, mangelfull tetting og redusert funksjon. Ytterdøra til hovudetasjen framstår i tilfredsstillande stand. Utvendig er det registrert at fleire vindauge manglar beslag både over og under karm. Vassnase/vassbrett er nytta enkelte stader, men løysinga er ikkje i samsvar med anbefalte detaljløysingar frå SINTEF Byggforsk og gir redusert vern mot fuktpåverknad.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med høg alder, naturleg nedbryting og manglande vedlikehald over tid. Manglande beslag medfører at karmar og tilstøytande trevirke vert direkte eksponert for nedbør og fuktpåverknad, noko som har bidrege til skadeutvikling og begynnande råte.

RISIKO

Vidare fuktpåverknad kan føre til auka råteskadar i karmar, rammer og tilstøytande konstruksjonar. Manglande pakningar og svekka tetting aukar risikoen for trekk, varmetap og inntrenging av fukt. Knuste og sprukne glasruter gir redusert funksjon og aukar risikoen for vidare skadeutvikling.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert funksjon, energieffektivitet og levetid for vindauge og ytterdører. Dersom utviklinga held fram kan skadeomfanget auke og medføre behov for meir omfattande utskifting av tilstøytande konstruksjonar rundt opningane.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast utskifting av alle eldre vindauge og ytterdører med unntak av ytterdøra til hovudetasjen, som framstår i tilfredsstillande stand. Nye vindauge og dører bør monterast med beslag over og under karm i samsvar med gjeldande anbefalingar frå SINTEF Byggforsk for å sikre tilfredsstillande fuktavleiing og redusere risikoen for framtidige fuktskadar. Sprukne og knuste glasruter bør skiftast ut omgåande dersom utskifting ikkje skjer på kort sikt.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utskifting av vindauge og ytterdører frå byggeåret, inkludert nødvendige beslagarbeid og tilpassingar.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

1. Vindauger og ytterdører – bilder



DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltak tekka med skifer.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan.

Det er ikkje utført destruktive inngrep i lukka konstruksjonar. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte forhold. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Rekvirent opplyser at:
- Skiferen er frå byggeår.
- Det er ukjent type undertak.

1. Svekkelser i takkonstruksjonens styrke

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikkje teikn til svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet. Det er heller ikkje observert svekkelsar i takkonstruksjonens bereevne ved inspeksjon frå innsida.

ANBEFALT TILTAK

Snømåking ved behov.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

2. Undertak, taktekking, renner, beslag og ventilering/lufting

TG3 – Store avvik

VURDERING

Hovudtaket er tekka med skifer, medan takflater på tilbygg inntil bustaden sine ytterveggar er tekka med asfaltshingel og asfaltpapp. Takflatene ber preg av alder og vedlikehaldsmangel. Det er registrert mose og biologisk vekst på skifertekkinga, samt lokale fuktskjolder ved pipegjennomføring. På taket over inngangspartiet til underetasjen er det registrert lekkasjeskadar med råte i sperrekonstruksjonen. Takkonstruksjonen manglar tilfredsstillande ventilering, og loftsundersøkinga viste avgrensa isolasjonsmengde samanlikna med dagens standard.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med høg alder, naturleg slitasje og manglande vedlikehald over tid. Manglande ventilering medfører redusert uttørking av takkonstruksjonen. Lekkasjeskadane over inngangspartiet til underetasjen har ført til fuktskadar og råtenedbryting i delar av sperrekonstruksjonen.

RISIKO

Manglande ventilering gjer takkonstruksjonen til ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensdanning og oppfukting av underliggjande konstruksjonar. Vidare lekkasjar frå takflater eller detaljløysingar kan føre til ytterlegare skadeutvikling i sperrer, undertak og tilstøytande konstruksjonar. Mose og biologisk vekst held på fukt og kan redusere levetida til taktekkinga.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert levetid på takkonstruksjonen og auka risiko for framtidige fukt- og råteskadar. Lekkasjeskadane over inngangspartiet til underetasjen har allereie ført til nedbryting av berande trekonstruksjonar. Dersom skadeutviklinga held fram kan omfanget av utbetringane auke vesentleg.

ANBEFALT TILTAK

Lekkasjepunkt og skadde detaljløysingar må lokalisert og utbetrast. Råteskadde sperrer og andre skadde konstruksjonar over inngangspartiet til underetasjen bør skiftast ut. Det anbefalast vidare å etablere tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen i samsvar med gjeldande anbefalingar. Takflatene bør gjennomgåast og nødvendige vedlikehalds- og reparasjonsarbeid utførast for å sikre vidare tett funksjon.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utbetring av registrerte lekkasjeskadar, utskifting av råteskadde trekonstruksjonar over inngangspartiet til underetasjen og etablering av tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen. Full utskifting av hovudtak eller alle takflater er ikkje lagt til grunn for kostnadsvurderinga.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

2. Undertak, taktekking, renner, beslag og ventilering/lufting – bilder



Råte i sperr over ytterdør til underetasjen

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkong mot sør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Balkongen ber preg av alder og vedlikeholdsmangel. Overflatebehandlinga er nedsliten, og det er registrert påbegynnande råteskadar i delar av rekkverk, stolpar og terrassedekke. Ved stikktaking vart det påvist nedbrote treverk i enkelte område. Eit søylepunkt manglar tilfredsstillande fundamentering og står direkte mot jordmassar.

ÅRSAK

Forholda har samanheng med langvarig fuktbelastning og manglande vedlikehald over tid. Direkte kontakt mellom trekonstruksjon og jord gir auka oppfukting og har medverka til utvikling av råteskadar i delar av konstruksjonen.

RISIKO

Vidare fuktpåverknad kan føre til auka råteskadar og gradvis reduksjon av styrke og funksjon i terrassegolv, rekkverk og understøttande konstruksjonar. Manglande fundamentering av søyla kan føre til rørsler og vidare belastning på konstruksjonen.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre redusert levetid og auka vedlikehaldsbehov for balkongen. Dersom skadeutviklinga held fram, kan større delar av konstruksjonen måtte skiftast ut på eit seinare tidspunkt.

ANBEFALT TILTAK

Råteskadde og fuktige bygningsdelar bør skiftast ut. Søylepunkt utan tilfredsstillande fundament bør etablerast på eigna fundamentering med avstand til terreng. Samstundes bør balkongen overflatebehandlast og vedlikehaldast for å redusere vidare fuktpåverknad og forlenge levetida til konstruksjonen.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i lokale utbetringar av råteskadde bygningsdelar, etablering av fundament under søylepunktet og nødvendig vedlikehald av balkongkonstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasse ved inngangsparti

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Terrassen ved inngangspartiet ber preg av alder og vedlikeholdsmangel. Terrassebord og konstruksjonsdelar har slitt overflatebehandling og er utsette for fuktpåverknad. Det er registrert begynnande nedbryting i enkelte bygningsdelar. Konstruksjonen er delvis lukka mot terreng, noko som reduserer luftgjennomstrøyminga under dekke og medverkar til auka fuktbelastning på treverket.

ÅRSAK

Forholda har samanheng med normal aldring, klimabelastning og manglande vedlikehald over tid. Redusert ventilering og uttørking under delar av konstruksjonen medverkar til oppfukting og gradvis nedbryting av treverket.

RISIKO

Vidare fuktpåverknad kan føre til auka slitasje og lokale råteskadar i terrassebord, innkleding og berande konstruksjonar. Manglande vedlikehald vil akselerere nedbrytinga.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassen og behov for utskifting av enkelte bygningsdelar dersom skadeutviklinga får halde fram. Vedlikehaldsbehovet må reknast som høgare enn normalt.

ANBEFALT TILTAK

Terrassen bør vedlikehaldast med reinsing og ny overflatebehandling. Begynnande skadde bygningsdelar bør kontrollerast og skiftast ved behov. Det bør også vurderast tiltak som betrar ventilering og uttørking av konstruksjonen for å redusere vidare fuktbelastning.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Grunnmur og drenering

TG3 – Store avvik

VURDERING

Grunnmuren er utført i betong og framstår i hovudsak som ein eldre konstruksjon med utgått eller sterkt redusert funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Det er registrert omfattande fuktproblem i underetasjen med høg luftfuktigheit, mikrobiell vekst, oppfukta konstruksjonar og fuktskadde overflater. Ved utvendig kontroll er det registrert sprekkdanning i grunnmur ved takrennedløp ved inngangsparti, samt ved vindauge og ventil på sørvend langvegg. Store delar av grunnmuren er tildekte eller ikkje tilgjengelege for kontroll.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Forholda har samanheng med aldring av dreneringssystem og utvendig fuktsikring. Grunnmuren manglar utvendig isolasjon etter dagens prinsipp og framstår som ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensdanning på kalde murflater. Utgått eller mangelfullt tettesjikt langs grunnmur aukar risikoen for fuktinntrenging frå terreng. Registrerte sprekker kan ha samanheng med rørsler, belastningar og langvarig fuktpåverknad.

RISIKO

Vidare fuktinntrenging frå terreng kan føre til ytterlegare oppfukting av grunnmur og tilstøytande konstruksjonar. Kombinasjonen av manglande utvendig isolasjon og redusert fuktsikring gjer konstruksjonen særleg utsett for både kondens og innsig av fukt. Dette kan føre til vidare utvikling av mikrobiell vekst, råteskadar i organiske materiale og nedbryting av innvendige overflater.

KONSEKVENNS

Forholdet har allereie medført omfattande fuktproblem i underetasjen og redusert brukskvalitet i fleire rom. Utan utbetring må det påreknast vidare skadeutvikling og auka omfang av utbetringsarbeid over tid. Skadeomfanget kan vere større enn det som er synleg, då store delar av grunnmuren ikkje er tilgjengelege for kontroll.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefalast å etablere ny drenering rundt grunnmuren, kombinert med utvendig fuktsikring og isolering etter dagens prinsipp. Registrerte sprekker bør kontrollerast nærare og utbetrast ved behov. Arbeidet bør gjennomførast før eller samstundes med innvendige rehabiliteringstiltak for å redusere risikoen for at fuktproblema kjem att.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i etablering av ny drenering, nytt utvendig tettesjikt, isolering av grunnmur og nødvendige følgjearbeid knytte til grunnmurskonstruksjonen. Innvendige utbetringar av fuktskadde overflater og konstruksjonar er omtala i eigne punkt i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Grunnmur og drenering – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

2. Terrengforhold

TG3 – Store avvik

VURDERING

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå grunnmur med mindre det er etablert alternative tiltak for bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrengt ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Konstruksjonen er oppført i skrånande terreng, og det er fall mot deler av grunnmur.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Terrengutforminga medfører at overflatevatn og jordfukt vert leia mot delar av grunnmuren. Dette aukar belastninga på drenering, fuktsikring og grunnmurskonstruksjonen. Kombinert med skrånande terreng og utgått drenering gir dette auka fuktbelastning mot konstruksjonane.

RISIKO

Fall mot grunnmur aukar risikoen for fuktinntrenging, oppfukting av grunnmurskonstruksjonen og vidare fuktpåkjenning på rom under terreng. Belastninga aukar i periodar med mykje nedbør og snøsmelting, og kan bidra til vidare utvikling av dei registrerte fuktproblema i underetasjen.

KONSEKVENS

Forholdet kan bidra til at eksisterande fuktproblem i underetasjen vert oppretthaldne eller forverra. Vidare kan det føre til auka belastning på drenering, fuktsikring og innvendige konstruksjonar, med risiko for ytterlegare fuktskadar og redusert levetid på bygningsdelane.

ANBEFALT TILTAK

Terrengt bør omformast slik at overflatevatn vert leia bort frå bygningen. Arbeidet bør utførast i samband med etablering av ny drenering, utvendig fuktsikring og isolering av grunnmur. Terrengfallet bør tilpassast dagens anbefalingar for avrenning frå bygningar for å redusere fuktbelastninga på grunnmur og underetasje. Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i omforming av terreng og nødvendige tiltak for bortleiing av overflatevatn. Kostnader knytte til ny drenering og utvendig fuktsikring er vurderte i eige punkt i rapporten.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

1. Innvendige overflater

TG3 – Store avvik

VURDERING

Innvendige overflater i hovudetasjen og loftsetasjen er delvis oppgraderte, men arbeida framstår ikkje som ferdigstilte. Det er registrert opningar i veggflater, manglande listverk og tilpassingar rundt elektriske installasjonar. Fleire stader er panel og platemateriale tilskorne utan tilfredsstillande avslutningar. Det er registrert synlege skrue- og festehol etter demontert innreiing og utstyr, samt uferdige reparasjonar av veggflater. Rundt stikkontaktar, brytarar og andre installasjonar er det registrert utilfredsstillande tilpassingar og opningar i overflatene. I enkelte rom framstår veggflater som uferdige eller berre delvis rehabiliterte.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Forholda skuldast påbegynte rehabiliteringsarbeid som ikkje er ferdigstilte. Fleire detaljløysingar framstår som provisoriske eller mangelfullt utførte, og overflatene manglar ferdig bearbeiding og avslutning.

RISIKO

Opningar og mangelfulle avslutningar i veggflater kan føre til redusert lufttettheit, auka støvinntrenging i konstruksjonane og redusert vern av underliggjande materiale. Mangelfulle tilpassingar rundt installasjonar kan også komplisere framtidig vedlikehald og ferdigstilling.

KONSEKVENS

Forholdet medfører redusert brukskvalitet og eit uferdig inntrykk av bustaden. Overflatene oppfyller ikkje normal forventning til ferdig utført innvendig rehabilitering, og det må påreknast arbeid for å oppnå tilfredsstillande standard.

ANBEFALT TILTAK

Påbegynte arbeid bør ferdigstillast. Opningar og mangelfulle avslutningar rundt elektriske installasjonar bør lukkast, veggflater bør reparerast og overflatebehandlast, og listverk og detaljløysingar bør kompletterast.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i ferdigstilling av påbegynte arbeid, reparasjon av overflater, montering av manglande listverk og utbetring av detaljløysingar rundt installasjonar. Full utskifting av overflater er ikkje lagt til grunn for kostnadsvurderinga.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

1. Innvendige overflater – bilder



26. Andre forhold utvendig
Ingen registreringer.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

1. Støttemur

TG3 – Store avvik

VURDERING

Støttemuren langs innkøyrsløp og terreng mot bustaden er utført i betong. Det er registrert skeivstilling i delar av muren, og enkelte parti framstår som forskovne ift. opphavleg plassering.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Forholdet har samanheng med langvarig jordtrykk frå bakanforliggjande terrengmassar, kombinert med alder og naturleg påverknad frå frost og fukt over tid. Konstruksjonen har truleg ikkje tilstrekkeleg kapasitet til å motstå dagens belastning utan deformasjonar.

RISIKO

Vidare jordtrykk, frostpåverknad og rørsler i grunnen kan føre til aukande deformasjonar og forskyvingar i støttemuren. Forholdet kan over tid føre til redusert stabilitet og auka skadeomfang.

KONSEKVENS

Dersom utviklinga held fram kan muren miste delar av funksjonen som terrengstøtte. Dette kan medføre behov for omfattande utbetringar eller utskifting av konstruksjonen, samt lokale terrengrørsler i området bak muren.

ANBEFALT TILTAK

Støttemuren har nådd eit nivå der lokale reparasjonar ikkje vurderast som tilstrekkelege. Det anbefalast å grava opp terrengmassane bak muren og skifta ut støttemuren i sin heilskap. I samband med arbeidet bør det etablerast tilfredsstillande fundamentering, drenering og bakfylling for å redusere jordtrykk og sikre tilfredsstillande stabilitet og levetid.

2. Oljetank

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Det er ikkje opplyst om eigedomen har nedgraven oljetank. Rekvirent har avgrensa kjennskap til eigedomen, og det har ikkje vore mogleg å avklara om det finst nedgraven oljetank på eigedomen. Det er heller ikkje kjent om det ligg føre pålegg om kontroll, sanering eller fjerning av eventuell oljetank.

Forholdet er ikkje nærare undersøkt, og førekomst av nedgraven oljetank kan difor ikkje utelukkast. Eventuell oljetank og tilhøyrande installasjonar bør avklarast gjennom dokumentasjon, undersøkingar i offentlege register eller nærare undersøkingar på eigedomen før sal.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Kartlegginga bør utførast av registrert elektroinstallasjonsverksemd. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gir ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i andre etasje. Talet på sikringar stemmer overeins med kursforteikninga. Deksel i skap er ikkje fjerna, og kabelføringar, koplingar og andre skjulte installasjonar er ikkje kontrollerte.

DØDSBU: Det vert vanlegvis stilt spørsmål til eigar om dagleg bruk og erfaringar med det elektriske anlegget. Då dette er eit dødsbu, er det knytt eit visst usikkerheitsmoment til anlegget då slik informasjon i avgrensa grad kan stadfestast.

Rekvirent opplyser at anlegget i hovudsak er frå byggeår, og at det ikkje er kjende feil ved anlegget under normal bruk. Sikringar løyser ikkje ut unormalt ofte, og det er ikkje opplyst om problem med varmgang.

Framlagt dokumentasjon

Det er framlagt samsvarserklæring, sjekkliste og risikovurdering frå Vangen Elektriske AS vedrørande ombygging/rehabilitering av delar av det elektriske anlegget i kjellar, datert november 2008. Ut over dette er det ikkje framlagt dokumentasjon på utførte arbeid eller kontrollar av det elektriske anlegget.

Avvik

Det er truleg meir enn fem år sidan det lokale el-tilsynet gjennomførte kontroll av anlegget.

Det er registrert fleire eldre elektriske installasjonar med synleg slitasje og mangelfull utføring. Det er observert opne koplingspunkt med tilgjengelege leidadar og koplingsklemmer utan kapsling. Vidare er det registrert eldre koplingsboksar med skadar på kapsling, mangelfull strekkavlasting og synlege leidningsføringar.

Det er registrert fleire stikkontaktar og brytarar med mangelfull innfesting eller utilfredsstillande tilpassing mot veggflater. Enkelte stikkontaktar framstår skadde eller ufullstendig monterte. Det er vidare registrert fleire elektriske installasjonar med mangelfulle avslutningar etter utførte bygningsmessige arbeid.

Det er registrert brunsvidd stikkontakt under kjøkkenet i underetasjen. Forholdet kan indikera varmgang eller tidlegare overbelastning ved stikkontakten.

Fleire lysarmaturar og lyskjelder var utan funksjon på synfaringsdagen. Årsaka er ikkje nærare undersøkt.

Stråleomn er montert med utilstrekkeleg avstand til brennbart materiale.

Registrerte forhold er baserte på visuelle observasjonar og må ikkje oppfattast som ei uttømmande vurdering av det elektriske anlegget.

Konsekvens

Registrerte avvik viser at delar av anlegget har ein utføring og tilstand som avvik frå det som normalt vert forventa ved dagens installasjonar. Opne koplingspunkt, skadde komponentar, brunsvidd stikkontakt og mangelfull innfesting kan medføre auka risiko for feilutvikling og varmgang. Manglande funksjon i lysinstallasjonar kan indikera feil ved armaturar, lyskjelder eller delar av anlegget. På grunn av anlegget sin alder, avgrensa dokumentasjon og manglande historikk frå eigar er det knytt usikkerheit til den samla tilstanden på anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Anbefalt tiltak

Det anbefalast at det elektriske anlegget vert kontrollert av registrert elektroinstallasjonsverksemd i samsvar med NEK 405. Registrerte avvik bør utbetrast. Særleg bør opne koplingspunkt kapslast, skadde komponentar skiftast ut, mangelfull innfesting utbetrast og avstand mellom elektrisk utstyr og brennbart materiale kontrollerast.

Brunsvidd stikkontakt under kjøkkenet i underetasjen bør undersøkast nærare og skiftast ut. Årsaka til varmgangen bør avklarast som del av kontrollen. Defekte lysarmaturar og lyskjelder bør kontrollerast og utbetrast ved behov.

Det anbefalast elles ein generell gjennomgang av eldre installasjonar og dokumentasjon av tidlegare utførte arbeid, då det er registrert fleire forhold som tilseier behov for vidare kontroll av anlegget.

Bilder



Mulig svimerke i kontakt



Mulig rust

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Vertikaldelt tomannsbustad oppført etter eldre byggjeskikk. Ved synfaring vart det registrert opning i veggkonstruksjonen på loftet. Gjennom opninga var det mogleg å observera baksida av panel eller tilsvarande kledning som framstod å tilhøyra naboeininga. Det vart ikkje registrert synlege konstruksjonar som indikerer etablert brann- eller lydskilje i det aktuelle området. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging eller branncelleavgrensing mellom einingane.

Avvik

Det er ikkje registrert eller dokumentert brann- eller lydskiljande konstruksjon mellom bustadeiningane i det observerte området på loftet. Det ligg heller ikkje føre dokumentasjon som stadfestar konstruksjonen si oppbygging.

Konsekvens

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Manglande eller utilstrekkeleg brann- og lydskilje kan medføre raskare spreiiing av brann og røyk mellom bustadeiningane. Forholdet kan også føre til redusert lydisolering mellom einingane.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Anbefalt tiltak

Konstruksjonen mellom bustadeiningane bør opnast og undersøkast nærare for å kartleggja oppbygging og eventuell brann- og lydisolering. Dersom tilfredsstillande skilje ikkje kan dokumenterast eller påvisast, bør konstruksjonen oppgraderast.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Eigedomen ligg innanfor gul støysone knytt til Bane NOR sitt jernbanenett. Støysonekartet er utarbeidd i samsvar med retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging.

Avvik

Det ligg føre registrert støybelastning frå jernbanetrafikk i området.

Konsekvens

Støy frå jernbanetrafikk kan opplevast sjenerande for enkelte personar, særleg ved opne vindauge eller uteoppfallsareal. Opplevd støy vil variere med trafikkmengde, tidspunkt og lokale forhold.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilde tiltak er vurderte som nødvendige. Kjøpar bør vera kjend med at eigedomen ligg innanfor registrert gul støysone frå jernbanetrafikk.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper har avvik frå dagens krav til tryggleik. Det manglar handlist og rekkverk på delar av trappeløpa. Trappa til loftet er utført med større stigning og brattare utforming enn det som vert akseptert etter dagens standard. Det manglar vidare handlist i trappa og rekkverk rundt trappeopninga på loftet.

Avvik

Trappeløpa tilfredsstiller ikkje dagens krav til sikring og trygg ferdsel. Manglande handlist, manglande rekkverk og bratt trappeutforming gir redusert tryggleik ved bruk av trappene.

Konsekvens

Forholdet aukar risikoen for fallulykker, særleg ved ferdsel til og frå loftet. Manglande rekkverk rundt trappeholet på loftet representerer ein auka personrisiko ved bruk av arealet.

Anbefalt tiltak

Det bør monterast handlist og rekkverk på alle stader der dette manglar. Trappeholet på loftet bør sikrast med rekkverk. Ved framtidig ombygging eller rehabilitering bør trappa til loftet vurderast ombygd eller erstatta med løysing som i større grad tilfredsstiller dagens krav til tryggleik og brukskomfort.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

33. Radon
Observasjoner

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålingar eller radonreduserande tiltak for eigedomen. Risikorapporten viser at eigedomen ligg i eit område klassifisert med moderat til låg radonaktsomheit etter kartgrunnlag frå Norges geologiske undersøkelse. Kartgrunnlaget er basert på geologi og inneluftsmålingar, men seier ikkje noko om faktisk radonnivå i den aktuelle bustaden.

Avvik

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utførte radonmålingar. Faktisk radonnivå i bustaden er difor ukjent.

Konsekvens

Utan måling kan det ikkje fastslåast om radonnivået i bustaden er innanfor eller over anbefalte grenseverdier. Sjølv om eigedomen ligg i eit område med moderat til låg radonaktsomheit, kan lokale forhold medføre forhøga radonnivå i einskilde bygningar.

Anbefalt tiltak

Det anbefalast å gjennomføre radonmåling i bustaden for å avklare faktisk radonnivå. Måling bør utførast i samsvar med gjeldande anbefalingar frå strålevernstyresmaktene, særleg sidan bustaden har rom under terreng med registrerte fuktproblem.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det vart ikkje registrert levande skadedyr eller fuktkrevjande insekt på synfaringsdagen. Det er likevel registrert ekskrement frå mus i kryperom utanfor kneveggar på loftet. Vidare er det registrert omfattande fuktproblem, høg luftfuktigheit og mikrobiell vekst i underetasjen. Desse forholda gir gunstige levevilkår for fuktkrevjande insekt og andre skadedyr.

Avvik

Det er registrert spor etter mus i konstruksjonen. Det er vidare registrert fleire opningar i ytterkonstruksjonane som kan gi tilkomst for skadedyr. På grunn av den høge luftfuktigheita og dei omfattande fuktproblema i underetasjen kan det ikkje utelukkast at fuktkrevjande insekt eller andre skadedyr finst i utilgjengelege delar av konstruksjonane.

Konsekvens

Skadedyr og fuktkrevjande insekt kan medføre skade på isolasjon, trekonstruksjonar og andre bygningsdelar. Vedvarande høg luftfuktigheit og fuktskadar aukar risikoen for etablering og vidare utvikling av slike artar. Eventuelle angrep kan vere skjulte og først verte oppdaga når skadeomfanget har utvikla seg.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Anbefalt tiltak

Registrerte opningar og tilkomstvegar for mus bør tettast. Årsaka til den høge luftfuktigheita i underetasjen bør utbetrast gjennom tiltak knytte til drenering, fuktsikring og ventilasjon slik det er omtala i eigne punkt i rapporten. Dersom det vert observert ytterlegare spor etter skadedyr eller insekt, bør forholdet undersøkjast nærare av fagkyndig skadedyrkontrollør.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 15

1. Yttervegg – Yttervegg- kledning og konstruksjon

Avvik: Ytterkledninga ber preg av manglande vedlikehald med avskalla og oppsprukken måling over store delar av fasadane. Det er registrert råteskadar i delar av kledninga, særleg i nedre kantar og utsette område. Fleire stader er trevirket eksponert for vær og fuktpåverknad. Det er vidare registrert opningar og mangelfull tetting mot konstruksjonen som gir moglegheit for inntrenging av mus og andre skadedyr. Ved kontroll av konstruksjonen er det registrert mangelfull lufting bak kledninga. Konsekvens: Forholdet medfører redusert funksjon og levetid for ytterveggskonstruksjonen. Dersom utviklinga held fram kan omfanget av råteskadar auke og medføre behov for utskifting av større delar av kledninga og eventuelle bakomliggjande konstruksjonar. Skadedyr kan gi ytterlegare skadar og tilgrising i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Kledning bør skiftast ut, og alle råteskadde bygningsdelar bør fjernast og erstattast med frisk ved. Det bør etablerast tilfredsstillande lufting av ytterveggskonstruksjonen i samband med arbeidet. Opningar og tilkomstvegar for mus bør tettast og sikrast. Etter utbetring bør kledninga overflatebehandlast for å redusere vidare fuktpåverknad og forlenge levetida til konstruksjonen.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utskifting av kledning, fuktig- og skada treverk, etablering av tilfredsstillande lufting bak kledninga, sikring mot skadedyr og nødvendig overflatebehandling. Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

2. Kjøkken underetasje – Kjøkken underetasje

Avvik: Kjøkkeninnreiinga er av eldre dato og ber preg av omfattande alder og bruksslitasje. Det er registrert fuktmerke, misfarging, oppsvelling og nedbryting av overflater på innreiing, veggflater og tilstøytande bygningsdelar. Forholda er gjennomgåande i rommet og framstår ikkje avgrensa til området rundt vasken. Det er målt forhøga fuktinnhald i tilgjengelege trekonstruksjonar under innreiinga. Kjøkkenet manglar ventilasjon og avtrekk over kokeplass. Golv og innreiing har generelt redusert funksjon og høg slitasjegrad. Konsekvens: Forholdet medfører redusert funksjon, levetid og brukskvalitet for kjøkkenet. Det kan ikkje utelukkast at tilgrensande konstruksjonar har skadar som ikkje er fullt ut synlege utan demontering av innreiinga. Anbefalt tiltak: Kjøkkeninnreiinga bør skiftast ut. Årsaka til den høge fuktbelastninga i underetasjen bør kartleggjast og utbetrast. I samband med rehabilitering bør ventilasjon etablerast, og tilstøytande konstruksjonar kontrollerast for fukt- og råteskadar slik at nødvendige utbetringar kan utførast. Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

3. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng

Avvik: Ved kontroll av rom under terreng vart det registrert omfattande teikn til fuktpåverknad. Det er målt høge fuktverdiar i ytterveggar mot terreng, med måleverdiar frå 20–40 vektprosent. Det er registrert omfattande misfarging, mikrobiell vekst og fuktskadar på veggflater, himlingar, golv og listar. Fleire overflater ber preg av langvarig fuktpåverknad, og det er registrert oppfukting og skadar i organiske materiale. Romma har svak ventilering, og det er registrert høg luftfuktigheit. Skadebiletet framstår gjennomgåande i store delar av underetasjen.

Konsekvens: Forholdet medfører redusert brukskvalitet og inneklima i underetasjen. Det må påreknast omfattande utbetringar av både innvendige og utvendige konstruksjonar. Deler av underetasjen framstår ikkje eigna til varig opphald slik dei står i dag, og skadeomfanget kan vere større enn det som er synleg utan opning av konstruksjonane.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å utbetra årsaka til fuktproblematikken før innvendige tiltak vert utførte. Dette omfattar normalt etablering av ny drenering, utvendig fuksikring og isolering av grunnmur. Fuktskadde og mikrobielt påverka materialar bør fjernast, og konstruksjonane opnast for å kartleggja skadeomfanget. Etter at fuktforholda er stabiliserte må skadde overflater og konstruksjonar byggjast opp att.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i sanering av fuktskadde overflater, etablering av tilfredsstillande ventilasjon og oppbygging av nye innvendige overflater og konstruksjonar. Kostnader knytte til drenering, utvendig fuksikring, tettesjikt og isolering av grunnmur er ikkje medrekna her, då desse forholda er vurderte i eigne punkt i rapporten.

Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

4. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsforholda i bustaden er vurderte som svært mangelfulle. Underetasjen er utstyrt med fire friskluftsventilar, medan hovudetasje og loftsetasje manglar eigne tilluftsventilar. Kjøkkenventilator og ventilasjon frå bad er førte til ventilasjonsløp i pipeløpet, men bustaden har ikkje etablert tilluftsløysing. Det er vidare registrert profilerte dørtersklar som i stor grad hindrar luftutveksling mellom romma. I underetasjen er det registrert høg luftfuktigheit, mikrobiell vekst og fuktpåverknad på fleire overflater.

Konsekvens: Forholdet medfører redusert inneklima og brukarfunksjon. Mangelfull ventilasjon kan bidra til å oppretthalda og forsterka eksisterande fuktskadar og mikrobiell vekst. Bustaden tilfredsstiller ikkje dagens forventningar til ventilasjon og luftutskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere balansert ventilasjonsanlegg for heile bustaden. Eit slikt anlegg vil sikre kontrollert tilførsel av frisk luft og avtrekk frå fuktbelasta rom, redusere luftfuktigheita i underetasjen og gi betre uttørking av konstruksjonane. Samstundes vil tiltaket normalt gi lågare energiforbruk og betre komfort samanlikna med dagens ventilasjonsløysing. Det bør også etablerast tilfredsstillande overstrøyming mellom romma.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i etablering av balansert ventilasjonsanlegg for bustaden, inkludert nødvendige tiltak for tilluft, avtrekk og luftfordeling mellom rom. Eventuelle kostnader knytte til utbetring av eksisterande fuktskadar eller andre følgjeskadar er ikkje medrekna i dette punktet.

Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

5. Vinduer og ytterdører – Vindauger og ytterdører

Avvik: Bustaden har i hovudsak originale vindauge frå byggeåret utførte med kopla glas og enkeltglasruter. Vindauga ber preg av høg alder, manglande vedlikehald og omfattande slitasje. Det er registrert avskalla måling, oppsprekking i overflatebehandlinga, manglande pakningar og påbegynnande råteskadar i enkelte karmar og rammer. Det er vidare registrert sprekt glasrute i stove, samt knust glas i ytterdør til underetasjen. Ytterdør til underetasjen har generelt svært dårleg tilstand med råteskadar, mangelfull tetting og redusert funksjon. Ytterdøra til hovudetasjen framstår i tilfredsstillande stand. Utvendig er det registrert at fleire vindauge manglar beslag både over og under karm. Vassnase/vassbrett er nytta enkelte stader, men løysinga er ikkje i samsvar med anbefalte detaljløysingar frå SINTEF Byggforsk og gir redusert vern mot fuktpåverknad.

Konsekvens: Forholdet medfører redusert funksjon, energieffektivitet og levetid for vindauge og ytterdører. Dersom utviklinga held fram kan skadeomfanget auke og medføre behov for meir omfattande utskifting av tilstøytande konstruksjonar rundt opningane.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast utskifting av alle eldre vindauge og ytterdører med unntak av ytterdøra til hovudetasjen, som framstår i tilfredsstillande stand. Nye vindauge og dører bør monterast med beslag over og under karm i samsvar med gjeldande anbefalingar frå SINTEF Byggforsk for å sikre tilfredsstillande fuktavleiing og redusere risikoen for framtidige fuktskadar. Sprukne og knuste glasruter bør skiftast ut omgåande dersom utskifting ikkje skjer på kort sikt.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utskifting av vindauge og ytterdører frå byggeåret, inkludert nødvendige beslagarbeid og tilpassingar.

Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

6. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuksikring – Grunnmur og drenering

Avvik: Grunnmuren er utført i betong og framstår i hovudsak som ein eldre konstruksjon med utgått eller sterkt redusert funksjon på drenering og utvendig fuksikring. Det er registrert omfattande fuktproblem i underetasjen med høg luftfuktigheit, mikrobiell vekst, oppfukta konstruksjonar og fuktskadde overflater. Ved utvendig kontroll er det registrert sprekkdanning i grunnmur ved takrennenedløp ved inngangsparti, samt ved vindauge og ventil på sørvend langvegg. Store delar av grunnmuren er tildekte eller ikkje tilgjengelege for kontroll.

Konsekvens: Forholdet har allereie medført omfattande fuktproblem i underetasjen og redusert brukskvalitet i fleire rom. Utan utbetring må det påreknast vidare skadeutvikling og auka omfang av utbetringsarbeid over tid. Skadeomfanget kan vere større enn det som er synleg, då store delar av grunnmuren ikkje er tilgjengelege for kontroll.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere ny drenering rundt grunnmuren, kombinert med utvendig fuksikring og isolering etter dagens prinsipp. Registrerte sprekker bør kontrollerast nærare og utbetrast ved behov. Arbeidet bør gjennomførast før eller samstundes med innvendige rehabiliteringstiltak for å redusere risikoen for at fuktproblema kjem att.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i etablering av ny drenering, nytt utvendig tettesjikt, isolering av grunnmur og nødvendige følgjearbeid knytte til grunnmurskonstruksjonen. Innvendige utbetringar av fuktskadde overflater og konstruksjonar er omtala i eigne punkt i rapporten.

Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

7. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Støttemur

Avvik: Støttemuren langs innkøyrsløp og terreng mot bustaden er utført i betong. Det er registrert skeivstilling i delar av muren, og enkelte parti framstår som forskovne i f. o. p. opphavleg plassering. Konsekvens: Dersom utviklinga held fram kan muren miste delar av funksjonen som terrengstøtte. Dette kan medføre behov for omfattande utbetringar eller utskifting av konstruksjonen, samt lokale terrengrørsløp i området bak muren. Anbefalt tiltak: Støttemuren har nådd eit nivå der lokale reparasjonar ikkje vurderast som tilstrekkelege. Det anbefalast å grava opp terrengmassane bak muren og skifta ut støttemuren i sin heilskap. I samband med arbeidet bør det etablerast tilfredsstillande fundamentering, drenering og bakfylling for å redusere jordtrykk og sikre tilfredsstillande stabilitet og levetid. Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

8. Andre forhold innvendig – Innvendige overflater

Avvik: Innvendige overflater i hovudetasjen og loftsetasjen er delvis oppgraderte, men arbeida framstår ikkje som ferdigstilte. Det er registrert opningar i veggflater, manglande listverk og tilpassingar rundt elektriske installasjonar. Fleire stader er panel og platemateriale tilskorne utan tilfredsstillande avslutningar. Det er registrert synlege skrue- og festehol etter demontert innreiing og utstyr, samt uferdige reparasjonar av veggflater. Rundt stikkontaktar, brytarar og andre installasjonar er det registrert utilfredsstillande tilpassingar og opningar i overflatene. I enkelte rom framstår veggflater som uferdige eller berre delvis rehabiliterte. Konsekvens: Forholdet medfører redusert brukskvalitet og eit uferdig inntrykk av bustaden. Overflatene oppfyller ikkje normal forventning til ferdig utført innvendig rehabilitering, og det må påreknast arbeid for å oppnå tilfredsstillande standard. Anbefalt tiltak: Påbegynte arbeid bør ferdigstillast. Opningar og mangelfulle avslutningar rundt elektriske installasjonar bør lukkast, veggflater bør reparerast og overflatebehandlast, og listverk og detaljløysingar bør kompletterast.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i ferdigstilling av påbegynte arbeid, reparasjon av overflater, montering av manglande listverk og utbetring av detaljløysingar rundt installasjonar. Full utskifting av overflater er ikkje lagt til grunn for kostnadsvurderinga. Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

9. Yttertak – Undertak, taktekking, renner, beslag og ventilering/lufting

Avvik: Hovudtaket er tekka med skifer, medan takflater på tilbygg inntil bustaden sine ytterveggar er tekka med asfaltshingel og asfaltapp. Takflatene ber preg av alder og vedlikehaldsmangel. Det er registrert mose og biologisk vekst på skifertekkinga, samt lokale fuktskjolder ved pipegjennomføring. På taket over inngangspartiet til underetasjen er det registrert lekkasjeskadar med råte i sperrekonstruksjonen. Takkonstruksjonen manglar tilfredsstillande ventilering, og loftsundersøkinga viste avgrensa isolasjonsmengde samanlikna med dagens standard. Konsekvens: Forholdet medfører redusert levetid på takkonstruksjonen og auka risiko for framtidige fukt- og råteskadar. Lekkasjeskadane over inngangspartiet til underetasjen har allereie ført til nedbryting av berande trekonstruksjonar. Dersom skadeutviklinga held fram kan omfanget av utbetringane auke vesentleg. Anbefalt tiltak: Lekkasjepunkt og skadde detaljløysingar må lokalisert og utbetrast. Råteskadde sperrer og andre skadde konstruksjonar over inngangspartiet til underetasjen bør skiftast ut. Det anbefalast vidare å etablere tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen i samsvar med gjeldande anbefalingar. Takflatene bør gjennomgåast og nødvendige vedlikehalds- og reparasjonsarbeid utførast for å sikre vidare tett funksjon.

Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i utbetring av registrerte lekkasjeskadar, utskifting av råteskadde trekonstruksjonar over inngangspartiet til underetasjen og etablering av tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen. Full utskifting av hovudtak eller alle takflater er ikkje lagt til grunn for kostnadsvurderinga. Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

10. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Terrengforhold

Avvik: Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå grunnmur med mindre det er etablert alternative tiltak for bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrengtet ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Konstruksjonen er oppført i skrånande terreng, og det er fall mot deler av grunnmur. Konsekvens: Forholdet kan bidra til at eksisterande fuktproblem i underetasjen vert oppretthaldne eller forverra. Vidare kan det føre til auka belastning på drenering, fuktsikring og innvendige konstruksjonar, med risiko for ytterlegare fuktskadar og redusert levetid på bygningsdelane. Anbefalt tiltak: Terrengtet bør omformast slik at overflatevatn vert leia bort frå bygningen. Arbeidet bør utførast i samband med etablering av ny drenering, utvendig fuktsikring og isolering av grunnmur. Terrengfallet bør tilpassast dagens anbefalingar for avrenning frå bygningar for å redusere fuktbelastninga på grunnmur og underetasje. Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i omforming av terreng og nødvendige tiltak for bortleiing av overflatevatn. Kostnader knytte til ny drenering og utvendig fuktsikring er vurderte i eige punkt i rapporten. Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

11. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Membran er ikkje synleg ved sluk, og det har ikkje vore mogleg å stadfesta at det er etablert vanntett sjikt under flisene. Veggflater innanfor våtsonene er utførte med fuktømfintlege materiale som ikkje er eigna for bruk i våtrom. Konsekvens: Forholdet kan medføre skjulte fuktskadar i golv- og veggkonstruksjonar med behov for omfattande utbetringar. Manglande eller sviktande fuktsikring reduserer våtrommet sin funksjon og levetid, og kan medføre betydelege utbetningskostnader for framtidig eigar. Anbefalt tiltak: Badet bør totalrehabiliterast med nytt vanntett sjikt og overflater som er eigna for våtrom. Arbeidet bør omfatta kontroll av underliggjande konstruksjonar og utbetring av eventuelle fukt- eller råteskadar som vert avdekte i samband med rehabiliteringa. Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

12. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Avvik: Det er opplyst av rekvirent at vassforsyninga til bustaden har vore stengd over ein periode, og at stoppekranane ikkje let seg opna att. Det var difor ikkje vatn i bustaden på synfaringsdagen. Funksjonskontroll av vass- og avløpsinstallasjonar, inkludert tapping av armatur, kontroll av vassmengde, trykkforhold, lekkasjar og avrenning, har ikkje vore mogleg å gjennomføre.

Vurderinga av vass- og avløpsinstallasjonane er difor basert på visuelle observasjonar, registrert alder, utføring, synleg tilstand og ei risikovurdering av moglege avvik som ikkje kan avdekkast utan funksjonstesting. Konsekvens: Skjulte feil eller avvik kan medføre behov for vedlikehald, utskifting eller reparasjonar som først vert avdekte når anlegget vert sett i ordinær drift. Anbefalt tiltak: Det anbefalast å gjennomføre utskifting og oppgradering av vass- og avløpsinstallasjonane i samband med rehabilitering av våtrommet. Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i at arbeidet vert utført samstundes med fornying av badet sitt vanntette sjikt og overflater. Dersom installasjonane må skiftast som eit sjølvstendig tiltak utan samtidig rehabilitering av våtrommet, må det påreknast høgare kostnader og omfattande inngrep i eksisterande konstruksjonar. Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

13. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

Avvik: Badet har naturleg avtrekk via ventil til pipeløp. Det er ikkje registrert tilluft til rommet. Ventilasjonsløysinga tilfredsstiller ikkje dagens krav til våtrom. Konsekvens: Forholdet kan medføre auka fuktpåkjenning i våtrommet og redusert levetid for overflater og konstruksjonar. Dårlig luftutskifting kan også bidra til eit mindre tilfredsstillande inneklima. Anbefalt tiltak: Det anbefalast å oppgradera ventilasjonsløysinga i samband med rehabilitering av badet. Det bør etablerast mekanisk avtrekk og tilfredsstillande tilluft i samsvar med dagens krav og anbefalingar for våtrom. Dette vil sikra betre luftutskifting, meir effektiv uttørrking og redusert risiko for framtidige fuktproblem. Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

14. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Badet er utstyrt med servantinnreiing, toalett og dusjkabinett. Innreiing og sanitærutstyr ber preg av alder og bruksslitasje. Overflater på innreiing er slitte, og enkelte komponentar framstår som eldre. Dusjkabinettet utgjer hovudløysinga for vasshandtering ved dusjing. Det er vidare registrert stråleomn montert med utilstrekkeleg avstand til brennbart materiale. Konsekvens: Det må påreknast vedlikehald eller utskifting av sanitærutstyr og innreiing på sikt. Svikt i komponentar kan medføre lekkasjar, redusert funksjon og behov for utbetringar. Utilstrekkeleg avstand mellom stråleomn og brennbart materiale representerer eit branntryggjeiksavvik. Anbefalt tiltak: Sanitærutstyr og innreiing bør skiftast ut i samband med framtidig rehabilitering av badet. Dusjkabinettet bør oppretthaldast i funksjon så lenge badet vert nytta, då dette reduserer fuktbelastninga på rommet samanlikna med open dusjløysing. Stråleomnen bør demonterast eller flyttast slik at nødvendige avstandskrav til brennbart materiale vert ivaretekne. Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

15. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Holboring er ikkje utført. Badet har stått ubrukt over lengre tid, og bustaden var utan vassforsyning på synfaringsdagen. Dusjing skjer i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Våtrommet er avhengig av dusjkabinettet for å avgrensa fuktbelastninga på rommet. Vassinstallasjonane er i hovudsak synlege og ikkje innbygde i konstruksjonane. Lekkasjar frå desse vil difor ikkje gje utslag ved holboring. Konsekvens: Det kan ikkje utelukkast at det ligg føre skadar eller svekkingar i bakomliggjande konstruksjonar. Eventuelle skadar vil kunne medføre omfattande utbetringar av våtrommet og tilstøytande bygningsdelar dersom dei vert avdekte ved framtidig bruk eller rehabilitering. Anbefalt tiltak: Badet vert vurdert å vera ved slutten av teknisk levetid og bør rehabiliterast i sin heilskap. Arbeidet bør omfatta nytt vanntett sjikt, nye overflater, oppgradering av ventilasjon og kontroll av konstruksjonar som vert avdekte under rehabiliteringa. Vidare bruk av badet bør skje med eksisterande dusjkabinett i funksjon fram til rehabilitering vert gjennomført.

Kostnadsklassen er ikkje vurdert særskilt for dette punktet. Det vert vist til punktet «Vanntett sjikt og tilslutning mot sluk», der kostnadsklasse for rehabilitering av våtrommet er oppgitt. Kostnaden knytt til tilgrensande konstruksjonar er teke omsyn til som ein del av den samla vurderinga av våtrommet.

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Kjøkken hovedetasje – Kjøkken hovedetasje

Avvik: Kjøkkeninnreiinga er av eldre dato, men framstår generelt i brukbar stand. Det er registrert fuktmerke og misfarging på skrog og botnplater i området under vasken. Avløpsrøyr av støypejern har synleg korrosjon, og det er registrert eldre fuktmerke på tilgrensande bygningsdelar. Avtrekk frå ventilator er ført til pipeløp. Ventilator kunne ikkje funksjonstestast på synfaringstidspunktet. Det er registrert opne elektriske koplingar ved ventilatoren. Kjøkkenet har ikkje fuktsikring i form av lekkasjestoppar eller automatisk vassstenging. Visuell kontroll gav ikkje indikasjon på aktive lekkasjar på synfaringstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av delar av avløpsinstallasjonen og lokale utbetringar av fuktskadde bygningsdelar. Ved lekkasje kan det oppstå skade på innreiing og tilgrensande konstruksjonar før forholdet vert oppdaga. Anbefalt tiltak: Korroderte delar av avløpsinstallasjonen bør kontrollerast nærare og skiftast ved behov. Det anbefalast å etablere straumtilkopling og funksjonsdyktig ventilasjon over kokeplass. Opne elektriske koplingar bør utbetrast av kvalifisert elektrofagleg person. Det anbefalast også å etablere fuktsikring med lekkasjestoppar og automatisk vassstenging ved framtidig oppgradering av kjøkkenet.

2. Loft (innredet loftetasjerom)

Avvik: Det er registrert inntørka rennemerke og fuktskjolder ved pipegjennomføring. Ved synfaring vart det ikkje registrert unormale fuktverdiar i området. Det er vidare registrert ekskrement frå mus i kryperom utanfor kneveggar. Taket har avgrensa isolasjonstykkelse samanlikna med dagens standard, og det er indikasjonar på svak lufting av takkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for utbetringar dersom fukt- eller kondensproblematikken utviklar seg vidare. Skadedyraktivitet kan føre til behov for reinsking og sikring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefalast å kontrollere ventileringa av takkonstruksjonen og vurdere tiltak for å betre luftgjennomstrøyminga. Isolasjonsmengda bør vurderast oppgradert ved framtidige arbeid på loftet. Pipegjennomføringa bør kontrollerast for å avklare at ho er tett mot nedbørinttrenging. Det anbefalast vidare å gjennomføre tiltak mot inntrenging av mus og rydde bort ekskrement i dei aktuelle områda.

3. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Badet er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelege og synlege overflater. Det er montert dusjkabinett og treplattning over delar av golvet, noko som avgrensar moglegheita for kontroll av dei flislagde overflatene. Vurderinga er difor basert på dei delane av badet som var tilgjengelege for inspeksjon. Avvik utover det som er omtala i rapporten kan førekoma. Overflatene ber preg av alder og bruk. Veggflatene er av fuktømfintleg materiale, og er difor ikkje godkjende for våtrom. Meir om dette under punktet "Vanntett sjikt og tilslutning mot sluk". Konsekvens: Dette kan medføre skade på veggkonstruksjon, svekka inneklima og behov for omfattande utbetringar dersom fukt trengjer inn bak overflatene. Anbefalt tiltak: Overflater bør oppgraderast til fukttette og eigna materiale for våtrom så snart som mogleg for å redusere risiko for fuktskadar.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

4. Eldstad og pipeløp – Eldstad og pipeløp

Avvik: Det er registrert vedlikehaldsmangel på utvendig overflate av skorsteinen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon frå feiarvesen eller annan dokumentasjon som stadfestar gjennomført kontroll, tilsyn eller status for eldstad og pipeløp. Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod, avvik eller pålegg frå feiarmyndigheitene. Vurderinga er avgrensa til visuelle observasjonar av tilgjengelege delar av skorstein og eldstad. Teknisk tilstand, brannsikkerheit og funksjon kan ikkje stadfestast utan nærare kontroll utført av kvalifisert fagperson. Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbetring av skorstein og pipeløp. Manglande dokumentasjon inneber at kjøpar ikkje har grunnlag for å leggja til grunn at anlegget tilfredsstiller gjeldande krav til funksjon og sikkerheit. Anbefalt tiltak: Skorstein og pipeløp bør kontrollerast av kvalifisert fagperson, og registrerte vedlikehaldsmanglar bør utbetrast.

5. Balkong mot sør – Balkong mot sør

Avvik: Balkongen ber preg av alder og vedlikehaldsmangel. Overflatebehandlinga er nedsliten, og det er registrert påbegynnande råteskadar i delar av rekkverk, stolpar og terrassedekke. Ved stikktaking vart det påvist nedbrote treverk i enkelte område. Eit søylepunkt manglar tilfredsstillande fundamentering og står direkte mot jordmassar. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid og auka vedlikehaldsbehov for balkongen. Dersom skadeutviklinga held fram, kan større delar av konstruksjonen måtte skiftast ut på eit seinare tidspunkt. Anbefalt tiltak: Råteskadde og fuktige bygningsdelar bør skiftast ut. Søylepunkt utan tilfredsstillande fundament bør etablerast på eigna fundamentering med avstand til terreng. Samstundes bør balkongen overflatebehandlast og vedlikehaldast for å redusere vidare fuktpåverknad og forlenge levetida til konstruksjonen. Kostnadsklassen er sett med utgangspunkt i lokale utbetringar av råteskadde bygningsdelar, etablering av fundament under søylepunktet og nødvendig vedlikehald av balkongkonstruksjonen.

6. Terrasse ved inngangsparti – Terrasse ved inngangsparti

Avvik: Terrassen ved inngangspartiet ber preg av alder og vedlikehaldsmangel. Terrassebord og konstruksjonsdelar har slitt overflatebehandling og er utsette for fuktpåverknad. Det er registrert begynnande nedbryting i enkelte bygningsdelar. Konstruksjonen er delvis lukka mot terreng, noko som reduserer luftgjennomstrøyminga under dekke og medverkar til auka fuktbelastning på treverket. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassen og behov for utskifting av enkelte bygningsdelar dersom skadeutviklinga får halde fram. Vedlikehaldsbehovet må reknast som høgare enn normalt. Anbefalt tiltak: Terrassen bør vedlikehaldast med reinsing og ny overflatebehandling. Begynnande skadde bygningsdelar bør kontrollerast og skiftast ved behov. Det bør også vurderast tiltak som betrar ventilering og uttørring av konstruksjonen for å redusere vidare fuktbelastning.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

7. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Fallforhold under dusjkabinett og treplattung var ikkje tilgjengeleg for kontroll. Tilgjengelege flislagde areal vart kontrollerte. Det er registrert ujamnheiter i overflata og lokalt motfall. Vidare er det registrert avskalla og sprukne fuger, samt enkelte fliser med manglande vedheft til underlaget (bom i flis). Flisene er måla, og malinga er avskalla enkelte stader. Avskalla måling har i hovudsak estetisk betydning.

Konsekvens: Dette kan føra til fuktskadar i golvkonstruksjonen eller bakomliggjande materiale, som igjen kan medføre behov for utbetringar og auka vedlikehaldskostnader dersom utviklinga held fram. Estetiske forhold knytte til avskalla måling vert vurderte som mindre alvorlege.

Anbefalt tiltak: På bakgrunn av samla tilstand på badet vert det anbefalt full rehabilitering av våtrommet med nye overflater og nytt vannnett sjikt. Eventuelle skadar i underliggjande konstruksjonar bør avklarast og utbetrast som del av arbeidet.

8. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er ikkje framlagt dokumentasjon for utføring av våtrommet, herunder dokumentasjon på vannnett sjikt, utføringskontroll eller arbeid utført av kvalifiserte fagpersonar. Ved synfaring er det registrert fleire forhold som ikkje er i samsvar med anerkjende våtromsløysingar, mellom anna manglande synleg membran ved sluk, fuktømfintlege overflater i våtsoner og manglar ved ventilasjonsløysinga.

Konsekvens: Kjøpar har ikkje grunnlag for å leggja til grunn at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav eller anerkjende byggjemetodar. Dette medfører auka usikkerheit knytt til våtrommet sin funksjon, levetid og framtidige vedlikehalds- og utbetringsbehov.

Anbefalt tiltak: Våtrommet bør rehabiliterast i sin heilskap. Ved framtidige arbeid bør det etablerast dokumenterte løysingar for fuktsikring, ventilasjon og overflater i samsvar med gjeldande krav og anbefalingar for våtrom.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 1

1. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Oljetank

Ingen ytterligere beskrivelse registrert.

Signatur og dato

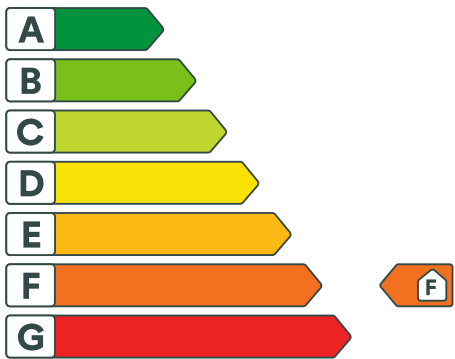
Befaringsdato	05.08.2026
Rapportdato	12.08.2026
Takstmann	Bjørnar Helland
Tittel	Bygningssakkyndig



Energiattest



Adresse Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS	
Dato for energimerking 13.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-332108
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174925313
Gårdsnummer 44	Bruksnummer 195
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarmet bruksareal 186,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 343,03 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 343,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 63 804 kWh
--	---



Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS

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



Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertilta	
Tiltak 1: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen	
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	
Tiltak 5: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk	
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.	
Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 9: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ullestadvegen 15A, 5704 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
Forbruksgebyr vatn (stip)	2 968,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 203,53 kr
Gebyr brannførebygging	339,00 kr
Eigedomsskatt bustad	5 706,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	2 745,51 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	2 963,38 kr
Sum	20 456,77 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannførebygging	0%	0.5	814.00	1/1	0 %	407,00 kr	271,34 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	208	26.23	1/1	0 %	5 456,15 kr	3 637,42 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	208	29.16	1/1	0 %	6 066,11 kr	4 044,06 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2800700	3.10	1/1	0 %	8 682,00 kr	5 788,00 kr
					Sum	23 066,51 kr	15 377,66 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bbresegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 462 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPB BestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 462 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 130 m ² KPHensynsonen OM310 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123559001
Navn	Ullestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	12.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/403/regulerings%sc3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 60 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 403 m ²
	Formål Boliger

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

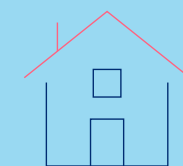
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Ullestadvegen 15A, 5704 VOSS. Gnr. 44, bnr. 195, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260134
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF / Partner

414 64 523

rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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