

# PROAKTIV

Innholdsrik og velholdt  
enebolig over tre plan.  
Strålende utsiktstomt!

Dobbelgarasje. Utleiedel.  
Vinterhage. Gode solforhold.



SONGVESBORG 11



## 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

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# VOSS

Innholdsrik enebolig på attraktiv og solrik utsiktstomt i Songvesborgi.  
Dobbelgarasje og trappefri tilkomst. Utleiedel. Rikelig med  
lagringsplass. Kort vei til fint turområde og skiløyper i Herresåsen.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Songvesborgi 11, 5700 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 198, bnr. 20, i Voss kommune

**Prisantydning:** 7.900.000,-

**Omkostninger:** 216.490,-

**Totalpris:** 8.116.490,-

**Kommunale avgifter:** 18.099,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1960

**Rom/soverom:** 7/5

**BRA:** 369 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 312 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Dobbelgarasje.

**Tomt:** 799.4 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	26
Informasjon om boligen		Informasjon om boligen	Boligen i bilder
70	72	77	78
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
86	115	121	158
Tilstandsrapport	Energiattest	Tegninger	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**

Megler MNEF

**Mobil:** 98 23 96 56

**E-post:** el@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## Velkommen til Songvesborgi 11!

Strålende utsiktseiendom på meget flott og opparbeidet tomt, med parkering i dobbelgarasje og trappefri tilkomst. Eneboligen befinner seg i et etablert boligfelt, ca. 3 km fra sentrum, med nydelig panoramautsikt og meget gode solforhold. Kort vei til fint turområde og til flotte skiløyper i Herresåsen. Boligen er innholdsrik og strekker seg over tre plan, inklusive utleiedel. Både kjøkken og stue er av god størrelse, med rause vindusflater og med utgang til en praktisk utestue og videre tilkomst til den store terrasse som går rundt fronten på boligen. Her er bl.a. 6 soverom, 3 bad, hobbyrom, vaskekjeller, kjølerom og rikelig med lagringsplass. Utleiedelen ligger i 2. etasje med egen inngang og med utgang til lun balkong. Denne etasjen fungerer også fint som en integrert del av boligen.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# VOSS

*Kommune: Voss / Område: Voss*

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

Velholdt og innholdsrik enebolig med utleiedel og dobbelgarasje, med fantastisk beliggenhet i Songvesborgi, ca. 3 km med bil fra Voss sentrum. Fra eiendommen er det strålende panoramautsikt over Gråsida, Vangsvatnet, Prestegardslandet, Hanguren, Lønahorgi, Lundarvatnet og sentrum for øvrig. I sentrum av Voss finner man et rikt utvalg av butikker, servicefunksjoner, kaféer og restauranter, treningssentre, barneskole, videregående skole, Kulturhus, idrettsanlegg med idrettshall, Vossabadet og Knutepunktet med kollektivtransport og Voss Gondol. Herresåsen med sine preparerte skiløyper i Voss Ski- og Tursenter ligger bare 10 minutter unna med bil. Fra boligen er det også fine turområder i f.eks. Songvesåsen og nedover mot Gjernes og Prestegardsmoen. Det er snarvei til Gjernes skule på nedsiden av boligfeltet.

## Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger,



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Songvesborgi Linje 953	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 🚶 3.1 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 41 min 🚶

## DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	17 min 🚶 1.6 km
Meny Voss	22 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Voss	21 min 🚶
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	22 min 🚶

## SPORT

🏫 Voss videregående skule Aktivitetshall	18 min 🚶 1.7 km
🏫 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 2.5 km
🏋️ SKY Fitness Voss	5 min 🚶
🏋️ MOVA Vangsgata	5 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



samt tilgrensende skogs- og landbruksareal.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Adkomst

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

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



## SKOLER

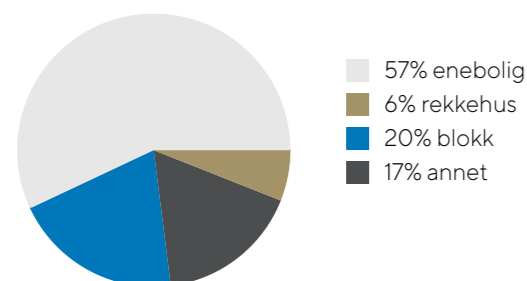
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	9 min 🚶 4.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Voss gymnas 370 elever	5 min 🚶 2.6 km
Voss videregående skule	8 min 🚶

## BARNEHAGER

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-... 58 barn	3 min 🚶 2.2 km
Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 🚶 2.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 🚶 3.1 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL SONGVESBORGI 11

## Parkering

Dobbelgarasje.

## Tomtestørrelse

799 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot vest. Uteområdene er fint opparbeidet med enkelte flate partier, beplantning og grøntareal. Det er etablert asfaltert innkjørsel fra offentlig vei til garasje. I tillegg er det opparbeidet to parkeringsplasser på østsiden av bygningen. Kartdata fra Vossakart indikerer at deler av denne parkeringen ligger på offentlig grunn. Det er lagt belegningsstein ved inngangspartiet, som danner et ryddig og funksjonelt inngangsparti. Området rundt eiendommen er i hovedsak preget av spredt boligbebyggelse, samt tilgrensende skog- og landbruksarealer.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Grunnmur og gulv i underetasjen er i hovedsak utført i betong mot underliggende masser. Innvendig side av grunnmur er pusset. Dette indikerer bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale. Tresonitt var vanlig brukt i etterkrigsårene. Materialet har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens isolasjonsløsninger. Tilbygg fra 1982 er oppført med grunnmur i Leca. Hovedkonstruksjonen er oppført i tømmer som i senere tid er påført både innvendig og utvendig. Tilbygg er oppført i lett bindingsverk. Det er montert asfaltplater på kald side av vegglivet. Disse fungerer som

vindsperresjikt og bidrar til avstiving av konstruksjonen. Fasader er kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags isolerglass er montert i vegglivet. Balkong er oppført med tradisjonelt bjelkelag. Konstruksjonen er forankret til vegglivet og hviler på drager i front. Dragerne er understøttet av søyler med lastoverføring til terreng. Takterrassen er bygget opp på bjelkelag over stuedelen i hovedetasjen. Eier opplyser at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og tettesjikt. Taket er utført som saltak og er tekket med skifer. Takrenner i aluminium fører takvann ned til terreng. Laster fra takkonstruksjonen blir overført til grunnen via byggets kortsider mot øst og vest, samt via mønedrager som er understøttet av skjulte søyler i konstruksjonen. Ark mot øst har eget bæresystem. Innvendige bærende vegger langs byggets midtakse fungerer som opplager for etasjeskillet og søyler. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaring. Det er ikke utført destruktive inngrep for å verifisere byggemåte. Det må derfor tas forbehold om at faktisk konstruksjonsoppbygging kan avvike fra det som er beskrevet ovenfor.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og jevnt over funksjonell ut fra alder, byggemåte og utførte oppgraderinger. Eiendommen har vært eid og vedlikeholdt av fagperson innen byggfaget, noe som kommer til uttrykk gjennom flere gjennomtenkte løsninger, jevn oppfølging og et generelt godt vedlikeholdsnivå over tid. Det er gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak på eiendommen, blant annet knyttet til våtrom, tekniske installasjoner, vinduer, takterrasse og utvendige bygningsdeler. Boligen bærer likevel naturlig preg av alder, og enkelte konstruksjoner og

## TEKNISK GJENNOMGANG

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





bygningdeler har passert eller nærmer seg forventet levetid.

#### Tilstandsgrad 2 (TG2):

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Årsak: Registrerte forhold er knyttet til alder, byggemetode og manglende fuktsikring etter dagens standard. Krakkelering i puss kan oppstå som følge av bevegelser, uttørking og naturlig aldring. Manglende tettesjikt og utvendig isolasjon er vanlig for konstruksjoner fra oppføringstidspunktet. Risiko og konsekvens: Manglende utvendig fuktsikring øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og dårligere inneklima. Kondens på varm side av vegg kan oppstå som følge av temperaturforskjeller. Begrenset tilkomst til deler av grunnmuren kan gjøre fremtidige tiltak mer omfattende og kostnadskreven. EPS-fuktstyring kan redusere fuktnivået, men erstatter ikke behovet for fungerende drenering og utvendig fuktsikring fullt ut. Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke konstruksjonen med hensyn til fuktutvikling. Ved tegn til økt fuktbelastning bør tiltak som utbedring eller etablering av drenering, samt utvendig fuktsikring vurderes der dette er praktisk gjennomførbart. Videre bør overflater vedlikeholdes.

Terrangforhold: Årsak: Fallforholdet er knyttet til naturlige terrangforhold og tilpasning av bygget til eksisterende terrang. Manglende fall bort fra konstruksjonen skyldes i hovedsak terrangutforming. Risiko og konsekvens: Fall mot grunnmur øker risikoen for vannbelastning på konstruksjonen. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende bygningdeler. Over tid kan dette gi fuktskader, redusert inneklima og økt belastning på dreneringssystemet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tiltak for bedre bortledning av overflatevann, for eksempel ved terrangjustering eller andre avbøtende løsninger der dette er praktisk gjennomførbart. Videre bør forholdet ses i sammenheng med eventuell oppgradering av drenering.

Yttervegger: Årsak: Fukt i trevirke er trolig knyttet til lokal vannbelastning, kombinert med begrensede uttørkingmuligheter. Redusert luftspalte bak kledning skyldes utførelsesmessige forhold fra oppføringstidspunktet. Sprekker og kuede bord skyldes ytre påkjenninger fra vær. Risiko og konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledning kan redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for fuktoppbygging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til nedbryting av trevirke og utvikling av råteskader. Lokale fuktpåvirkede områder kan utvikle seg videre dersom forholdene ikke blir

utbedret. Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av fuktig trevirke. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning bør det vurderes å etablere tilstrekkelig luftespalte for bedre ventilering.

Vinduer og ytterdører: Årsak: Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til alder, naturlig slitasje og mangelfull detaljutforming ved montering. Manglende beslag skyldes utførelsesmessige forhold, mens svekket overflatebehandling og pakninger er en naturlig del av aldriingsprosessen. Risiko og konsekvens: Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og nedbryting av trevirke. Eksponert treverk har redusert motstand mot fukt og vil kunne utvikle råteskader. Redusert tetthet i pakninger kan gi trekk, varmetap og dårligere komfort. Vedlikeholdsetterslep vil kunne forkorte levetiden på bygningsdelene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere beslag der dette mangler, for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Skadet og fuktpåvirket trevirke bør utbedres eller skiftes ut. Videre bør overflatebehandling fornyes, og pakninger vurderes skiftet ut ved behov. Generelt vedlikehold bør gjennomføres for å forlenge levetiden. Enkelte vinduer og dører bør vurderes skiftet ut.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Årsak: Avviket er i hovedsak knyttet til alder på underliggende konstruksjoner. Naturlig nedbryting av asfaltpapp, lekter og sløyfer skjer over tid som følge av fuktbelastning og klimatiske påvirkninger. Risiko og konsekvens: Aldrende undertak og bærende konstruksjoner har redusert funksjon og kan føre til fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre svekkelse av materialer, redusert tetthet og i verste fall utvikling av råteskader. Siden skiferen ikke er tett, er konstruksjonen avhengig av et velfungerende undertak. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen fra innsiden med fokus på fukt og lekkasjetegn. På bakgrunn av alder må det påregnes behov for omlegging av taket på sikt, der undertak, lekter og sløyfer skiftes, mens skifer kan vurderes gjenbrukt dersom kvaliteten tilsier dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Årsak: Rennemerker på pipevegg er trolig knyttet til tidligere lekkasje. Manglende kondensisolasjon for avløpslufting skyldes utførelsesmessige forhold. Risiko og konsekvens: Selv om det ikke ble registrert fukt ved måling, kan tidligere lekkasjer indikere svake punkter i konstruksjonen. Manglende kondensisolasjon på avløpslufting kan føre til kondensdannelse, som over tid kan gi fuktpåvirkning på tilstøtende materialer og føre til dårlig inneklime. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etterisolere avløpsluftingen for å redusere risikoen for kondens. Videre bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll, særlig rundt pipegjennomføring og andre gjennomføringer i takflaten.

Balkonger, verandaer og lignende: Årsak: Skjevheter og svikt i markterrasse skyldes trolig setninger i underlaget og påvirkning fra fukt og klima over tid. Svikt i balkong er knyttet

til dimensjonering og belastning i tilbygd konstruksjon. Manglende fall på takterrasse skyldes utførelsesmessige forhold. Vedlikeholdsmangel er knyttet til naturlig aldri og manglende oppfølging. Fuktskjolder i bodareal er opplyst å stamme fra tidligere lekkasjer i overgang mellom eldre tettesjikt og veggiv før omteking i 2012. Risiko og konsekvens: Svikt og skjevheter kan påvirke stabilitet og bruksegenskaper. Sprekker og manglende overflatebehandling øker risikoen for fuktopptak og nedbryting av trevirke. Manglende fall på takterrasse kan føre til vannoppsamling og økt belastning på deler av tettesjiktet. Bruk av klikkfliser direkte på tettesjikt kan føre til mekanisk slitasje og redusert levetid på membranen. Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning. Selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet, vil takterrasser generelt være utsatte konstruksjoner som krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skjevheter og svikt i markterrasse og vurdere forsterkning av balkong der dette er nødvendig. Terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes med overflatebehandling. For takterrassen bør fallforhold vurderes utbedret, og det bør etableres løsning som skåner tettesjiktet. Videre bør tettesjikt følges opp med jevnlig kontroll.

Bad underetasje – overflate vegger og himling: Årsak: Sprekkdannelse i fuger kan skyldes naturlig slitasje, bevegelser i underlaget og påvirkning fra fukt og temperaturvariasjoner. Manglende mekanisk ventilasjon er knyttet til opprinnelig løsning fra byggeår. Risiko og konsekvens: Sprekkdannelse i fuger er i hovedsak av estetisk betydning. Mangelfull ventilasjon kan bidra til høyere fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, muggvekst og redusert inneklime. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fuger av estetiske hensyn ved behov. Videre bør det vurderes etablering av mekanisk ventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i våtrommet.

Bad underetasje – overflate gulv: Årsak: Ujevne fallforhold og flate partier er knyttet til utførelsesmessige forhold ved etablering av gulvet. Sprekkdannelse i fuger og bom i fliser kan skyldes aldri, bevegelser i underlaget og belastning over tid. Risiko og konsekvens: Ujevne og svake fallforhold medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Vann vil i større grad bli liggende på gulvoverflaten og må fordampe for å tørke opp. Dette kan føre til økt fuktbelastning for underliggende konstruksjon og misfargede overflater/fuger. Sprekker i fug og bom i fliser er i hovedsak av teknisk og delvis estetisk betydning, men kan bidra til redusert overflatekvalitet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å bruke våtrommet med forsiktighet. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold utbedres for å sikre bedre avrenning. Fliser med bom og skadde fuger bør følges opp og utbedres ved behov.

Bad hovedetasje – membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Avviket er knyttet til kombinasjon av eldre sluk og nytt tettesjikt. Dette avviker fra anbefalt praksis, der sluk normalt skal skiftes ved





etablering av nytt membransystem. Risiko og konsekvens: Kombinasjon av nytt tettesjikt og eldre sluk øker risikoen for svikt i overgangen mellom membran og sluk. Dette er et kritisk punkt i våtromskonstruksjonen, og eventuell svikt kan føre til skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp konstruksjonen med jevnlig kontroll. Ved fremtidig oppgradering bør sluk skiftes for å sikre en helhetlig og fagmessig løsning.

Bad andre etasje – overflate vegger og himling: Årsak: Manglende sokkellist og åpninger i skjøter og overganger skyldes mangelfull utførelse ved montering, herunder utilstrekkelig bruk av fugemasse. Svelling i platene er en konsekvens av fuktopptak i materiale som ikke er tilstrekkelig forseglet. Risiko og konsekvens: Åpninger i overflater øker risikoen for fuktinntrengning bak baderomsplatene. Over tid kan dette føre til videre svelling, nedbryting av materialer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Fjerning av dusjkabinett vil kunne medføre økt vannbelastning på veggflater, og dermed økt risiko for skadeutvikling. Anbefalt tiltak: Det anbefales å tette åpninger i skjøter og overganger. På bakgrunn av registrert svelling og utførelsesmessige avvik bør det vurderes oppgradering av veggflater dersom rommet skal brukes som åpent dusjområde.

Kjøkken andre etasje: Årsak: Registrert slitasje er knyttet til alder og normal bruk over tid. Risiko og konsekvens: Aldrende innredning og installasjoner kan ha redusert funksjon og levetid. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner. Ved fremtidig oppgradering bør det legges til rette for inspeksjonsmulighet under kjøkkeninnredningen.

Underetasje – veggens og himlingens overflater: Årsak: Avviket skyldes at konstruksjonen er tildekket med overflater, noe som hindrer direkte inspeksjon av deler av grunnmuren. Risiko og konsekvens: Eventuelle skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Tidligere fuktpåvirkning indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, noe som kan gi risiko for videre utvikling dersom forholdene endrer seg. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater med fokus på fukt- og endringsindikasjoner. Ved tegn til avvik bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Undertegnede har fått et generelt godt inntrykk av underetasjen. Samtidig medfører innebygde deler av grunnmur, i kombinasjon med manglende utvendig isolasjon som nevnt i punkt 1.1, at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk og risikoen for at andre avvik kan gå ubemerket.

Underetasje – gulvets overflate: Årsak: Riss og sprekkdannelse i betong kan skyldes svinn, manglende eller begrenset armering, setninger eller påvirkning fra underliggende masser. Bom i fliser kan være knyttet til mangelfull heft mellom flis og underlag. Risiko og konsekvens: Riss i betongplaten er vanlig for konstruksjoner av denne typen, men kan i enkelte tilfeller medføre økt fukttransport fra grunnen. Bom i fliser kan føre til videre løsløsning og redusert levetid på overflaten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utvikling av riss og eventuelle endringer over tid. Fliser med bom bør utbedres ved behov.

Underetasje – fuktmåling og ventilasjon: Årsak: Forhøyede fuktverdier i gulvlister kan skyldes kapillært fuktopptak fra grunnen i overgang mellom konstruksjonsdeler med mulig klaring. Manglende utvendig isolasjon kan bidra til ugunstige temperatur- og fuktforhold. Risiko og konsekvens: Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til nedbryting av trevirke og økt risiko for mugg- og råteskader. Som risikokonstruksjon kan utvikling av fukt skjult og være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av fuktnivå i utsatte områder. Ved tegn til økt fuktbelastning bør nærmere undersøkelser gjennomføres, og tiltak for bedre fuktsikring vurderes. Det er viktig å presisere at installert EPS-fuktstyringssystem må regnes som et supplerende tiltak for å redusere fuktvandring fra grunnen. Systemet erstatter ikke behovet for utvendig fuktsikring og isolasjon. Primær sikring mot fukt skal skje utvendig gjennom drenering, tettesjikt og isolasjon, som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon og fuktsikring kan derfor medføre at konstruksjonen fortsatt er utsatt for fuktbelastning, selv om EPS-system er installert.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Årsak: Trykkslag kan skyldes manglende klamring av rørsystemet. Svakt vanntrykk kan være knyttet til dimensjonering, avleiringer, høydeforskjeller eller slitasje i rør. Treg avrenning og motfall i avløpsrør skyldes utførelsesmessige forhold. Risiko og konsekvens: Trykkslag kan over tid gi økt belastning på rør og koblinger. Svakt vanntrykk og treg avrenning reduserer funksjonen i anlegget. Motfall i avløpsrør kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for tilstopping. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre motfall på avløpsrør og undersøke årsak til treg avrenning og trykkslag. På bakgrunn av alder bør anlegget følges opp, og det må påregnes utskifting på kort til mellomlang sikt.

Varmtvannsbereider: Årsak: Manglende eller utilstrekkelig lekkasjesikring skyldes utførelsesmessige forhold. For andre etasje er avviket knyttet til utilstrekkelig fall på våtromsgulv. Risiko og konsekvens: Ved lekkasje fra varmtvannstank kan vann trenge inn i gulv og vegger og føre til fuktskader og nedbryting av konstruksjonen. Manglende eller redusert funksjon på lekkasjesikring øker risikoen for større skadeomfang før lekkasjen blir oppdaget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for varmtvannstank i underetasjen, for eksempel med automatisk

lekkasjestopper. For berederen i andre etasje bør fallforhold vurderes utbedret, eller det bør etableres alternativ løsning som sikrer effektiv bortledning av lekkasjevann.

Ventilasjon: Årsak: Avviket skyldes trolig opprinnelig ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon, kombinert med manglende tilrettelegging for luftvandring mellom rom. Det er videre grunn til å tro at flere av de opprinnelige vinduene hadde innebygde ventiler, og at deler av ventilasjonen har blitt redusert i forbindelse med utskifting av vinduer i 2017 og 2022, da slike løsninger ikke er videreført i de nye vinduene. Risiko og konsekvens: Mangelfull ventilasjon og luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftkvalitet og økt belastning for mekaniske avtrekk. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere ventiler i rom for varig opphold, samt sikre luftvandring mellom rom gjennom luftespalter under dører eller ventiler i innervegger. Ved større oppgraderinger bør det vurderes etablering av balansert ventilasjon. Det er stilt spørsmål til eier om inneklima og luftkvalitet, og det er ikke opplyst om kjente problemer knyttet til ventilasjonen. Inneklimaet vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. På bakgrunn av dette vurderes bygningsdelen til TG 2, og ikke TG 3, som ofte brukes der det er svikt i ventilasjon.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

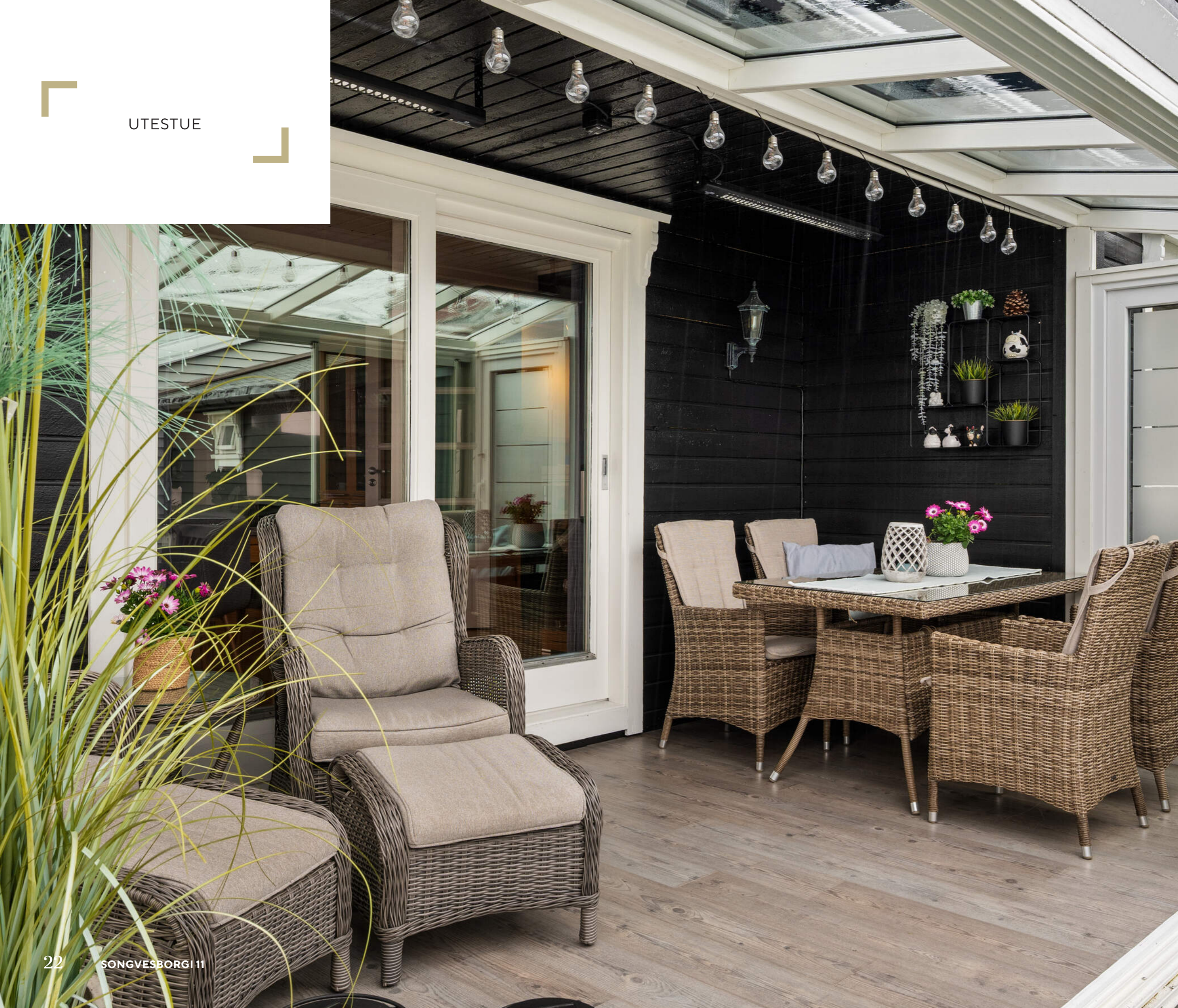
Bad underetasje – membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Usikkerhet rundt tettesjikt skyldes alder og manglende dokumentasjon. Mangelfull tetting rundt gjennomføringer er knyttet til utførelsesmessige forhold. Risiko og konsekvens: Manglende eller ukjent tettesjikt innebærer økt risiko for skjulte lekkasjer. Fukt kan trenge inn i vegger og gulv uten å bli oppdaget, noe som over tid kan føre til omfattende fuktskader og nedbryting av materialer. Åpne gjennomføringer øker risikoen for direkte vanninntrenging i vegg. Begrenset bruk kan maskere eksisterende problemer, som kan bli synlige ved mer normal bruk. Anbefalt tiltak: På bakgrunn av alder, usikker oppbygging og registrerte avvik anbefales total oppgradering av våtrommet.

Bad hovedetasje – overflate gulv: Årsak: Manglende fall er knyttet til utførelsesmessige forhold ved etablering av gulvet. Bom i flis kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Risiko og konsekvens: Manglende fall medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Vann vil bli liggende på gulvoverflaten og må fordampe for å tørke opp. Dette kan føre til økt fuktbelastning for underliggende konstruksjon og misfargede overflater/fuger. Bom i flis kan føre til løse fliser. Anbefalt tiltak: På bakgrunn av manglende fall anbefales utbedring av gulvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære ombygging av våtromsgulvet for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk. Fliser med bom bør utbedres i forbindelse med tiltak.

Bad andre etasje – overflate gulv: Årsak: Manglende fall og ujevnheter skyldes utførelsesmessige forhold ved etablering av gulvet. Løse fliser og knirk kan være knyttet til mangelfull heft, bevegelser i underlaget eller svekkelse over tid. Risiko og



## UTESTUE



konsekvens: Mangelfulle fallforhold utenfor dusjonen medfører at lekkasjevann ikke ledes mot sluk. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne renne mot dør og føre til følgeskader. Løse fliser og svekkede fuger reduserer overflatens funksjon og kan føre til videre skadeutvikling. Anbefalt tiltak: På bakgrunn av samlede avvik anbefales utbedring av gulvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære ombygging for å sikre tilfredsstillende fall og funksjon. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

Bad andre etasje – membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Avvik er knyttet til utførelsesfeil ved etablering av tettesjikt, samt naturlig aldring av membran. Åpninger i baderomsplater skyldes mangelfull montering og utilstrekkelig forsegling. Risiko og konsekvens: Feil forankring av membran ved sluk utgjør et kritisk sviktunkt i våtrommet. Sammen med aldring av membran og brudd i tettesjikt på vegg øker dette risikoen for lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier indikerer at fukt allerede er til stede. Over tid kan dette føre til følgeskader. Anbefalt tiltak: På bakgrunn av registrerte avvik og alder på tettesjiktet anbefales total rehabilitering av våtrommet. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

Garasje: Bygningsmassen utenfor hovedkonstruksjonen er gitt en kortfattet omtale og er ikke tilstandsvurdert. Det er oppført en frittstående garasje fra omkring 1976. Garasjen er etablert over to plan, med begrenset takhøyde i underetasjen. Bare deler av underetasjen er måleverdig i samsvar med NS 3940. Gulv i underetasjen er utført i betong og tilpasset underliggende terreng. Dette medfører varierende gulvnivå. Grunnmur og etasjeskille er også utført i betong. Videre er konstruksjonen oppført i lett bindingsverk med liggende enkeltfaset trekledning på fasadene. Taket er utført som saltak og er dekket med asfaltshingel. Eier opplyser at tekkingen ble fornyet i forbindelse med tilbygg mot vest i 1999. Takrenner i aluminium leder regnvann ned til terreng. Innvendig er garasjen delvis kledd med eternittplater på vegger og gips i himling. Konstruksjonen fremstår som forventet ut fra alder og byggemåte. Det er utført normalt vedlikehold. På bakgrunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold og påkostninger på kort og mellomlang sikt.

### Bygnings sakkyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Tirsdag, 28. april 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

2006: Nye baderomsplater på vegg.

2012: La ny protan på veranda i andre etasje. Satte i to nye pvc-dører og ny møre royal på vegg.

2017: Oppgradering av veranda med utestue og nytt gulv.

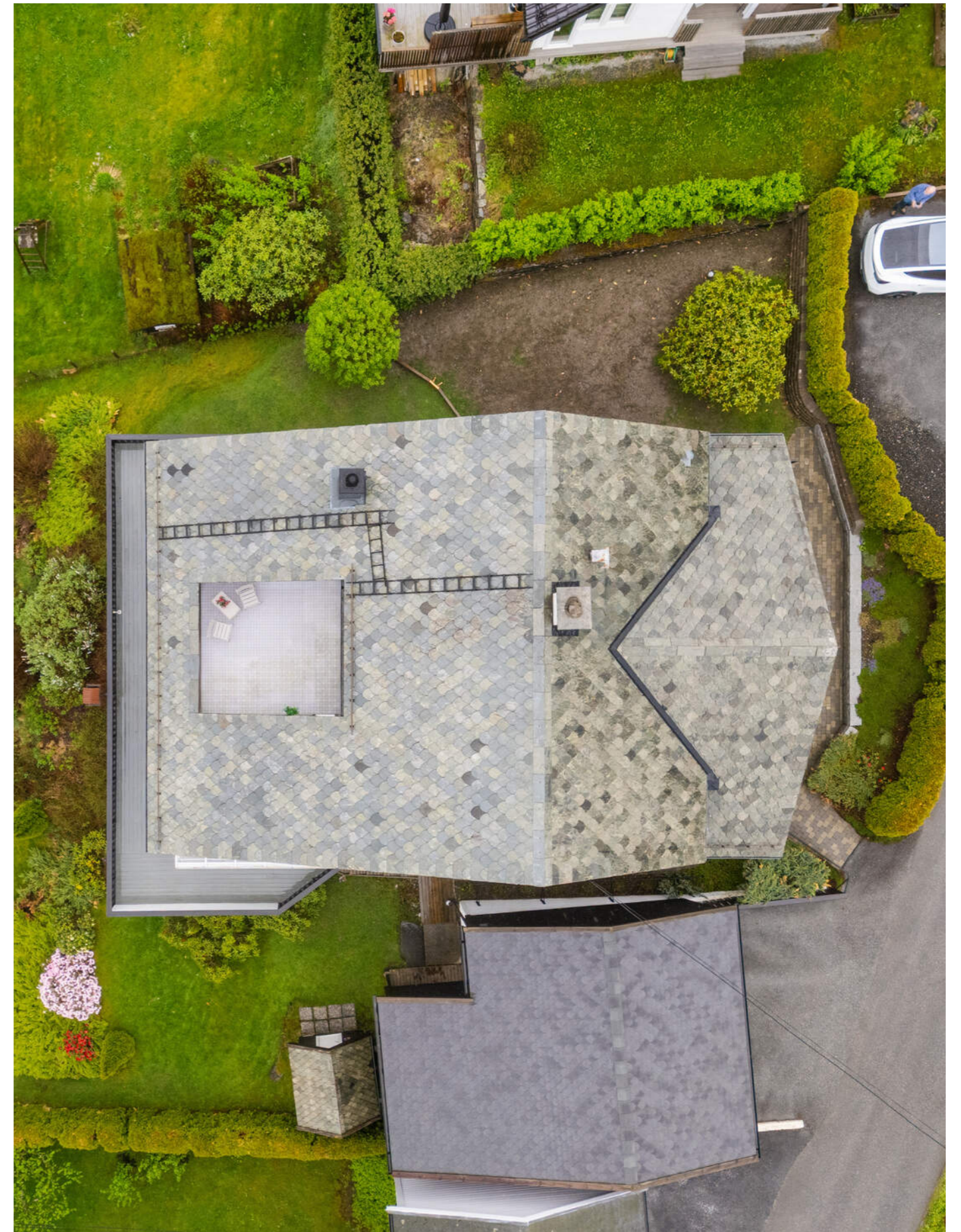
2022: Montert eps fuktstyring.

2025: Installert nye kontakter.

2026: Byttet til ny vannledning inn i hus + ny stoppekran ute til kommunal kobling, og to nye varmtvannberedere.

Har utvidet veranda på 1,5 m mot vest 2004, ikke omsøkt.

I 2016 ble det satt opp utestove i glass på veranda mot vest, uten å søke. Har flyttet på vegger i kjeller i ca. 1985, ikke omsøkt.



# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Boligen går over tre plan. Underetasjen har en takhøyde som er målt fra 2,15–2,34 meter. Her er det to soverom på 14,2 og 12 m<sup>2</sup>, grov vaskekjeller på 16,7 m<sup>2</sup>, bad på 8,1 m<sup>2</sup>, rom for vanninntak og VVB på 2 m<sup>2</sup>, hobbyrom på 9,4 m<sup>2</sup>, bod på 6,4 m<sup>2</sup>, kjølerom på 2,5 m<sup>2</sup> og gangareal: 25 m<sup>2</sup>. Hovedetasjen har en takhøyde målt til 2,46 meter og inneholder to soverom på 15,5 og 7,7 m<sup>2</sup>, bad på 6,5 m<sup>2</sup>, kjøkken på 15,3 m<sup>2</sup>, hall på 15,3 m<sup>2</sup>, stue på 35,9 m<sup>2</sup>, vindfang hoveddel på 3,3 m<sup>2</sup>, vindfang utleiedel på 4,4 m<sup>2</sup>. Deler av trapp er medregnet i arealet. Gang- og trappeareal på 8 m<sup>2</sup>. Andre etasje har skråhimling på deler av arealet, og takhøyde er målt fra 1,51–2,38 meter. Denne etasjen har to soverom på 11,4 og 11,5 m<sup>2</sup>, bad på 9,5 m<sup>2</sup>, kjøkken på 10 m<sup>2</sup>, stue på 26 m<sup>2</sup> og gang- og trappeareal på 7,8 m<sup>2</sup>.

## Areal

Bolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 105 kvm

Total BRA: 105 kvm

1. etasje

BRA-i: 126 kvm

Total BRA: 126 kvm

2. etasje

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 7 kvm

1. etasje: 47 kvm

2. etasje: 14 kvm

Garasje

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 11 kvm

Total BRA: 11 kvm

1. etasje

BRA-e: 39 kvm

Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 10 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Meget velholdt enebolig med utleiedel, dobbelgarasje og flott opparbeidet tomt. Fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Fra garasjen er det trappefri adkomst. Inngangspartiet er opparbeidet med belegningsstein hvor det er lagt ned

## ROMSLIG TUN OG INNGANGSPARTI

Belegningsstein med varmekabler.





## ENTRÉ

Entré med flislagt gulv med varmekabler og plass til oppheng og oppbevaring av garderobe. Herfra går man videre inn til den praktiske og romslige hallen.



STOR HALL MED PLOSS  
TIL MØBLERING



# STUE

Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter. De store vindusflatene ivaretar både lysforhold og den flotte utsikten. 3-stavs parkett på gulv, tapet på vegger og downlights.

varmekabler. Flott uteplass hvor man kan nyte sol fra morgen til tidlig ettermiddag. Entré har flislagt gulv med varmekabler. Så kommer en romslig gang med tregulv. Her er det montert varmepumpe. Videre er det en egen soveromsfløy, med to soverom og bad. Det minste soverommet har varmekabler i gulv og plassbygde garderobeskap. Hovedsoverommet er romslig med stor skyvedørsgarderobe og vanlige garderobeskap. Her er det flott furugulv og utgang til luftebalkong. Badet som ble oppgradert i 2018 er lekkert med 60x60 fliser på gulv og 60x120 på vegger. Det er Linn baderomsinnredning med rikelig med oppbevaringsplass. Servant med armatur og overskap med speil og innebygd belysning. I taket er det led downlights. Kjøkkenet er håndlaget Svestadkjøkken med kvistfri furu. Det er fliser mellom over- og underskap. På kjøkkenet er det plass til både sittegruppe og godstoler, hvor man kan la middagen synke ned foran vedovnen. Også her er det flott diamantfuru tregulv. Lys og trivelig stue med store vindusflater. Stuen har nyere peisinnstus og varmepumpe. På gulvet er det 3-stavs parkett og på veggene er det tapet. I taket er det panel med downlights. Stuen kan møbleres med både sittegruppe og spisestue. Her er det stor glasskyvedør som fører til utestue med skyvedører i glass, samt stor langsgående balkong som strekker seg langs hele fasaden. Her kan man nyte solen til 21.45 på det lengste. Over glasstuen er det montert markise. På kjølige kvelder kan man slå på terrassevarmere som er plassert i himlingen. I husets 2. etasje er det i dag utleiedel, men denne kan vel så gjerne brukes som en del av hoveddelen. Denne delen har også separat inngangsparti og trappeløp. Leiligheten inneholder gang, to soverom, romslig bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stor stue med utgang til takterrasse. Det er også stort loft med tregulv og gode lagringsmuligheter. Det er egen varmtvannsbereider og strømmåler i denne delen. I kjelleren er det innredet med to soverom, bad, kjølerom, bod, verksted og vaskerom med utgang. Videre er det også en annen inngang med takoverbygg.

Tomten er opparbeidet med plen på flere nivåer. Ellers er det flotte murer, prydbusker og hekk. Her er lekestue med skifer på taket, dobbelgarasje med automatisk portåpner. Garasjen har støpt dekke med luke for å lagre ved i kjelleren på garasjen. Her er det et stort rom med god lagringsmuligheter.

## Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med flere varmekilder. Det er installert to vedovner i hovedetasjen og én vedovn i andre etasje. I underetasjen er det etablert baksteovn. Hjemmelshaver opplyser at det er lagt elektrisk gulvvarme i to soverom og gang i tilbygd del av underetasjen. Videre er det lagt gulvvarme



på bad og i ett soverom i hovedetasjen, samt i vindfang for hoveddelen. Det er installert to luft-til-luft-varmepumper i hovedetasjen, der innedelene er plassert i stue og gang. I tillegg er det benyttet panelovner i enkelte rom.

#### Info strømforbruk

Ca. 12.000 kwh pr. år.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.



#### STUEN HAR FLOTT VEDOVN

Her er også to varmepumper i hovedetasjen.





## UTESTUE

Over glasstuen er det montert markise, og på kjølige kvelder kan man slå på terrassevarmere som er plassert i himlingen.

# KJØKKEN

Håndlaget Svestadkjøkken med kvistfri furu. Det er fliser mellom over- og underskap. Her er plass til både sittegruppe og godstoler. Legg merke til at det er vedovn på kjøkkenet også.



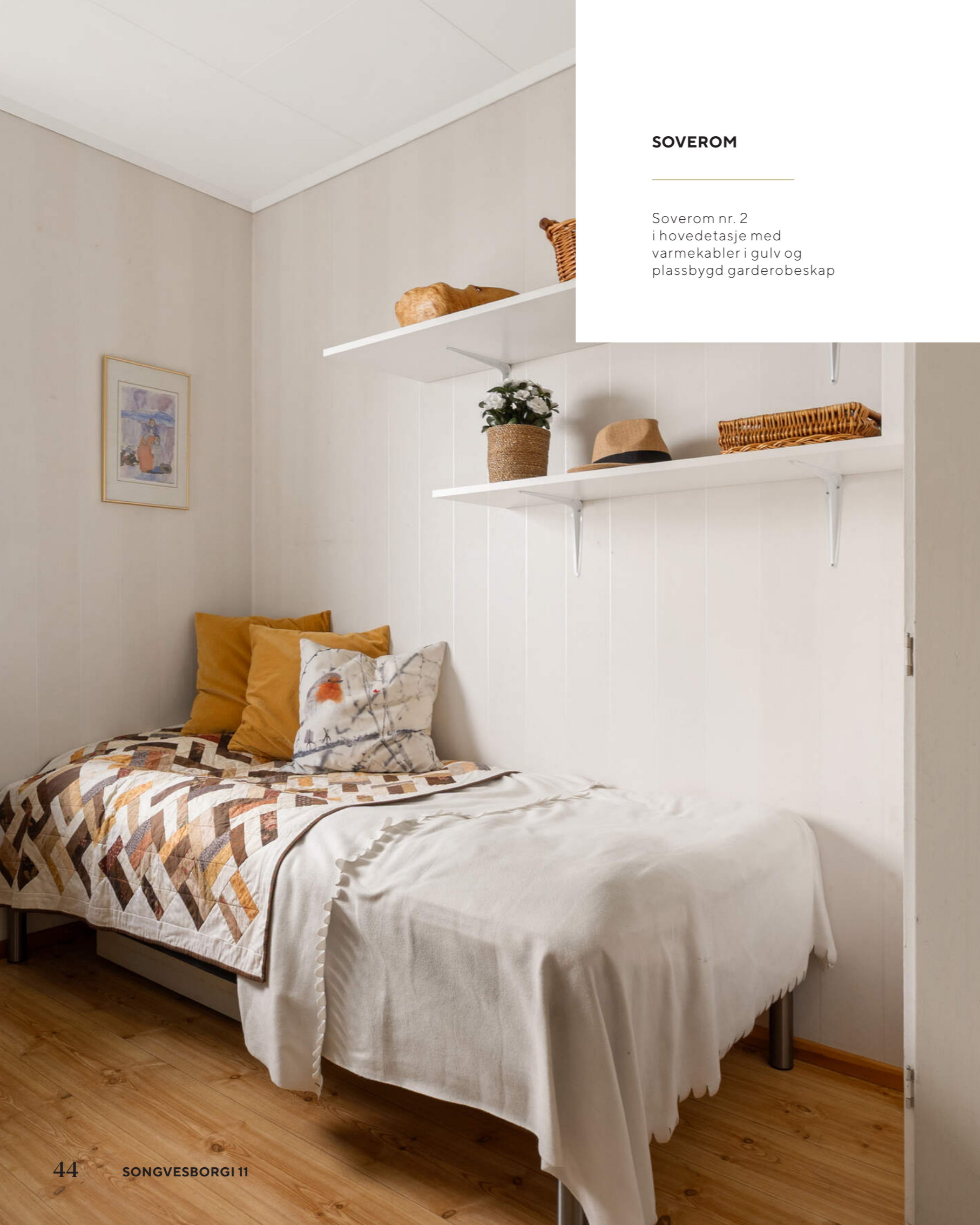
ELEGANT OG SOLID:  
DIAMANTFURU TREGULV.



# SOVEROM

1. etasje har to gode soverom. Hovedsoverom har meget god garderobeplass i skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Praktisk med utgang til terrassen.





## SOVEROM

Soverom nr. 2  
i hovedetasje med  
varmekabler i gulv og  
plassbygd garderobeskap





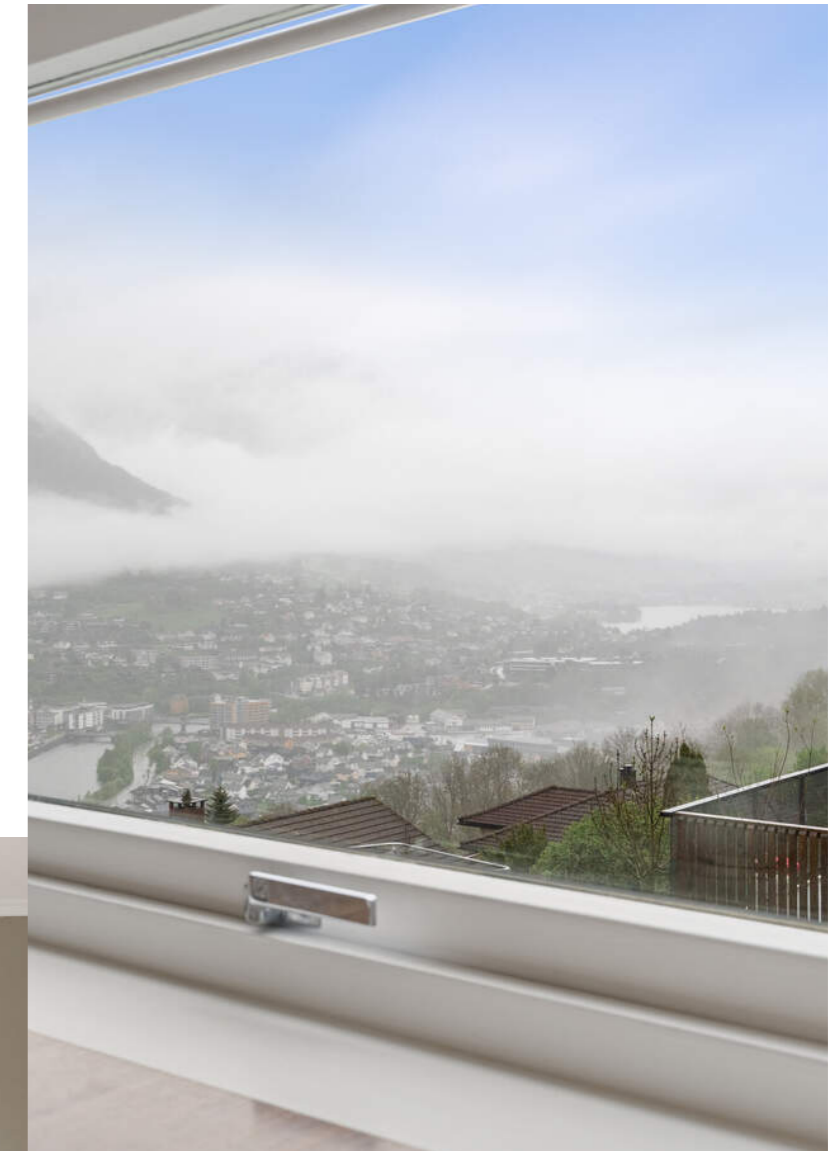
## BAD

Lekker, helfliset bad oppgradert i 2018 med Linn baderomsinnredning og rikelig med oppbevaringsplass. Servant med armatur og overskap med speil og innebygd belysning. I taket er det led downlights.



## 2. ETASJE

Denne etasjen er i dag en utleidel, men kan vel så gjerne brukes som en del av hoveddelen. Leiligheten inneholder gang, to soverom, romslig bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stor stue med utgang til en attraktiv og lun takterrasse med magisk utsikt.





KJØKKEN

---



# BAD

Romslig bad i utleiedel/2. etasje.





# SOVEROM

To soverom i utleiedel/2. etasje.





## KJELLER

Underetasjen har egen inngang i tillegg til innvendig tilkomst, og er innredet med to soverom, helfliset bad, kjølerom, bod, verksted og vaskerom med utgang til hageområdet.





LYST OG PENT BAD

---



BAD

---



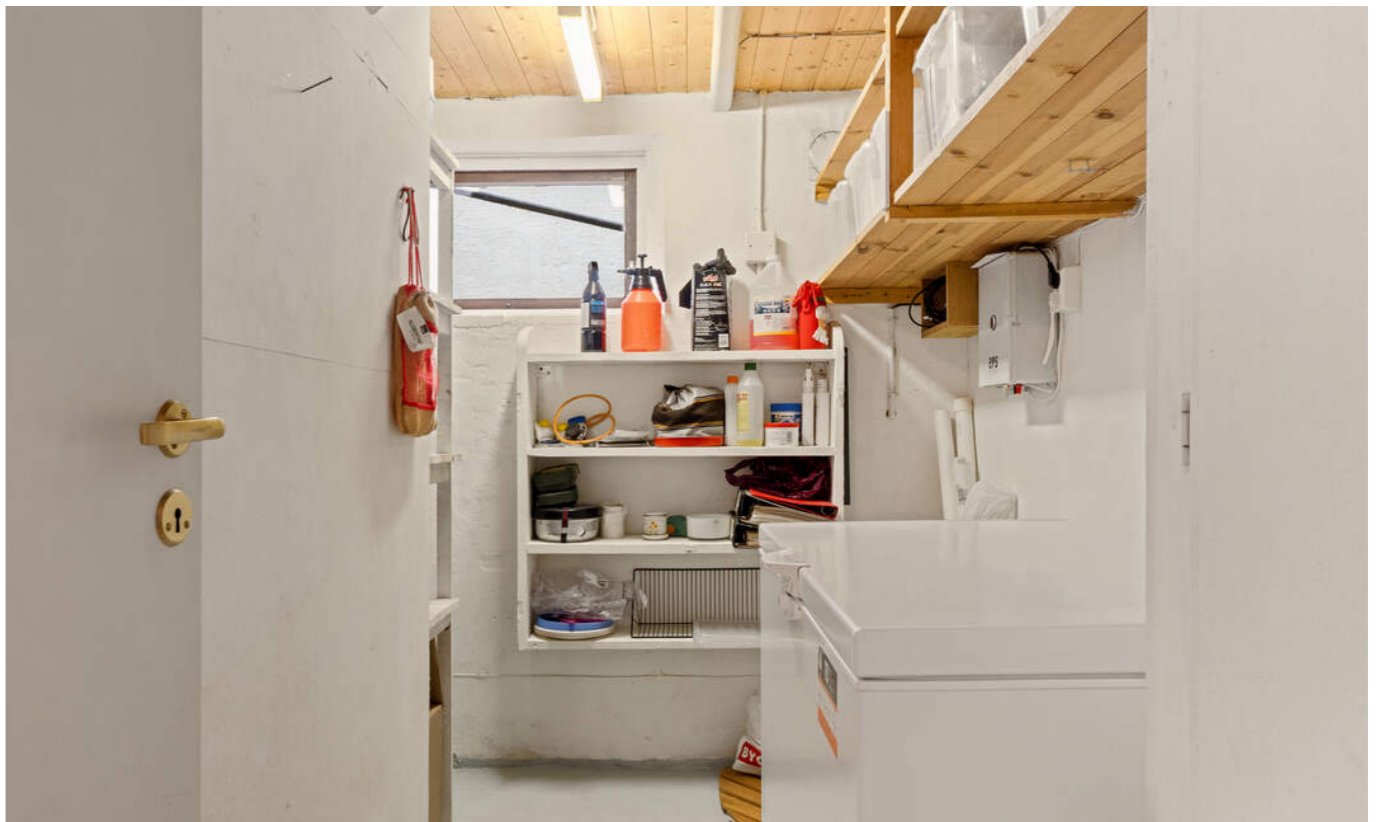
# SOVEROM

To soverom i kjeller.





RIKELIG MED  
LAGRINGSPLASS



VERKSTED



# DOBBELGARASJE

Garasjen har automatisk portåpner og gode lagringsmuligheter.



## GARASJEKJELLER

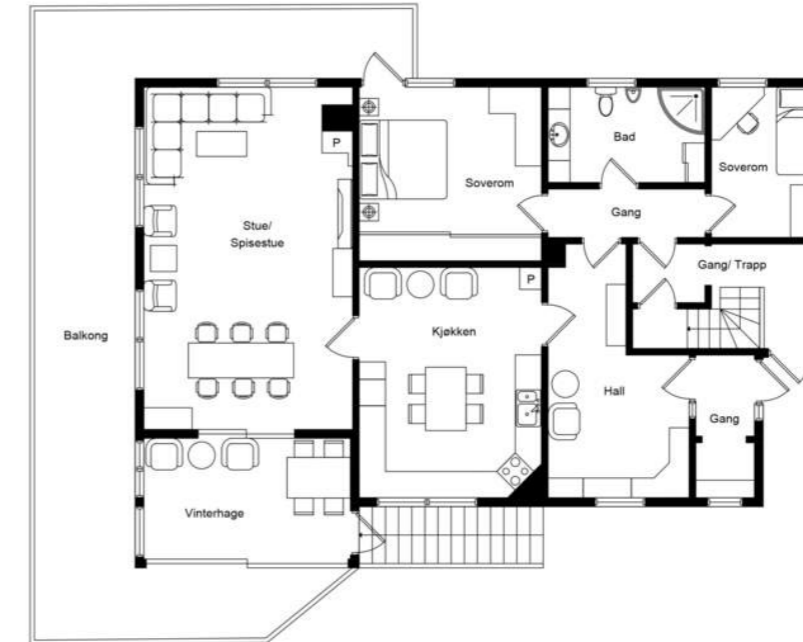
Det er en praktisk luke i gulvet på garasjen for å enkelt kunne kaste ved ned.



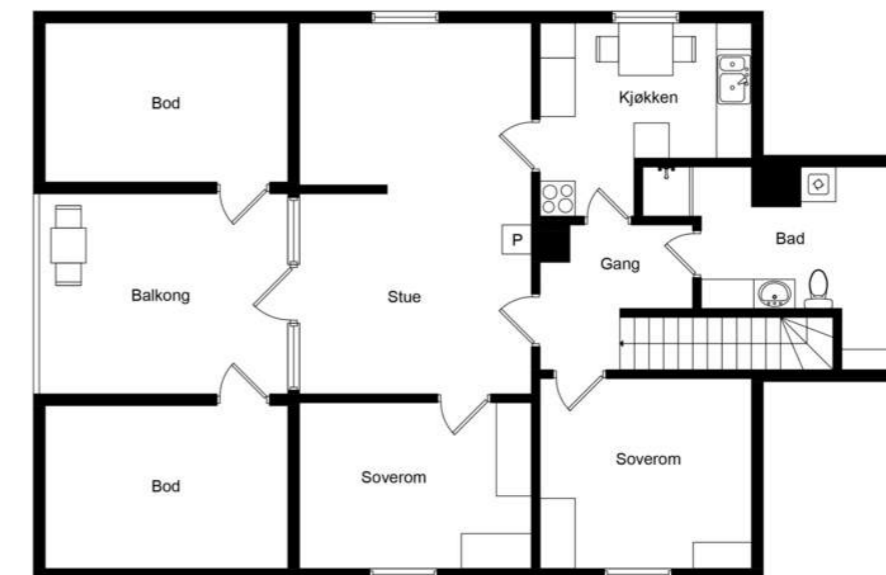
## LEKESTUE

# PLANTEGNINGER

Songvesborgi 11 - 1. Etasje



Songvesborgi 11 - 2. Etasje



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.302.688,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.210.752,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Årlige avgifter:

Avløp kr. 4 772,06.

Eiendomsskatt kr. 7 224,99.

Feiing kr. 1 356.

Vann kr. 4 746,01.

### Kommunale avgifter

18.099,- for 2025

### Eiendomsskatt

7.225,- for 2025

### Info eiendomsskatt

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

### 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.

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

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

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

### Andre utgifter

Renovasjon kr. 5 720,12, gebyr normalhushold.

Vedfyring ca. kr. 500 pr. år.

Byggforsikring ca. kr. 10.000 pr. år.

TV kr. 900 pr. mnd. Internett via Telenor kr. 1200 pr. mnd.

### Diverse

Videoovervåking.

Eps fuktsikring.

Sentralstøvsuger.

Leilighet i 2 etg. har vært på utleie.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er



utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Tilsendte plantegninger viser at det er gjort mindre endringer sammenlignet med sist godkjente tegninger fra 1983. Følgende avvik er registrert: Rom i underetasjen som i dag brukes til soverom er opprinnelig godkjent som bod og hobbyrom. To boder i underetasjen er bygget om til bad samt kott for vanninntak og varmtvannstank. Fire boder i underetasjen er slått sammen til hobbyrom, bod og kjølerom. Det er etablert lettvegg i det opprinnelige trapperommet i hovedetasjen med tilgang til underetasjen. Rommet brukes i dag til oppbevaring. Toalettrom i hovedetasjen er fjernet til fordel for større entré. Balkong i hovedetasjen er utvidet mot sørvest. Boder for andre etasje er ikke inntegnet på tilgjengelige tegninger. Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d og byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 bokstav c. Det er til enhver tid eier av boligen som har ansvar for at bruk og innredning av rom er i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav og eventuelle tillatelser fra kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre bruk av rom der det er registrert avvik fra godkjente tegninger. Eventuell søknad om bruksendring må behandles av kommunen, og det kan ikke garanteres at tillatelse gis. Verken takstmann eller meglerforetak har kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er heller ikke undersøkt om det pågår byggesaker eller endringer i reguleringsplan som kan påvirke den aktuelle eiendommen, eller andre ytre påvirkninger.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 2. mai 1984

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
4621/198/20:  
21.08.1956 - Dokumentnr: 788 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser .

06.05.1957 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Gjelder denne registerenheten med flere .

25.02.1983 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale  
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: HAUG BRITA OG KLAUS  
TIL 2. ETG.

28.07.1956 - Dokumentnr: 700 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:198 Bnr:2.

#### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delareal 799 m2

Bestemmelse: Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing

KPBestemmelse Hjemmelforhold som skal avklares og belyses

Delareal 799 m2

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnOM510

Delareal 799 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 123595011

Navn: Bordalsida - endring

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.09.1997

Delareal 789 m2

Formål: Boliger

Delareal 8 m2

Formål: Annet trafikkområde

Utdyp. annet vegareal

Delareal 2 m2

Formål: Kjørevei.

#### Vei/Vann/Avløp

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

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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 kjøperen 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**

Mandag, 20. april 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

7 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
197 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
198 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
216 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
8 098 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
8 116 490,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 eiendomsmeidler 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 kjøperen 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. Rekvirering 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 nettannonser 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.

Eiendomsmeidler 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.

## Kjerneinformasjon

### 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 løøsøre

Robotgressklipper kan medfølge.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løøsøre 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

Arvid Haug

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 700 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglernes deltakelse 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. 57 210.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter, 4 stk. kr 1 200,00, Foto kr 9 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 11 425. Totale kostnader kr. 68 635.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
27.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Songvesborgi 11, 5700 VOSS

26 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Songvesborgi 11	Songvesborgi 11	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

7/12 -1982

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har budd i boligen heile tiden siden 1983

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Haug, Arvid

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1999

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg garasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Johs e øvsthus

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2017

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgrderte veranda med utestove og nytt golv

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Johs e øvsthus

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2006

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderomsplater på vegg Vangen rør Vangen ei

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Johs eovsthus

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Støp på gulv og fliser

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

La ny protan på veranda i andre etasje. Sette i to nye pvc dører og ny møre royal på vegg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Seimen a/s. Johs e ovsthus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Salutkast på vegg

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



8.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
 2022

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montert eps fuktstyring

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 EPS Anders Onarheim

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

### Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Diverse kotakter

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vangen el

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Lekkasje på vannledning inn

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta til ny vannledning inn i hus +ny stoppekran ute til kommunal kobling ,og to nye varmtvannberedere

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vangen rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har utvia veranda på 1,5 m mot vest 2004 utan og søka  
Har sett opp utestove i glass på veranda mot vest utan og søka 2016  
Har flytta på vegger i kjellaren ca 1985 utanom søkå\*

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

Ja  Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flytta på vegger i kjeller

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arvid

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 33013823

## Egenerklærings skjema

Name Date  
Arvid Haug 2026-04-26

Identification  
 Arvid Haug



1/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

## HORISONTALDELT TOMANNSBUSTAD

Songvesborgi 9 og 11, 5700 Voss



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0 INGEN AVVIK
3	TG 1 INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2 VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu IKKE UNDERSØKT

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






Takstmann  
Bjørnar Helland  
Songvesborgi 26  
5700 Voss  
post@verdibbygg.com  
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

2/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**  
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**  
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**  
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**  
Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**  
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**  
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablommessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:198, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Arvid Haug
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	799 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	ca. 1960

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato: 28.04.2026

## Forutsetninger:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Opphaldsvær på befaringsdagen.

## Oppdragsgiver:

Arvid Haug

## Tilstede under befaringen:

Arvid Haug og Anna Hildeveit Haug

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i skrånande terreng mot vest. Uteområda er fint opparbeidde med enkelte flate parti, beplantning og grøntareal. Det er etablert asfaltert innkjørsel frå offentleg veg til garasje. I tillegg er det opparbeidd to parkeringsplassar på austsida av bygningen. Kartdata frå Vossakart indikerer at delar av denne parkeringa ligg på offentleg grunn. Det er lagt belegningsstein ved inngangspartiet, som dannar eit ryddig og funksjonelt inngangsparti. Området rundt eigedomen er i hovudsak prega av spreidd bustadbusetnad, samt tilgrensande skog- og landbruksareal.

Risikorapport frå PropCloud er kontrollert. Rapporten er basert på overordna kartdata og gir ei generell vurdering av moglege naturgitte forhold som kan ha betydning for eigedomen.

Det er registrert at eigedomen ligg i gul sone (moderat til lav) med aktsomheit for radon. Radon er ein radioaktiv gass som dannast naturleg i grunnen, særleg i område med visse typar berggrunn og lausmassar. Gassen er luktfri og usynleg, og kan trenge inn i bygningar gjennom konstruksjonar mot grunnen. Forhøgde radonnivå over tid kan ha helsemessige konsekvensar. Kartdata gir berre ein indikasjon på risiko, og det må gjennomførast konkrete målingar i bustaden for å fastslå faktisk radonnivå.

Vidare viser kartgrunnlaget mogleg førekomst av marine avsetningar i grunnen. Dette inneber at det kan finnast lausmassar av marin opprinning, til dømes leire, med varierende eigenskapar knytt til stabilitet og bereevne. Ved synfaring framstår grunnforholda som stabile. Det er ikkje registrert sprekkar eller riss i grunnmur utover det som er normalt for bygningar med tilsvarende alder og konstruksjon.

Arealressurskart indikerer at eigedomen ligg i eit område klassifisert som bebygd areal, med tilgrensande jordbruks- og naturområde. Kart for grunnforhold viser hovudsakleg jorddekte massar i området, med lokale variasjonar som kan førekome.

## Generell vurdering:

Opplysningane frå risikorapporten er av generell karakter og baserte på overordna kartdata. Kartgrunnlaget har avgrensa nøyaktigheit og er ikkje tilpassa vurdering på detaljnivå for einiskilde eigedomar. Det må difor påreknast at nærare undersøkingar kan vere nødvendige for å avklare faktiske forhold.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og golv i underetasjen er i hovudsak utførte i betong mot underliggjande massar. Innvendig side av grunnmur er pussa. Dette indikerer bruk av tresonitt som isolasjonsmateriale. Tresonitt var vanleg nytta i etterkrigsåra. Materialet har avgrensa isolasjonsevne samanlikna med dagens isolasjonsløyningar. Tilbygg frå 1982 er oppført med grunnmur i Leca. Hovudkonstruksjonen er oppført i tømmer som i seinare tid er påfora både innvendig og utvendig. Tilbygg er oppført i lett bindingsverk. Det er montert asfaltplater på kald side av vegglivet. Desse fungerer som vindspærresjikt og bidreg til avstiving av konstruksjonen. Fasadar er kledde med liggjande trekledning. Vindauger med tolags isolerglass er monterte i vegglivet.

Balkong er oppført med tradisjonelt bjelkelag. Konstruksjonen er forankra til vegglivet og kviler på dragar i front. Dragarane er understøtta av søyler med lastoverføring til terreng. Takterrassen er oppbygd på bjelkelag over stovedelen i hovudetetasjen. Eigard opplyser at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og tettesjikt. Taket er utført som saltak og er tekt med skifer. Takrenner i aluminium fører takvatn ned til terreng. Laster frå takkonstruksjonen vert overførte til grunnen via bygget sine kortsider mot aust og vest, samt via mønedragar som er understøtta av skjulte søyler i konstruksjonen. Ark mot aust har eige bæresystem. Innvendige berande veggjar langs bygget si midtakse fungerer som opplager for etasjeskiljet og søyler.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen. Skildringane er baserte på visuelle observasjonar gjorde ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere byggjemåte. Det må difor takast atterhald om at faktisk konstruksjonsoppbygging kan avvike frå det som er skildra ovanfor.

BMTF	5/29
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:</b>	
<p>Bustaden framstår som godt vedlikehalden og jamt over funksjonell ut frå alder, byggjemåte og utførte oppgraderingar. Eigedomen har vore eigd og vedlikehalden av fagperson innan byggfaget, noko som kjem til uttrykk gjennom fleire gjennomtenkte løysingar, jamn oppfølging og eit generelt godt vedlikehaldsnivå over tid.</p> <p>Det er gjennomført fleire oppgraderingar og vedlikeholdstiltak på eigedomen, mellom anna knytt til våtrom, tekniske installasjonar, vindauger, takterrasse og utvendige bygningsdelar. Bustaden ber likevel naturleg preg av alder, og enkelte konstruksjonar og bygningsdelar har passert eller nærmar seg forventa levetid.</p> <p>Det er registrert fleire forhold med tilstandsgrad TG 2 og enkelte punkt med TG 3. Fleire av desse vurderingane er knytte til forhold som etter dagens NS 3600 og byggt tekniske anbefalingar vert rekna som avvik, sjølv om løysingane i praksis kan ha fungert tilfredsstillande over tid ved korrekt utføring og vedlikehald. Dette gjeld særleg enkelte detaljløysingar knytt til fuksikring, ventilasjon og eldre konstruksjonsprinsipp.</p> <p>Særleg må det påreknast vidare oppfølging av våtrom, konstruksjonar mot grunn, terrassar og enkelte eldre vindauger og dører. Det er vidare registrert vedlikehaldsbehov og enkelte utføringmessige forhold som over tid kan påverke funksjon og levetid dersom dei ikkje vert følgde opp.</p> <p>På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påreknast vedlikehald og enkelte tiltak både på kort og mellomlang sikt for å oppretthalde funksjon og redusere risiko for følgjeskadar.</p> <p>Det vert gjort merksam på at vurderinga er basert på visuell synfaring og tilgjengelege opplysningar. Skjulte feil og manglar kan førekomme, sjølv om bustaden ved synfaring framstod som godt ivareteken og betre vedlikehalden enn det som er vanleg for tilsvarande bustader frå same periode.</p>	
<b>ANNET:</b>	
<p><b>OPPVARMING:</b> Bustaden vert oppvarma med fleire varmekjelder. Det er installert to vedomnar i hovudetasjen og ein vedomn i andre etasje. I underetasjen er det etablert baksteomn. Heimelshavar opplyser at det er lagt elektrisk golvvärme i to soverom og gang i tilbygd del av underetasjen. Vidare er det lagt golvvärme på bad og i eitt soverom i hovudetasjen, samt i vindfang for hovuddelen. Det er vidare installert to luft-luft varmpumper i hovudetasjen, der innedelane er plasserte i stove og gang. I tillegg er det nytta panelomnar i enkelte rom.</p> <p>Det ligg ikkje føre krav etter avhendingslova om kontroll av eldstader og pipeløp i samband med utarbeiding av tilstandsrapport. Det vert likevel tilrådd at anlegget vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Det kan ikkje utelukkast at det føreligg avvik eller manglar ved anlegget.</p>	
<p><b>FORRUTSETNADER:</b> - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelege for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.</p>	
<p><b>PREMISS:</b> Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Om revirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle byggningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringskjemaet utfyllt av revirenten eller heimelshavar.</p>	


BMTF	6/29
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>DOKUMENTKONTROLL:</b>	
<p>Tilsende planteikningar syner at det er gjort mindre endringar samanlikna med sist godkjende teikningar frå 1983. Følgjande avvik er registrerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rom i underetasjen som i dag vert nytta til soverom er opphavleg godkjende som bod og hobbyrom.</li> <li>- To boder i underetasjen er ombygde til bad samt kott for vassinntak og varmtvassstank.</li> <li>- Fire boder i underetasjen er slått saman til hobbyrom, bod og kjølerom.</li> <li>- Det er etablert lettvegg i det opphavlege trapperommet i hovudetasjen med tilkomst til underetasjen. Rommet vert i dag nytta til oppbevaring.</li> <li>- Toalettrom i hovudetasjen er fjerna til fordel for større entré.</li> <li>- Balkong i hovudetasjen er utvida mot sørvest.</li> <li>- Boder for andre etasje er ikkje innteikna på tilgjengelege teikningar.</li> </ul> <p>Fasadeteikningar er ikkje kontrollerte.</p> <p>Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) § 3-1 bokstav c. Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.</p> <p>Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av rom der det er registrert avvik frå godkjende teikningar. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at løyve vert gitt.</p> <p>Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.</p> <p>Eigenerklæringskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.</p>	
<b>BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):</b>	
<p>Innvendige overflater er i hovudsak utførte med følgjande materialval:</p> <p>Golv består av heiltregolv i delar av bustaden. Det er vidare nytta laminat i store delar av andre etasje samt i enkelte øvrige rom. Vinylbelegg er òg registrert. Fliser er lagt på delar av kjellargolv, i entré og på våtrom. Veggar er i hovudsak kledd med panel og tapet. På våtrom er det nytta fliser og baderomsplater. På kjøkken i hovudetasjen er det etablert brystningspanel. Himlingar er hovudsakleg utførte med panel og 60 x 120 cm himlingsplater. I stove og kjøkken i hovudetasjen er det synlege bjelkar i himling. I vaskekjellar er det registrert himling av eternitt.</p> <p>Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor.</p> <p>Tepper, møblar og anna lausøyre vart ikkje flytta ved kontroll av overflatene. Bustaden var møblert på befaringdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge og oversikt. Det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er registrert i rapporten. Det vert tilrådd at interessentar gjennomfører nærare kontroll av overflatene.</p>	
<p><b>Merknader:</b> - Normale bruks- og slitasjemerker. - Revna tapet i enkelte områder. - Knirk og skeivheiter i enkelte overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.</p>	
<p>Det må påreknast mindre hol, merker og skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. På golv vil det normalt vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Slike forhold vert vurderte som normale.</p>	

BMTF	7/29
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>MERKNADER OM ANDRE ROM:</b>	
<p>Golv / etasjeskilje: Kontroll av golv og etasjeskilje er ikkje eit krav i forskrift til avhendingslova. Det kan likevel ikkje utelukkast at det kan førekome avvik i høve til krava i relevante norske standardar. Eventuelle avvik i etasjeskilje, som ujamnheit, svikt, svankar, retrningsavvik og liknande, vert ikkje særskilt kommenterte i denne rapporten, uavhengig av omfang. Slike forhold må vurderast av kjøpar ved synfaring. Det vert tilrådd å medbringe naudsynt måleutstyr eller nytte fagkyndig for kontroll av etasjeskilje, særleg med tanke på eldre bustader der konstruksjonane er dimensjonerte etter praksis frå byggeår.</p> <p>Lydforhold mellom hovuddel og utleigedel: Kontroll av lydisolasjon mellom bueningar er ikkje eit krav i forskrift til avhendingslova. Bustaden er påbygd i 1983 i samband med etablering av utleigedel. Konstruksjonar frå denne perioden er normalt ikkje prosjekterte eller utførte i samsvar med dagens krav til lyd- og branntekniske eigenskapar. Etasjeskilje og skiljekonstruksjonar mellom einingane har difor ofte avgrensa tiltak for reduksjon av trinnlyd og luftlyd. Det må påreknast at trinnlyd frå gange og bruk av møblar kan overførast mellom einingane via etasjeskiljet. Luftlyd kan òg overførast gjennom konstruksjonar, særleg via svake punkt som gjennomføringar for pipe, ventilasjon og øvrige installasjonar.</p> <p>Det er ikkje utført lydmålingar eller tekniske undersøkingar av lydisolasjonen i samband med synfaringa. Lydforholda mellom einingane må difor vurderast av kjøpar ved visning dersom dette er av særleg betydning.</p>	
<b>FORMÅL MED ANALYSEN:</b>	
<p>Formål med analysen er sal av eigedom. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimshavar har hatt høve til å opplyse om forhold som bør undersøkast nærare.</p> <p>Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold av betydning for eigedomen, skal heimshavar/rekvirent opplyse om dette og syte for oppdatering av rapporten.</p>	
<b>VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:</b>	
<p>Det er stilt spørsmål til heimshavar om utførte endringar og oppgraderingar etter oppføring. Følgjande er opplyst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frittstående garasje oppført i 1976.</li> <li>- Tilbygg mot aust og vest samt etablering av leilegheit i 1982.</li> <li>- Bad i underetasjen frå 1990.</li> <li>- Garasjen vart tilbygd mot vest i 1999.</li> <li>- Bad i andre etasje frå 2006.</li> <li>- Utviding av balkong i 2008.</li> <li>- Takterrasse fekk ny kledning og tettesjikt av Protan/Sarnafil i 2012. Det vart samstundes montert to nye boddører.</li> <li>- Innglasing på deler av balkongarealet i 2017.</li> <li>- Bad i hovudetasjen frå 2018.</li> <li>- EPS-system (fuktsikring) etablert i underetasjen i 2022.</li> <li>- Oppgradering av enkelte stikkontaktar i 2025.</li> <li>- Nytt vassinntak, stoppekran og to varmtvassstankar installert i 2026.</li> </ul>	

BMTF	8/29			
Byggmestrenes Takseringsforbund				
EIERSKIFTERAPPORT™				
<b>AREALER OG ANVENDELSE:</b>				
<b>Arealmåling</b>				
<p>Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.</p>				
<b>MÅLEVERDIG AREAL:</b>				
<p>Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.</p> <p>Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.</p>				
<b>AREALBEGREPER:</b>				
<p>BRA-i: Internt bruksareal BRA-e: Eksternt bruksareal BRA-b: Innglasset balkong TBA: Terrasse- og balkongareal</p>				
<b>Arealer utenfor boenheten (BRA-e):</b>				
<p>Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.</p>				
<b>Fellesareal – rettslig avgrensning:</b>				
<p>Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.</p>				
<b>Viktig merknad om måleregler:</b>				
<p>Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.</p>				
<b>AREAL BOLIG:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	105	0	0	7
1. etasje	126	0	0	47
2. etasje	81	7	0	14
SUM BYGNING	312	7	0	68
SUM BRA	319			
<b>AREAL GARASJE/UTHUS:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje garasje	0	11	0	10
Garasje	0	39	0	0
SUM BYGNING	0	50	0	10
SUM BRA	50			

BMTF	9/29
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>BRA-i:</b>	
Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en 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. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.	
Underetasje: Takhøgd er målt frå 2,15 - 2,34 meter.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- To soverom på 14,2 og 12 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Grov vaskekjeller: 16,7 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Bad: 8,1 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Rom for vassinntak og VVB: 2 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Hobbyrom: 9,4 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Bod: 6,4 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Kjølerom: 2,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Gangareal: 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Hovudetasje: Takhøgd er målt til 2,46 meter.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- To soverom på 15,5 og 7,7 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Bad: 6,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Kjøkken: 15,3 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Hall: 15,3 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Stova: 35,9 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Vindfang hovuddel: 3,3 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Vindfang utleigedel: 4,4 m<sup>2</sup>. Deler av tropp er medrekna i arealet.</li> <li>- Gang- og troppareal: 8 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Andre etasje: Skråhimling på deler av arealet. Takhøgd er målt frå 1,51 - 2,38 meter.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- To soverom på 11,4 og 11,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Bad: 9,5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Kjøkken: 10 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Stova: 26 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Gang- og troppareal: 7,8 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<b>BRA-e:</b>	
Areal med utvendig tilkomst i andre etasje:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utvendig bod mot sør: 2,3 m<sup>2</sup>. målbart areal.</li> <li>- Utvendig bod mot nord: 5 m<sup>2</sup>. målbart areal.</li> </ul>	
Syner til punktet "Garasje/uthus" for informasjon om garasjeareal.	

BMTF	10/29
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>MERKNADER OM AREAL:</b>	
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad (synfaringdagen).	
Terrasse- og ballkongareal:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sørvendt markterrasse for underetasjen: 6,6 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Balkong ført ut på tre av byggets vegger: 46,6 m<sup>2</sup>. 11,2 m<sup>2</sup>. av arealet er innbygd i glass.</li> <li>- Vestvendt takterrasse for andre etasje: 14,2 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Belegningsstein og utvendige trapper er ikkje medrekna i arealoppsettet.</li> </ul>	
Areralavvik:	
Det kan førekome arealavvik på over 2 %. Dette er grunngeve med at delar av underetasjen har varierende påføring mot grunnmur, noko som påverkar netto målbart areal. Vidare er det registrert variasjonar i veggjukke mellom dei ulike etasjane, som òg kan medverke til mindre avvik i arealutrekninga.	
Andre etasje har eit avgrensa totalt areal. For mindre etasjar vil sjølv små måleavvik eller avrundingar kunne gi prosentvise avvik som overstig 2 %. I arealoppsettet vert det nytta heile tal, og avrunding til desse kan medføre at differansen framstår større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre areal og har normalt liten innverknad på den praktiske bruken av bustaden.	
Utleigedel:	
Andre etasje, samt eigen entré i fyrste etasje, utgjer utleigedelen til bustaden. BRA-i for leilegheita er målt til om lag 85,5 m <sup>2</sup> . I tillegg til dette arealet er det to utvendige bodar med tilkomst via takterrasse. I samsvar med NS 3940:2023 er delar av bodarealet ikkje måleverdig grunna manglende takhøgd for delar av arealet. Det er òg gjort fråtrekk for delar av arealet som manglar golv.	
Det er registrert intern tilkomst mellom hovuddel og utleigedel via innerdør mellom bod og entré i fyrste etasje. Ei slik løysing er ikkje i samsvar med dagens regelverk for sjølvstendige bueiningar, der det vert stilt krav om fysisk skilje mellom einingane. Forholdet inneber at utleigedelen ikkje framstår som fullt ut separat frå hovuddelen etter dagens gjeldande krav.	
<b>GARASJE / UTHUS:</b>	
Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ein kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.	
Det er oppført frittstående garasje frå om lag 1976. Garasjen er etablert over to plan, med avgrensa takhøgd i underetasjen. Berre delar av underetasjen er måleverdig i samsvar med NS 3940.	
Golv i underetasjen er utført i betong og tilpassa underliggjande terreng. Dette medfører varierende golvnivå. Grunnmur og etasjeskilje er òg utført i betong. Vidare er konstruksjonen oppført i lett bindingsverk med liggjande enkeltfalsa trekledning på fasadane.	
Taket er utført som saltak og er tekt med asfaltshingel. Eigar opplyser at tekkinga vart fornya i samband med tilbygg mot vest i 1999. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng.	
Innvendig er garasjen delvis kledd med eternittplater på veggjar og gips i himling.	
Konstruksjonen framstår som forventa ut frå alder og byggjemåte. Det er utført normalt vedlikehald. På bakgrunn av alder må det påreknast behov for vedlikehald og påkostnader på kort og mellomlang sikt.	


BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>BYGGMESTER:</b>			
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.			
<b>INTEGRITET:</b>			
<b>UAVHENGIG TAKSTMANN</b>			
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på <a href="http://www.BMTF.no">www.BMTF.no</a>			
<i>Ansvarlig for rapporten:</i>			
<b>Bjørnar Helland</b>			
Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.			
Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.			
I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.			
Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.			
Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tværfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.			
Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.			
07/05/2026			
 Bjørnar Helland			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>1. Grunn og fundamenter</b>			
<b>TG 2</b> 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet			
Grunnmur er oppført i betong mot underliggjande massar. Store delar av konstruksjonen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurderinga er basert på synlege delar over terreng samt innvendige observasjonar. Skjulte avvik kan ikkje utelukkast.			
Tilgjengelege kartdata frå NGU syner ikkje dokumenterte grunnforhold for egedomen. Grunnforholda kan difor ikkje stadfestast med sikkerheit. Det er lokalt kjent at området kan innehalde forvitra fjellmassar (såkalla "råtafjell"), som kan ha varierende eigenskapar knytt til bereevne og drenering.			
Eigar opplyser at det er installert EPS-fuktstyring (elektrosmose) i underetasjen. Systemet fungerer ved å påverke fuktvandring i konstruksjonen ved hjelp av svak elektrisk spenning, med mål om å redusere oppsug av fukt frå grunnen. Det er frest spor for elektroodar i nedre del av grunnmur samt i delar av betongplata. Styringseining er plassert i kjellarbod. Eigar opplyser om merkbar forbetring av inneklime i underetasjen etter installasjon.			
Det er registrert krakkelering i murpuss. Drenering er frå byggeår, og det er ikkje etablert utvendig tettesjikt eller grunnmurspapp på konstruksjonen. Vidare manglar utvendig isolasjon, noko som kan medføre kondensdanning på varm side av konstruksjonen. Det er ikkje etablert underetasje under heile konstruksjonen. Deler av bygget er oppført direkte på terreng utan kjellar. Dette medfører at delar av grunnmuren reint praktisk ikkje er tilgjengeleg for utvendige tiltak som oppgraving, drenering eller ettermontering av fuksikring utan større inngrep i konstruksjonen.			
Det vert vist til punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmålingar.			
<b>Merknader:</b>			
<b>Ingen</b> 1.2 Krypekjeller			
Bygningsdelen eksisterer ikkje.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b> 1.3 Terrengforhold			
Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå byggverket, med mindre det er etablert alternative tiltak for kontrollert 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.			
Egedomen ligg i skrånande terreng med fall mot vest. På austsida av bygningen heller terrengtet inn mot grunnmur. Dette medfører at overflatevatn vert leia mot konstruksjonen. Delar av bygningen vil difor i periodar vere utsett for både overflatevatn og påverknad frå grunnvatn.			
Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale av grunnmur.			
<b>Merknader:</b>			
<b>2. Yttervegger</b>			
<b>TG 2</b> 2.1 Yttervegger			
Ytterveggane er oppførte i ein kombinasjon av tømmer frå byggeår og lett bindingsverk i tilbygg. Fasadar er kledde med liggjande dobbeltfalsa trekledning. Det vert opplyst at det er montert asfaltplater på kald side av vegglivet, og at kledningen i hovudsak er frå ombygginga i 1982. Deler av gavl mot sør fekk ny kledning i samband med utskifting av vindaug i 2017.			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>Merknader:</b>			
Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i stor grad innebygd og tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Skjulte avvik kan difor ikkje utelukkast.			
Det er registrert fuktig ved i nedre del av listverk ved terrassedør på soverom. Det kan ikkje utelukkast at tilsvarande forhold finst andre stadar på utvendig trevirke. Luftespalta bak trekledningen er smalare enn det som er anbefalt i SINTEF Byggforsk. Vidare er det registrert sprekker og kuing i enkelte bord, noko som er vanleg ift. alder.			
<b>3. Vinduer og ytterdører</b>			
<b>TG 2</b>	3.1 Vinduer og ytterdører		
Vindauger er utstyrte med tolags isolerglass. Eldre vindauger har ventil i karm. Produksjonsår varierer frå om lag 1983 og fram til 2022. Om lag halvparten av vindaugene er utskifta i perioden 2017-2022. Det er montert beslag i underkant av utvendig karm. Ytterdører og terrassedører har tilsvarande glasløysing. Produksjonsår for desse er truleg kring 1983. Ytterdører og enkelte vindauger er overbygde med tak, noko som gir redusert eksponering for nedbør.			
Det er ikkje observert punkterte glasruter på befaringsdagen. Slike forhold kan likevel ikkje utelukkast, då dei kan vere avhengige av temperatur- og klimaforhold. Tilfeldig utvalde vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan vesentlege avvik.			
Det er registrert manglande beslag i overkant av vindaug, samt i over- og underkant av enkelte dører. Vannbord er nytta som avleiing av vatn, men dette vert ikkje vurdert som ei fullgod løysing jf. SINTEF Byggforsk. Overflatebehandling på eldre vindaug og dører har sprekker og avskalling, noko som medfører at trevirke er eksponert for fukt. Ytterdør til vaskekjellar og terrassedører har fuktig ved med teikn til påbegynnande råte. Det er vidare montert beslag over nedre del av karm for eit kjellarvindaug, truleg som følge av tidlegare fuktsskade. Pakningar i eldre vindaug og dører ber preg av aldring, med redusert tettheit og isolasjonsevne. Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep. Det er vidare registrert fuktstjolder i enkelte innvendige karmar. Dette kan ha samanheng med kondens som følger av manglande ventilering/luftsirkulasjon. Syner til pnkt. 10.5 for nærare informasjon.			
<b>Fagleg uttale:</b>			
Det vert gjort merksamheit om at det i overkant av fleire vindaug er nytta vannstokk i impregnerert materiale som alternativ til beslag. Overgangen mot kledningen er fuga tett, og heimelshavar opplyser at vannstokkane har vore jamnleg vedlikehaldne og overflatebehandla i samband med måling av fasadane. Heimelshavar, som sjølv er fagperson, opplyser at det ikkje er registrert teikn til råte i desse områda.			
Bygningsdelen er likevel vurdert til TG 2 då manglande beslag vert rekna som eit avvik etter NS 3600, sjølv om løysinga med korrekt vedlikehald kan fungere tilfredsstillande.			
<b>Merknader:</b>			
<b>4. Tak</b>			
<b>TG 1</b>	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak		
Dette punktet vurderer takkonstruksjonen si bereevne. Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå konstruksjonen si innsida.			
<b>Merknader:</b>			
Taket vart oppretta i samband med tilbygg i 1983. Det er ikkje registrert teikn til unormale svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet. Det er heller ikkje observert indikasjonar på svekking av takkonstruksjonen si bereevne ved inspeksjon frå innsida.			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>TG 2</b>	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)		
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.			
Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangerar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.			
Taket er utført som saltak og er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium fører takvatn til terreng. Det er montert snøfangerar for å sikra eigar, underliggjande bygningsdelar og tredjeperson mot skade. Skiferen framstår som rein og i god stand sett opp mot alder på om lag 43 år. Waka-flex er nytta som tetting i overgang mellom pipe og takflate.			
Heimelshavar opplyser at taket er frå 1983, med undertak av asfaltapp.			
I følge levetidstabellar frå SINTEF Byggforsk har skifer generelt lang levetid, og kan i mange tilfelle nyttast om att ved omlegging. Samstundes har underliggjande komponentar som asfaltapp, lekter og sløyfer vesentleg kortare levetid. Tabellen syner at ved omlegging av skifertak vert undertak og bærande lekter normalt skifta etter om lag 50–60 år, medan sjølve skiferen kan ha levetid opp mot 80 år dersom kvaliteten er god.			
Skifertak er ikkje tette i seg sjølve. Ved snøsmelting eller regn kombinert med vind vil det trenge fukt ned til undertaket. Lekter og sløyfer er utførte i uimpregnerert materiale, noko som gjer dei meir utsette for nedbryting over tid.			
<b>Merknader:</b>			
<b>5. Loft</b>			
<b>TG 2</b>	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida. Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utside.			
Av erfaring kan fukt trenge inn i konstruksjonen ved andre årstider og værforhold enn på synfaringstidspunktet. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosere lekkasjar. Det vert difor tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater og kaldtloft for å fange opp eventuelle avvik på eit tidleg tidspunkt.			
Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå 1983, og at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon i skråhimlingar og taktro.			
Det er registrert inntørka rennemerke på pipevegg på kaldtloftet og fuktstjolder rundt pipeløp i bod ved takterrasse. Merkena framstår som eldre og kan vere knytte til tidlegare lekkasje som er utbeta. Området rundt pipegjennomføringa er kontrollert for fukt utan utslag ved måling på synfaringsdagen. Det er vidare registrert rennemerke i undertaket. Heimelshavar opplyser at undertaket tidlegare har vore nytta som kledning, og at merka stammar frå denne perioden. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling. Avløpslufting er ført over tak slik det skal vere, men manglar kondensisolasjon.			
<b>Merknader:</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>6. Balkonger, verandaer og lignende</b>			
<b>TG 2</b>	6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
<p>Markterrasse for underetasjen er oppført med tradisjonelt bjelkelag direkte mot grunn.</p> <p>Balkong i hovudetasjen er oppbygd med kantbjelke langs vegg. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front, som er understøtta av søyler med lastoverføring til terreng.</p> <p>Takterrasse i andre etasje er oppbygd som ein del av innanforliggjande bjelkelag. Konstruksjonen er lukka, og vurderinga er basert på opplysningar frå eigar. Det vert opplyst at det er nytta sponplater som undergolv, med Protan som tettesjikt. Vidare er det etablert luftesjikt mellom isolasjon og undergolv for å redusere risiko for kondens i konstruksjonen og ising på tettesjiktet. Tettesjiktet er opplyst å vere frå 2012.</p> <p>Fallforhold for takterrassen er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Det er målt fall på om lag 1:60 i indre del mot vegg, medan øvrige delar har svakare fall på om lag 1:120. Det er registrert enkelte flate parti. Renne for bortleiing av vatn er plassert i tilstøytande bod, med fall på om lag 1:60. Det er etablert om lag 10 cm oppkant ved terrassedør.</p> <p>Markterrassen har store skeivheiter og svikt. Balkong i hovudetasjen har noko svikt i tilbygd del mot sør. Det er registrert sprekker i terrassebord, samt vedlikeholdsmangel i form av behov for skraping og overflatebehandling av dekke og rekkverk. Takterrassen manglar tilstrekkeleg fall på delar av arealet. Drenerande klikkfliser i plast er lagt direkte på tettesjiktet. Det er registrert pløser i overgang mellom golv og vegg i tettesjiktet. Vidare er det registrert fukt skjolder i nedre del av vegg i tilstøytande bodareal. Fuktmåling i trevirke syner normale verdier utan utslag på synfaringsdagen. Heimelshavar opplyser at registrerte fukt skjolder stammar frå lekkasjar før nytt tettesjikt vart lagt i 2012.</p> <p>Tilleggsopplysning: Heimelshavar opplyser at nytt tettesjikt på takterrassen vart lagt i 2012 etter registrerte lekkasjar i overgang mellom eldre tettesjikt og vegg. I samband med arbeidet vart kledning og boddører skifta ut. Det vert vidare opplyst at veggane vart kledde opp på nytt, og at det vart etablert vindsperrsjikt som overlappa det nye tettesjiktet for å sikre betre overgang mellom vegg og golv. Heimelshavar opplyser vidare at det ikkje har vore registrert lekkasjar etter at arbeidet vart utført. Dette samsvarar også med fuktmålinga som vart gjort.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>7. Våtrom</b>			
<b>7.1 Bad underetasje</b>			
<b>TG 2</b>	7.1.1 Overflate vegger og himling		
<p>Badet har fliser på golv og vegg i dusjsone. Øvrige vegg er kledde med trepanel. Himling er utført med 60x120 cm himlingsplater. Ventilasjon er basert på naturleg avtrekk via ventil i vegg. Tilluft skjer gjennom spalte i underkant av dørblad.</p> <p>Tilfeldig utvalde fliser og fuger i dusjsone er kontrollerte for bom og sprekker. Det er registrert sprekkdanning i fuger. Veggflater elles framstår som forventa ut frå alder. Ventilasjon er basert på naturleg avtrekk via ventil i vegg. Tilluft skjer gjennom spalte i underkant av dørblad. Naturleg ventilasjon vert ikkje vurdert som tilfredsstillande løysing for våtrom etter dagens krav, jf. NS 3600, og skal vurderast der etter.</p>			
<b>Merknader:</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>TG 2</b>	7.1.2 Overflate gulv		
<p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort med utgangspunkt i byggeskikk på oppføringstidspunktet. På oppføringstidspunktet var det ikkje tilsvarande konkrete krav til fall mot sluk som i dagens regelverk, men det var føreset at vatn skulle leiast bort frå golvflater på ein tilfredsstillande måte. Dagens krav vert nytta som eit orienterende samanlikningsgrunnlag for å vurdere funksjon og risiko.</p> <p>Måleresultat: - 1:30 lokaltfall i dusjsone. Enkelte fliser i dusjsone er flate. - Golvet elles er ujamnt og med svakt fall mot dør. - Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 1,4 cm høgdeforskjel. Terskelhøgda er målt til 3 cm.</p> <p>Fallet tilfredsstillar truleg krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er viktig å merke seg at dagens krav til fall er strengare, med høgare krav til effektiv avrenning for å redusere risiko for fukt- og vasskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør tiltak for betre avrenning vurderast. Vidare er golvet kontrollert for bom, hullrom og sprekker. Sprekker i fug og bom i enkelte fliser er registrert.</p>			
<b>Merknader:</b>			
Ujamn overflate i dusj, med enkelte flate parti/fliser.			
			
<b>TG 3</b>	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
<p>Heimelshavar opplyser at badet er frå om lag 1990. Type tettesjikt er ukjent.</p> <p>Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere membran i konstruksjonen. Vurderinga er basert på synlege forhold, alder og utførte kontrollar.</p> <p>Det er utført holboring bak dusjvegg for kontroll av konstruksjonen. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk og kan enkelt opnast for vidare kontroll. Jamnleg oppfølging vert tilrådd.</p> <p>Det er ikkje synleg membran ved sluk, og det er usikkert om det er etablert tettesjikt bak fliser og panel. Det vart ikkje registrert fuktavvik på synfaringsdagen. Det vert gjort merksam på at dette kan vere påverka av avgrensa bruk, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved auka belastning over tid. Det er vidare registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring for avløp frå servant, med open spalte inn i vegg.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>7.2 Bad hovudetasje</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		17/29
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>TG 1</b>	7.2.1 Overflate vegger og himling			
<p>Badet har fliser på golv og vegg. Himling er utført med slettbehandla gips. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk. Tilluft vert tilført gjennom spalte i overkant av dørbblad, noko som bidreg til god uttørring av fuktig luft.</p> <p>Tilfeldig utvalde fliser og fuger på vegg er kontrollerte for bom, holrom og sprekker. Himling er kontrollert for fukt skjolder og skadar. Det vart ikkje registrert nemneverdige avvik på befaringsdagen.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 3</b>	7.2.2 Overflate gulv			
<p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resterande golv. Utafor dusjsone skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved terskel sikrar tilbakehald av vatn.</p> <p>Måleresultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen fall i dusjsone.</li> <li>- Ingen fall på resterande golv.</li> <li>- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 0 cm høgdeforskjel.</li> <li>- Feielist i eik ved dørterskel er 2,5 cm høg, noko som kan tyda på at det er etablert membranoppkant.</li> </ul> <p>Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom, hullrom og sprekker. Hullrom under flis ved toalett er registrert. Vidare tilfredstiller ikkje fallforholdet krava til avrenning i forskrifta, og vatn vert ikkje leia mot sluk slik det skal.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 2</b>	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk			
<p>Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2018. Membrantype: Smøremembran bak/under flis. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.</p> <p>Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.</p> <p>Holboring er ikkje utført. Begrunnelse: Tilkomst inn i bjelkelaget frå underliggande himling. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll på befaringsdagen.</p> <p>Sluk er av eldre dato, og framstår ikkje som skifta i samband med oppgradering av våtrommet. I samsvar med NS 3600 vert kombinasjon av nytt tettesjikt og eldre sluk vurdert som ein risikokonstruksjon.</p>				
<b>Merknader:</b>				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		18/29
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>7.3 Bad andre etasje</b>				
<b>TG 2</b>	7.3.1 Overflate vegger og himling			
<p>Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom i underkant av dørbblad sørger for god ut-tørring av vassdamp.</p> <p>Det er registrert opningar i overgangar og skøytar for baderomsplatene. Vidare manglar sokkellist i nedre del. Heimelshavar opplyser at dusjing tidlegare har vore utført i lukka dusjkabinett med avrenning direkte til sluk, og at veggflater difor har vore lite utsette for vassbelastning. Dusjkabinettet er no fjerna, og dusjen har vore nytta utan kabinett over ei tid. Det er registrert svak, påbegynnande svelling i nedre del av baderomsplatene.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 3</b>	7.3.2 Overflate gulv			
<p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.</p> <p>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 dusjsone, 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 vassopsamling og redusert avrenningsevne.</p> <p>Måleresultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1:50 lokaltfall i dusjens nedslagsfelt (innanfor dusj-skinne).</li> <li>- Golvet elles har kular og ujamnheiter med flate parti.</li> <li>- Det er registrert svakt fall mot dør.</li> <li>- Topp flis ved dørterskel ligg 3 millimeter under slukrista. Det er ikkje etablert membranoppkant ved dørterskel.</li> </ul> <p>Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom, hullrom og sprekker. Det er registrert fleire fliser som har løysna heilt frå underlaget. Litt knirk i golv. Grove sprekker og avskallingar i fug. Vidare tilfredstiller ikkje fallforholdet krava til avrenning for lekkasjevatn i forskrifta, og eventuelt lekkasjevatn frå usikra vassinstallasjonar som vaskemaskin vert ikkje leia mot sluk, men mot dør.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 3</b>	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk			
<p>Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2006. Membrantype: Smøremembran bak/under flis. Baderomsplater på vegg. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.</p> <p>Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.</p> <p>Holboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.</p> <p>Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og opningar som nemnt i pnkt 7.3.1 fører til brudd i tettesjiktet. Ved trådlaus fuktmåling i nedre del av baderomsplater i dusjsone er det registrert forhøgde verdier i tilknytning til opningane som er registrert. Vidare har tettesjiktet både for baderomsplater og membran under liser ei usikker gjenverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Membran er ikkje forankra under slukets klemring slik den skal, men over. I tillegg er membranen morken, noko som samsvarar med alderen på om lag 18 år.</p>				
<b>Merknader:</b>				

19/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

**BMTF**

**Merknader:**

Utslag ved trådløs fuktsøk i nedre del av baderomsplater.



**8. Kjøkken**

**8.1 Kjøkken hovedetasje**

**TG 1** 8.1 Kjøkken hovedetasje

Heiltre-kjøkken frå 1983. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Fliser på vegg bak vask og platetopp.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.  
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.  
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 1983.

Kjøkkenet er i god stand, og som venta ift. alder. Normale bruksmerker er registrert.  
Det skal uansett nemnast at sokkel er fastmontert, og situasjonen under kjøkkenskrog er difor uavklart. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

**Merknader:**

Det er hverken installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Sidan anlegga skriv seg frå eldre tid, vert ikkje dette vurdert som eit avvik.  
Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkrevd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige for kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjon.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi. Det vert anbefalt etterinstallering av dette for begge kjøkken i bustaden.

**8.2 Kjøkken andre etasje**

**TG 2** 8.2 Kjøkken andre etasje

Enkelt kjøkken frå byggeår.  
Slette frontar. Laminat benkeplate var ny i 2025. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Fliser på vegg bak vask.

20/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

**BMTF**

**Merknader:**

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.  
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.  
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 1983.

Kjøkkenet er som venta ift. alder, men er merkbart meir slitt en kjøkkenet i hovudetasjen.  
Det skal uansett nemnast at sokkel er fastmontert, og situasjonen under kjøkkenskrog er difor uavklart. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

**9. Rom under terreng**

**9.1 Underetasje**

**TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Deler av grunnmuren er innvendig tildekte av overflater, noko som medfører at konstruksjonen ikkje er fullt ut tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurderinga er basert på synlege overflater, og avvik utover det som er registrert kan ikkje utelukkast.

Overflatene framstår som forventa ut frå alder. Heimelshavar opplyser at tidlegare saltutslag i nedre del av grunnmur er tildekkja med ny overflatebehandling, og at det ikkje er registrert nye saltutslag etter etablering av EPS-fuktstyring, jf. punkt 1.1.  
Manglande tilkomst for deler av grunnmur inneber at eventuelle sprekkdanningar, setningar eller jordtrykksrelaterte skadar i grunnmur kan gå ubemerka. Det bør difor vere merksemd på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i veggjar og golv.

Underteikna har fått eit generelt godt inntrykk av underetasjen. Samstundes medfører innebygde delar av grunnmur, i kombinasjon med manglande utvendig isolasjon som nemnt i punkt 1.1, at konstruksjonen vert vurdert som ei risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk og risikoen for at andre avvik kan gå ubemerka.

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggjande betongplata er tildekkja av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Det er registrert bom i enkelte fliser  
Vidarre er det registrert riss i betong. Riss og sprekker vil sansynligvis finnast fleire stadar under golvoverflatene. Avviket er vanleg, og kan skuldast manglande armering i betong, setningar, eller skadar/feil på underliggjande grunn.

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg på bad. Holet er tildekkja med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Fuktslag på 12 vektprosent er registrert, noko som vert vurdert som normalt. Det er viktig å påpeike at undersøkinga berre omfattar eit avgrensa område, og at avvik kan finnast i andre delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Vidare oppfølging og vurdering av omkringliggjande område kan vere nødvendig for å avdekke eventuelle fuktskadar som ikkje var synlege ved denne enkeltstående prøven.

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>Merknader:</b>			
Det er vidare utført fuktmåling i golvlister på tilfeldig utvalde stader. Målingane syner verdiar i området 17–32 vektprosent, noko som ligg over det som er normalt i ein tørr konstruksjon. Golvlisterne er plasserte i overgangen mellom betongplate mot grunn og grunnmur. Desse bygningsdelane er normalt støypte på ulike tidspunkt, og det kan vere ein mindre klaring i overgangen. Dette kan leggje til rette for kapillært fuktopptak frå underliggjande massar.			
Underteikna har avgrensa erfaring med EPS-fuktstyringssystem. Inneklimaet i underetasjen vert vurdert som tilfredstillande, men på bakgrunn av måleresultata mellom 17 og 32 vektprosent i golvlister kan det ikkje utelukkast at systemet har redusert effekt i områder med direkte kontakt mot grunn.			
Det er vidare viktig å presisere at installert EPS-fuktstyringssystem må reknast som eit supplerande tiltak for å redusere fuktvandring frå grunnen. Systemet erstattar ikkje behovet for utvendig fuksikring og isolasjon. Primær sikring mot fukt skal skje utvendig gjennom drenering, tettesjikt og isolasjon, som hindrar fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Manglande utvendig isolasjon og fuksikring kan difor medføre at konstruksjonen framleis er utsett for fuktbelastning, sjølv om EPS-system er installert.			
På bakgrunn av forholda over samt manglande utvendig isolasjon, vert bygningsdelen vurdert som ein risikokonstruksjon med omsyn til fukt og kondens, jf. NS 3600.			
<b>10. VVS</b>			
<b>TG 2</b> 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør			
Vassinntaket er av typen pel (plast) og er nytt i 2026 etter ein lekkasje frå det gamle vassinntaket. Stoppekran er plassert på VVB-rom og er enkelt funksjonstesta, utan registrerte avvik på befaringsdagen. Vatn vert vidare fordelt til dei forskjellige tappepunkta og vassinstallasjonane i bustaden via kobberrør frå 1983. Avløp i plast, med unntak av avløpsstamma, stakepunkt og sluk i vaskekjeller som er i støypejern frå byggeåret. Avløpsluffing er ført ut til det fri via tak. Stakepunkt er registrert i rom for VVB.			
Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane i hovudsak er frå byggeår og oppgraderinga i 1983.			
Anlegget har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Ved funksjonstest av vaskar vart det registrert trykkslag på begge kjøkken, svakt vasstrykk på bad i andre etasje, og treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet på bad i hovudetasjen. Vidare er det registrert motfall på avløpsrør under servant på bad i hovudetasjen.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b> 10.2 Varmtvannsbereder			
Underetasjen har ein OSO varmtvasstank på om lag 200 liter med effekt på 2 kW, plassert i kott bak bad. Beredaren har fast straumtilkopling og er opplyst å vere frå 2026.			
I andre etasje er det truleg installert ein tilsvarande beredar, men denne er innebygd og ikkje tilgjengeleg for kontroll. Beredaren er plassert på bad med sluk som føreset lekkasjesikring. Det vert vist til avvik knytt til fallforhold på badegolv i punkt 7.3.2.			
Teknisk levetid for varmtvasstankar er normalt 15–30 år, med anbefalt brukstid på om lag 20 år.			
Beredaren i andre etasje er plassert på bad med sluk som føreset lekkasjesikring. På bakgrunn av manglande fall mot sluk, jf. punkt 7.3.2, vert løysinga likevel ikkje vurdert som tilfredsstillande. Vatn frå ein eventuell lekkasje vil ikkje bli leia effektivt mot sluk, og kan bli ståande på golvet eller renne mot dør.			
Begge varmtvannstankar manglar tilfredsstillande lekkasjesikring. Ein eventuell lekkasje kan føra til vatn i konstruksjonen med påfølgjande fuktskadar.			
<b>Merknader:</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>Ingen</b> 10.3 Vannbåren varme			
Bygningsdelen eksisterer ikkje.			
<b>Merknader:</b>			
<b>Ingen</b> 10.4 Varmesentraler			
Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkoppa bustaden.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b> 10.5 Ventilasjon			
Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via veggventilar og ventilar i enkelte eldre vindaugskarmar. Kjøkkenventilatorar og mekanisk avtrekk på bad i fyrste- og andre etasje fungerer som periodisk avtrekk. I underetasjen er det registrert friskluftsentilar i bad, bod og verkstad/hobbyrom, samt ventilar i soveromsvindaug. Fyrste etasje har avgrensa ventilering, med ventil kun i entré. I andre etasje er det registrert ventilar i kjøkkenvindaug og i eitt stovevindaug.			
Bustader frå aktuell byggeperiode har ofte naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører og i konstruksjonar, som i praksis bidreg til luftutskifting. Ved oppgradering av bygningsdeler med betre lufttetting kan denne effekten bli redusert. Ved slike tiltak bør det vurderast etablering av meir kontrollert ventilasjon, til dømes mekanisk eller balansert ventilasjon.			
Bygningsdelen har manglande ventilar i fleire rom som er definert som "rom for varig opphald", og utilstreккеleg luftveksling mellom rom. Det er ikkje etablert tilstrekkelege overstrøymingsløysingar, som luftespalter under dører eller ventilar i innerveggar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdørene er lukka.			
<b>Merknader:</b>			
<b>11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>			
<b>11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>			
Når det gjelder resultatet fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.			
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. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.			
Sikringsskap med skrusikringar er plassert i tropperom til andre etasje. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Anlegget har to straummålarar, der ein går for hovuddelen, og ein for utleigedelen. Heimelshavar opplyser: Anlegget er frå 1983. Enkelte stikkontaktar i andre etasje er fornya i 2025. Det er ingen kjente feil på anlegget under normal dagleg bruk.			
<b>Merknader:</b>			
- Det er meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.			
- Enkelte lause stikkontaktar, brytarar og ledningar.			
- Skøyteledning for varmekabel i renne for takterrasse.			
<b>Merknader:</b>			

BMTF	23/29
<b>Byggmestrenes Takseringsforbund</b>	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>	
<b>VÆR OPPMERKSOM PÅ:</b>	
<b>TILLEGGSOPPLYSNINGER:</b>	
<b>BRANN:</b>	
Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.	
<b>REKKVERK:</b>	
Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.	
Det er registrert at rekkverket på balkong i hovudetasjen har ei høgde på om lag 88 cm, noko som er lågare enn dagens anbefalte minsthøgde på 100 cm. Vidare er det registrert horisontale lysopningar på 14 cm plassert 70 cm over golv. Etter dagens krav skal slike opningar ikkje overstiga 10 cm, og plasserast minimum 75 cm over golv for å redusere klatrefare. Rekkverket har også flatt toppbord, noko som kan legge til rette for plassering av gjenstandar med risiko for nedfall til underliggjande areal.	
Takterrasse i andre etasje har ei høgde på om lag 95 cm, noko som er lågare enn dagens anbefalte minsthøgde på 100 cm.	
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.	
Sjølv om enkelte avvik skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.	
<b>TING Å TENKE PÅ:</b>	
Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.	
Himling i vaskekjeller og garasjevegger er av eit material som kan innehalde asbest. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
<b>LOVLIGHEITSMANGEL:</b>	
I følgje NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.	
Avvik er registrert på det minste soverommet i underetasjen, og for begge soverom i andre etasje.	
Dette inneber at desse romma ikkje oppfyller krava til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.	
<b>GJENNOMGANG:</b> Heimshavar var til stades under befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.	
<b>VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE:</b>	
Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg og etterprøvbar framstilling av kvifor forhold er registrerte, kva utvikling som kan oppstå, og kva dette kan innebere for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.	
Tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), der det vert stilt krav til tydelege og forståelege opplysningar om eigedomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til eigedomen i forkant av eit eigarskifte.	
Vurderingane som er gjort byggjer på synlege forhold, og er utførte utan destruktive inngrep med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Forhold som krev inngrep for nærare avklaring er difor ikkje undersøkte, og slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.	

BMTF	24/29
<b>Byggmestrenes Takseringsforbund</b>	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>	
<b>ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:</b>	
<b>TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:</b>	
1.1	<b>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</b>
	<p>Årsak: Registrerte forhold er knytte til alder, byggemetode og manglande fuksikring etter dagens standard. Krakkelering i puss kan oppstå som følgje av bevegelsar, uttørring og naturleg aldring. Manglande tettesjikt og utvendig isolasjon er vanleg for konstruksjonar frå oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglande utvendig fuksikring aukar risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskadar, redusert isolasjonsevne og dårlegare inneklima. Kondens på varm side av vegg kan oppstå som følgje av temperaturforskjellar. Avgrensa tilkomst til delar av grunnmuren kan gjere framtidige tiltak meir omfattande og kostnadskrevjande. EPS-fuktstyring kan redusere fuktnivå, men erstattar ikkje behovet for eit fungerande drenering og utvendig fuksikring fullt ut.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å overvake konstruksjonen med omsyn til fuktutvikling. Ved teikn til auka fuktbelastning bør tiltak som utbetring eller etablering av drenering, samt utvendig fuksikring vurderast der dette er praktisk gjennomførbart. Vidare bør overflater vedlikehaldast.</p>
1.3	<b>Terrengforhold</b>
	<p>Årsak: Fallforholdet er knytt til naturlege terrengtilhøve og tilpassing av bygget til eksisterande terreng. Manglande fall bort frå konstruksjonen skuldast i hovudsak terrengutforming.</p> <p>Risiko og konsekvens: Fall mot grunnmur aukar risiko for vassbelastning på konstruksjonen. Dette kan føre til auka fuktpåverknad på grunnmur og tilstøytande bygningsdelar. Over tid kan dette gi fuktskadar, redusert inneklima og auka belastning på dreneringssystemet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tiltak for betre bortleiing av overflatevatn, til dømes ved terrengjustering eller andre avbøtande løysingar der dette er praktisk gjennomførbart. Vidare bør forholdet sjåast i samheng med eventuell oppgradering av drenering.</p>
2.1	<b>Yttervegger</b>
	<p>Årsak: Fukt i trevirke er truleg knytt til lokal vassbelastning, kombinert med avgrensa uttørringsmoglegheiter. Redusert luftespalte bak kledding skuldast utføringmessige forhold frå oppføringstidspunktet. Sprekker og kura bord skuldast ytre påkjenningar av vær.</p> <p>Risiko og konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledding kan redusere uttørringsevna og auke risiko for fuktoppbygging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til nedbryting av trevirke og utvikling av råteskadar. Lokale fuktpåverka område kan utvikle seg vidare dersom forholda ikkje vert utbetra.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting av fuktig trevirke. Ved framtidig vedlikehald eller utskifting av kledding bør det vurderast å etablere tilstrekkeleg luftespalte for betre ventilering.</p>
3.1	<b>Vinduer og ytterdører</b>
	<p>Årsak: Registrerte avvik er i hovudsak knytte til alder, naturleg slitasje og mangelfull detaljutforming ved montering. Manglande beslag skuldast utføringmessige forhold, medan svekt overflatebehandling og pakningar er ein naturleg del av aldringsprosessen.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglande beslag aukar risiko for vassinntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktpåverknad og nedbryting av trevirke. Eksponert treverk har redusert motstand mot fukt og vil kunne utvikle råteskadar. Redusert tettheit i pakningar kan gi trekk, varmetap og dårlegare komfort. Vedlikehaldsetterslep vil kunne forkorte levetida på bygningsdelane.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere beslag der dette manglar, for å sikre tilfredsstillande bortleiing av vatn. Skadd og fuktpåverka trevirke bør utbetrast eller skiftast ut. Vidare bør overflatebehandling fornyast, og pakningar vurderast utskifta ved behov. Generelt vedlikehald bør gjennomførast for å forlengje levetida. Enkelte vindauger og dører bør vurderast utskifta.</p>

25/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™	
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	<p>Årsak: Avviket er i hovudsak knytt til alder på underliggjande konstruksjonar. Naturleg nedbryting av asfaltpapp, lekter og sløyfer skjer over tid som følgje av fuktbelastning og klimatiske påverknader.</p> <p>Risiko og konsekvens: Aldrande undertak og bærnde konstruksjonar har redusert funksjon og kan føre til fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre svekking av material, redusert tettheit og i verste fall utvikling av råteskadar. Sidan skiferen ikkje er tett, er konstruksjonen avhengig av eit velfungerande undertak.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg kontroll av takkonstruksjonen frå innsida med fokus på fukt og lekkasje. På bakgrunn av alder må det påreknast behov for omlegging av taket på sikt, der undertak, lekter og sløyfer vert skifta, medan skifer kan vurderast gjenbrukt dersom kvaliteten tilseier dette.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Rennemerker på pipevegg er truleg knytte til tidlegare lekkasje. Manglande kondensisolasjon for avløpslufting skuldast utføringmessige forhold.</p> <p>Risiko og konsekvens: Sjølv om det ikkje vart registrert fukt ved måling, kan tidlegare lekkasjar indikere svake punkt i konstruksjonen. Manglande kondensisolasjon på avløpslufting kan føre til kondensdanning, som over tid kan gi fuktpåverknad på tilstøytande material og føre til dårleg inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etterisolere avløpsluftinga for å redusere risiko for kondens. Vidare bør konstruksjonen følgjast opp med jamnleg kontroll, særleg rundt pipegjennomføring og andre gjennomføringar i takflata.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Skeivheiter og svikt i markterrasse skuldast truleg setningar i underlaget og påverknad frå fukt og klima over tid. Svikt i balkong er knytt til dimensjonering og belastning i tilbygd konstruksjon. Manglande fall på takterrasse skuldast utføringmessige forhold. Vedlikehaldsmangel er knytt til naturleg aldring og manglande oppfølging. Fuktskjolder i bodareal er opplyst å stamme frå tidlegare lekkasjar i overgang mellom eldre tettesjikt og veggiv før omteking i 2012.</p> <p>Risiko og konsekvens: Svikt og skeivheiter kan påverke stabilitet og bruksegenskapar. Sprekker og manglande overflatebehandling aukar risiko for fuktopptak og nedbryting av trevirke. Manglande fall på takterrasse kan føre til vassoppsamling og auka belastning på deler av tettesjiktet. Bruk av klikkfliser direkte på tettesjikt kan føre til mekanisk slitasje og redusert levetid på membranen. Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen tidlegare har vore utsett for fuktbelastning. Sjølv om det ikkje vart registrert unormale fuktverdiar på synfaringsdagen, vil takterrassar generelt vere utsette konstruksjonar som krev jamnleg kontroll og vedlikehald.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre skeivheiter og svikt i markterrasse og vurdere forsterking av balkong der dette er nødvendig. Terrassebord og rekkverk bør vedlikehaldast med overflatebehandling. For takterrassen bør fallforhold vurderast utbetra, og det bør etablerast løysing som skånar tettesjiktet. Vidare bør tettesjikt følgjast opp med jamnleg kontroll.</p>
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Sprekkdanning i fuger kan skuldast naturleg slitasje, bevegelser i underlaget og påverknad frå fukt og temperaturvariasjonar. Manglande mekanisk ventilasjon er knytt til opphavleg løysing frå byggeår.</p> <p>Risiko og konsekvens: Sprekkdanning i fuger er i hovudsak av estetisk betydning. Mangelfull ventilasjon kan bidra til høgare fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, muggvekst og redusert inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre fuger av estetiske omsyn ved behov. Vidare bør det vurderast etablering av mekanisk ventilasjon for å sikre tilfredsstillande luftutskifting i våtrommet.</p>
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv

26/29

Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™	
	<p>Årsak: Ujamne fallforhold og flate parti er knytte til utføringmessige forhold ved etablering av golvet. Sprekkdanning i fuger og bom i fliser kan skuldast aldring, bevegelser i underlaget og belastning over tid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Ujamne og svake fallforhold medfører at vatn ikkje vert leia effektivt mot sluk. Vatn vil i større grad bli liggjande på golvoverflata og må fordampe for å tørke opp. Dette kan føre til auka fuktbelastning for underliggjande konstruksjon og misfarga overflater/fuger. Sprekker i fug og bom i fliser er i hovudsak av teknisk og delvis estetisk betydning, men kan bidra til redusert overflatekvalitet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å nytte våtrommet med forsiktighet. Ved framtidig oppgradering bør fallforhold utbetrast for å sikre betre avrenning. Fliser med bom og skadde fuger bør følgjast opp og utbetrast ved behov.</p>
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Avviket er knytt til kombinasjon av eldre sluk og nytt tettesjikt. Dette avvik frå anbefalt praksis, der sluk normalt skal skiftast ved etablering av nytt membransystem.</p> <p>Risiko og konsekvens: Kombinasjon av nytt tettesjikt og eldre sluk aukar risiko for svikt i overgangen mellom membran og sluk. Dette er eit kritisk punkt i våtromskonstruksjonen, og eventuell svikt kan føre til skjulte lekkasjar og fuktskadar i underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å følgje opp konstruksjonen med jamnleg kontroll. Ved framtidig oppgradering bør sluk skiftast for å sikre ei heilskapleg og fagmessig løysing.</p>
7.3.1	Bad andre etasje Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Manglande sokkellist og opningar i skøyter og overgangar skuldast mangelfull utføring ved montering, herunder utilstrekkeleg bruk av fugemasse. Svelling i platene er ein konsekvens av fuktopptak i materiale som ikkje er tilstrekkeleg forsegle.</p> <p>Risiko og konsekvens: Opningar i overflater aukar risiko for fuktinntrenging bak baderomsplatene. Over tid kan dette føre til vidare svelling, nedbryting av materiale og fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. Fjerning av dusjkabinett vil kunne medføre auka vassbelastning på veggflater, og dermed auka risiko for skadeutvikling.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å tette opningar i skøyter og overgangar. På bakgrunn av registrert svelling og utføringmessige avvik bør det vurderast oppgradering av veggflater dersom rommet skal nyttast som ope dusjområde.</p>
8.2	Kjøkken andre etasje Kjøkken andre etasje
	<p>Årsak: Registrert slitasje er knytt til alder og normal bruk over tid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Aldrande innreiing og installasjonar kan ha redusert funksjon og levetid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg kontroll av vassinstallasjonar. Ved framtidig oppgradering bør det leggast til rette for inspeksjonsmoglegheit under kjøkkeninnreiinga.</p>
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>Årsak: Avviket skuldast at konstruksjonen er tildekt med overflater, noko som hindrar direkte inspeksjon for deler av grunnmuren.</p> <p>Risiko og konsekvens: Eventuelle skadar kan utvikle seg utan å bli oppdaga. Tidlegare fuktpåverknad indikerer at konstruksjonen har vore utsett for fukt, noko som kan gi risiko for vidare utvikling dersom forholda endrar seg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater med fokus på fukt- og endringsindikasjonar. Ved teikn til avvik bør nærare undersøkingar gjennomførast.</p> <p>Underteikna har fått eit generelt godt inntrykk av underetasjen. Samstundes medfører innebygde delar av grunnmur, i kombinasjon med manglande utvendig isolasjon som nemnt i punkt 1.1, at konstruksjonen vert vurdert som ei risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk og risikoen for at andre avvik kan gå ubemerka.</p>	27/29
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate	<p>Årsak: Riss og sprekkdanning i betong kan skuldast svinn, manglande eller avgrensa armering, setningar eller påverknad frå underliggjande massar. Bom i fliser kan vere knytt til mangelfull heft mellom flis og underlag.</p> <p>Risiko og konsekvens: Riss i betongplata er vanleg for konstruksjonar av denne typen, men kan i enkelte tilfelle medføre auka fukttransport frå grunnen. Bom i fliser kan føre til vidare lausning og redusert levetid på overflata.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å følgje med på utvikling av riss og eventuelle endringar over tid. Fliser med bom bør utbetrast ved behov.</p>	
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon	<p>Årsak: Forhøgde fuktverdiar i golvlister kan skuldast kapillært fuktopptak frå grunnen i overgang mellom konstruksjonsdelar med mogleg klaring. Manglande utvendig isolasjon kan bidra til ugunstige temperatur- og fuktforhold.</p> <p>Risiko og konsekvens: Forhøgde fuktverdiar kan over tid føre til nedbryting av trevirke og auka risiko for mugg- og råteskadar. Som risikokonstruksjon kan utvikling av fukt skje skjult og vere vanskeleg å avdekke på eit tidleg tidspunkt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg kontroll av fuktnivå i utsette områder. Ved teikn til auka fuktbelastning bør nærare undersøkingar gjennomførast, og tiltak for betre fuksikring vurderast.</p> <p>Det er viktig å presisere at installert EPS-fuktstyringssystem må reknast som eit supplerande tiltak for å redusere fuktvandring frå grunnen. Systemet erstattar ikkje behovet for utvendig fuksikring og isolasjon. Primær sikring mot fukt skal skje utvendig gjennom drenering, tettesjikt og isolasjon, som hindrar fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Manglande utvendig isolasjon og fuksikring kan difor medføre at konstruksjonen framleis er utsett for fuktbelastning, sjølv om EPS-system er installert.</p>	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør	<p>Årsak: Trykkslag kan skuldast manglande klamring rørsystemet. Svakt vasstrykk kan vere knytt til dimensjonering, avleiringar, høgdeforskjellar eller slitasje i røyr. Treg avrenning og motfall i avløpsrør skuldast utføringmessige forhold.</p> <p>Risiko og konsekvens: Trykkslag kan over tid gi auka belastning på røyr og koplingar. Svakt vasstrykk og treg avrenning reduserer funksjonen i anlegget. Motfall i avløpsrør kan føre til oppsamling av vatn og auka risiko for tilstopping.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre motfall på avløpsrør og undersøke årsak til treg avrenning og trykkslag. På bakgrunn av alder bør anlegget følgjast opp, og det må påreknast utskifting frå kort til mellomlang sikt.</p>	
10.2	Varmtvannsbereder		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>Årsak: Manglande eller utilstrekkeleg lekkasjesikring skuldast utføringmessige forhold. For andre etasje er avviket knytt til utilstrekkeleg fall på våtromsgolv.</p> <p>Risiko og konsekvens: Ved lekkasje frå varmtvassstank kan vatn trenge inn i golv og veggar og føre til fuktskadar og nedbryting av konstruksjonen. Manglande eller redusert funksjon på lekkasjesikring aukar risiko for større skadeomfang før lekkasjen vert oppdaga.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande lekkasjesikring for varmtvassstank i underetasjen, til dømes med automatisk lekkasjestoppar. For beredaren i andre etasje bør fallforhold vurderast utbetra, eller det bør etablerast alternativ løysing som sikrar effektiv bortleiing av lekkasjevatr.</p>	28/29
10.5	Ventilasjon	<p>Årsak: Avviket skuldast truleg opphavleg ventilasjonsløyising basert på naturleg ventilasjon, kombinert med manglande tilrettelegging for luftvandring mellom rom. Det er vidare grunn til å tru at fleire av dei opphavlege vindauga hadde innebygde ventilator, og at delar av ventilasjonen har vorte redusert i samband med utskifting av vindauger i 2017 og 2022, då slike løysingar ikkje er vidareførte i dei nye vindaugene.</p> <p>Risiko og konsekvens: Mangelfull ventilasjon og luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftkvalitet og auka belastning for mekaniske avtrekk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere ventilator i rom for varig opphald, samt sikre luftvandring mellom rom gjennom luftespalter under dører eller ventilator i innerveggar. Ved større oppgraderingar bør det vurderast etablering av balansert ventilasjon.</p> <p>Det er stilt spørsmål til eigar om inneklimate og luftkvalitet, og det er ikkje opplyst om kjende problem knytt til ventilasjonen. Inneklimateet vert vurdert som tilfredsstillande på synfaringdagen. På bakgrunn av dette vert bygningsdelen vurdert til TG 2, og ikkje TG 3, som ofte vert nytta der det er svikt i ventilasjon.</p> <p>Det vert vist til punkt 7 for nærare omtale av ventilasjon i våtrom.</p>	

29/29

Byggmestrenes Takseringsforbund


EIERSKIFTERAPPORT™

BMTF

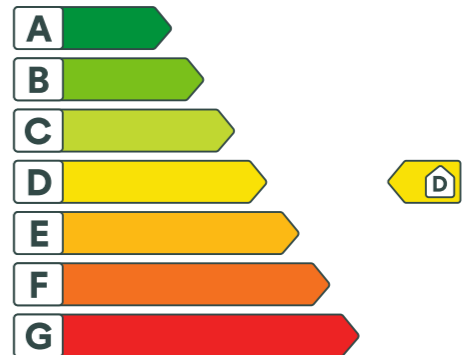
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Usikkerheit kring tettesjikt skuldast alder og manglande dokumentasjon. Mangelfull tetting rundt gjennomføringer er knytt til utføringmessige forhold.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglande eller ukjent tettesjikt inneber auka risiko for skjulte lekkasjar. Fukt kan trenge inn i vegg og golv utan å bli oppdaga, noko som over tid kan føre til omfattande fuktskadar og nedbryting av material. Opne gjennomføringer aukar risiko for direkte vassinntrenging i vegg. Avgrensa bruk kan maskere eksisterande problem, som kan bli synlege ved meir normal bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: På bakgrunn av alder, usikker oppbygging og registrerte avvik vert det tilrådd total oppgradering av våtrommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	<p>Årsak: Manglande fall er knytt til utføringmessige forhold ved etablering av golvet. Bom i flis kan skuldast mangelfull heft mellom flis og underlag.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglande fall medfører at vatn ikkje vert leia effektivt mot sluk. Vatn vil bli liggjande på golvoverflata og må fordampe for å tørke opp. Dette kan føre til auka fuktbelastning for underliggande konstruksjon og misfarga overflater/fuger. Bom i flis kan føre til lause fliser.</p> <p>Anbefalt tiltak: På bakgrunn av manglande fall vert det tilrådd utbetring av golvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære ombygging av våtromsgolvet for å sikre tilfredsstillande fall mot sluk. Fliser med bom bør utbetrast i samband med tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Bad andre etasje Overflate gulv
	<p>Årsak: Manglande fall og ujamnheiter skuldast utføringmessige forhold ved etablering av golvet. Løysna fliser og knirk kan vere knytte til mangelfull heft, bevegelsar i underlaget eller svekking over tid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Mangelfullt fallforhold utanfor dusjsone medfører at lekkasjevatt ikkje vert leia mot sluk. Ved lekkasje frå installasjonar vil vatn kunne renne mot dør og føra til meirskadar. Løysna fliser og svekte fuger reduserer overflata si funksjon og kan føre til vidare skadeutvikling.</p> <p>Anbefalt tiltak: På bakgrunn av samla avvik vert det tilrådd utbetring av golvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære ombygging for å sikre tilfredsstillande fall og funksjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Avvik er knytte til utføringfeil ved etablering av tettesjikt, samt naturleg aldring av membran. Opningar i baderomsplater skuldast mangelfull montering og utilstrekkeleg forsegling.</p> <p>Risiko og konsekvens: Feil forankring av membran ved sluk utgjør eit kritisk sviktpunkt i våtrommet. Saman med aldring av membran og brot i tettesjikt på vegg, aukar dette risikoen for lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Forhøgde fuktverdiar indikerer at fukt allereie er til stades. Over tid kan dette føre til meirskadar.</p> <p>Anbefalt tiltak: På bakgrunn av registrerte avvik og alder på tettesjiktet vert det tilrådd total rehabilitering av våtrommet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.




## Energiatest




Adresse <b>Songvesborgi 11, 5700 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>26.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-286875</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>9742344</b>
Gårdsnummer <b>198</b>	Bruksnummer <b>20</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseinsningsnummer <b>H0201</b>




 **Energikarakteren**

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

 **Boliginformasjon**

Byggeår <b>1960</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>346,0 m²</b>	Oppvarma bruksareal <b>300,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

Berekna vektat levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

**Berekna vektat levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**169,66 kWh/m²**

**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>169,66 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>54 045 kWh</b>
--	---



## Songvesborgi 11, 5700 VOSS

Detaljer	
Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindauge <b>Ja</b>	Golv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Songvesborgi 11, 5700 VOSS

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 14: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 24: 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 25: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 27: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningsmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

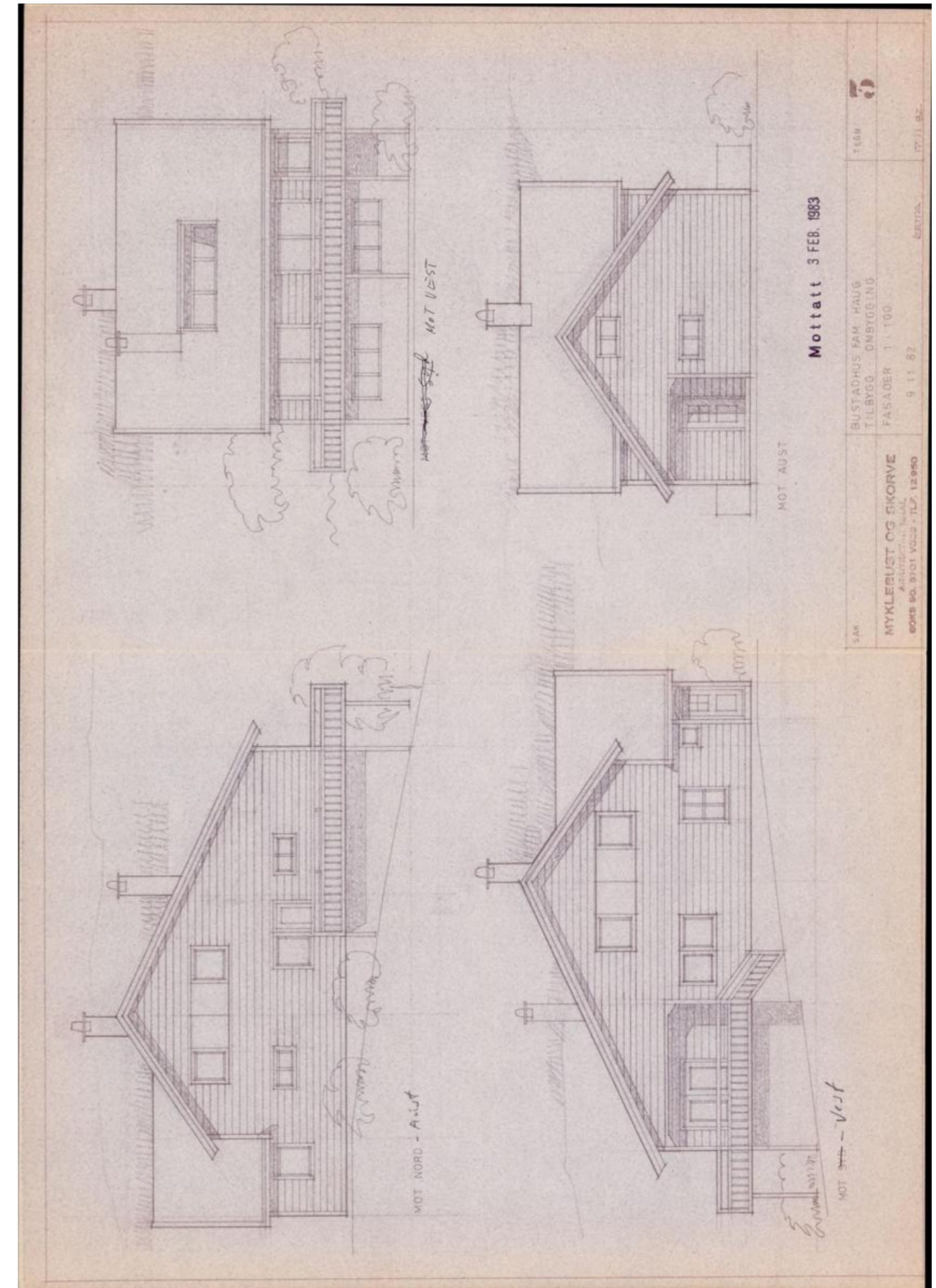


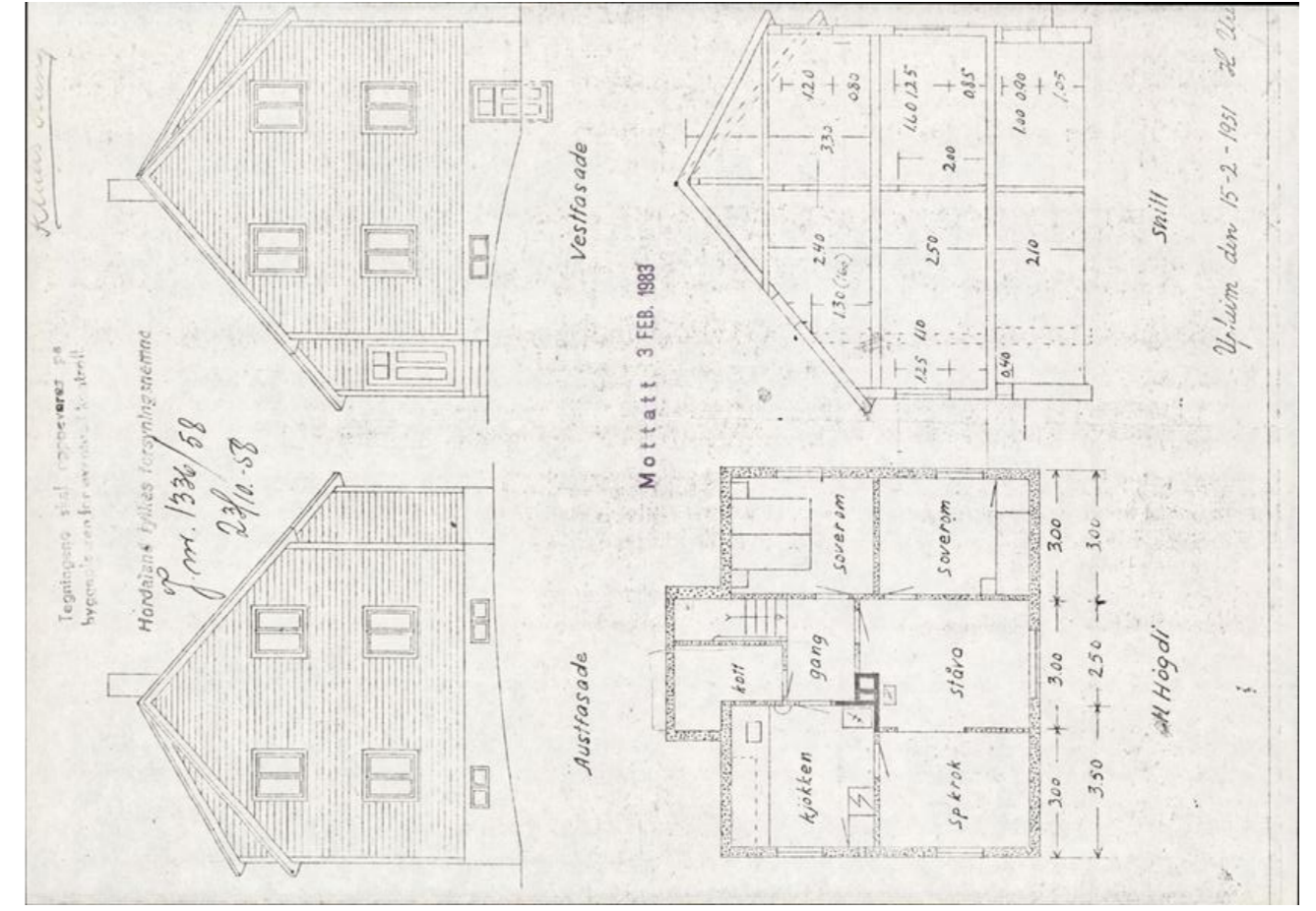
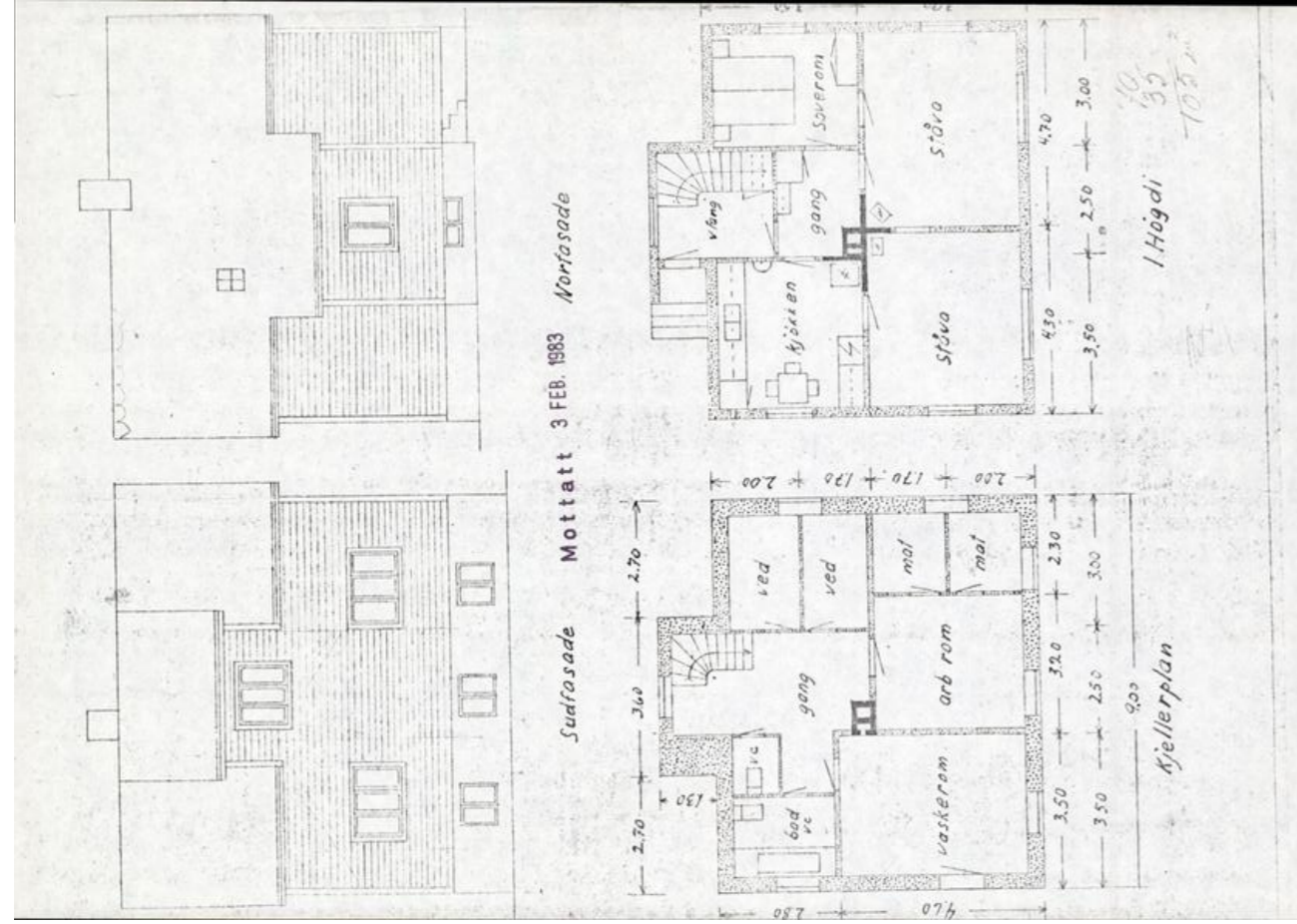
### Spørsmål om energiattesten

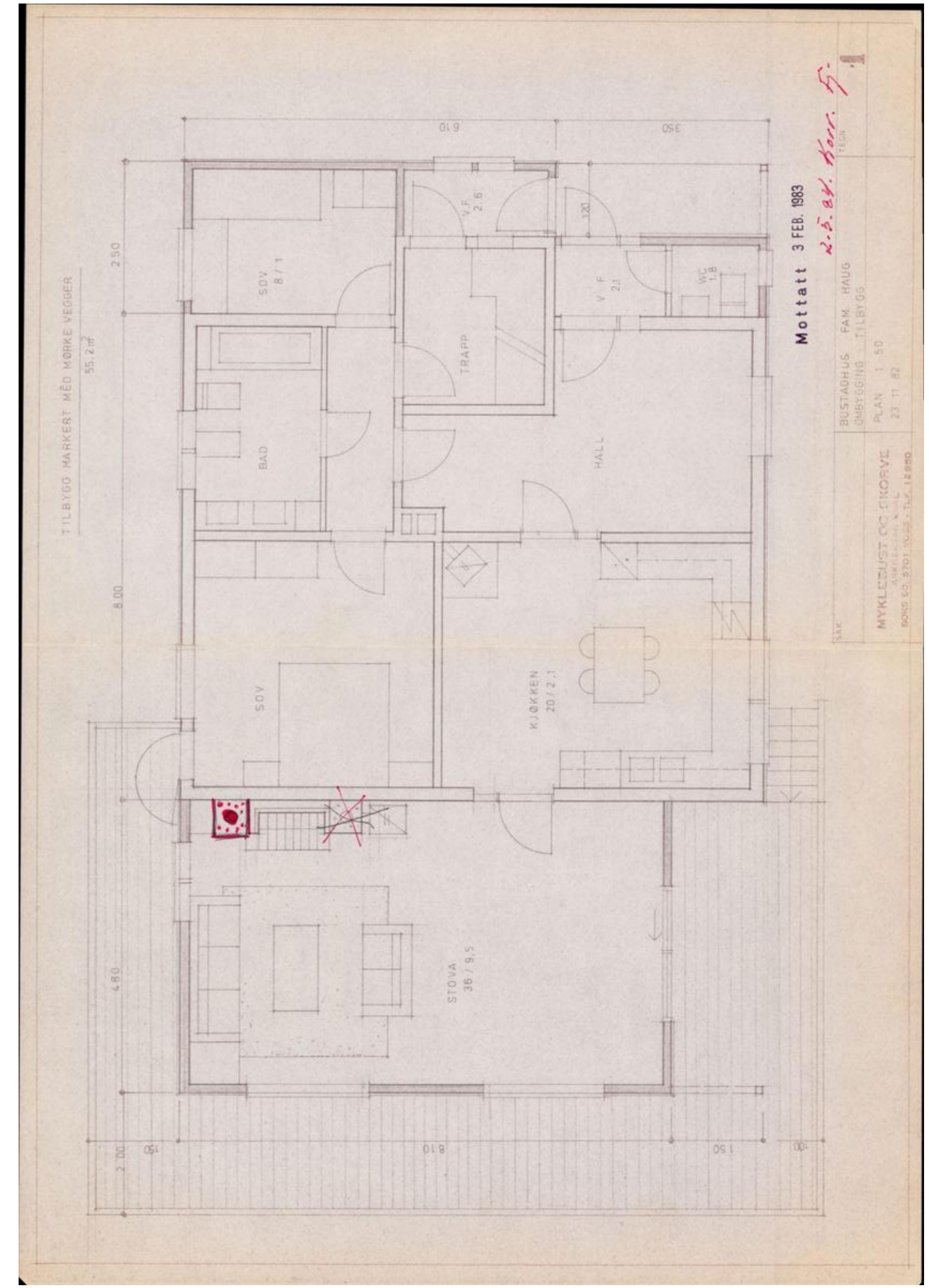
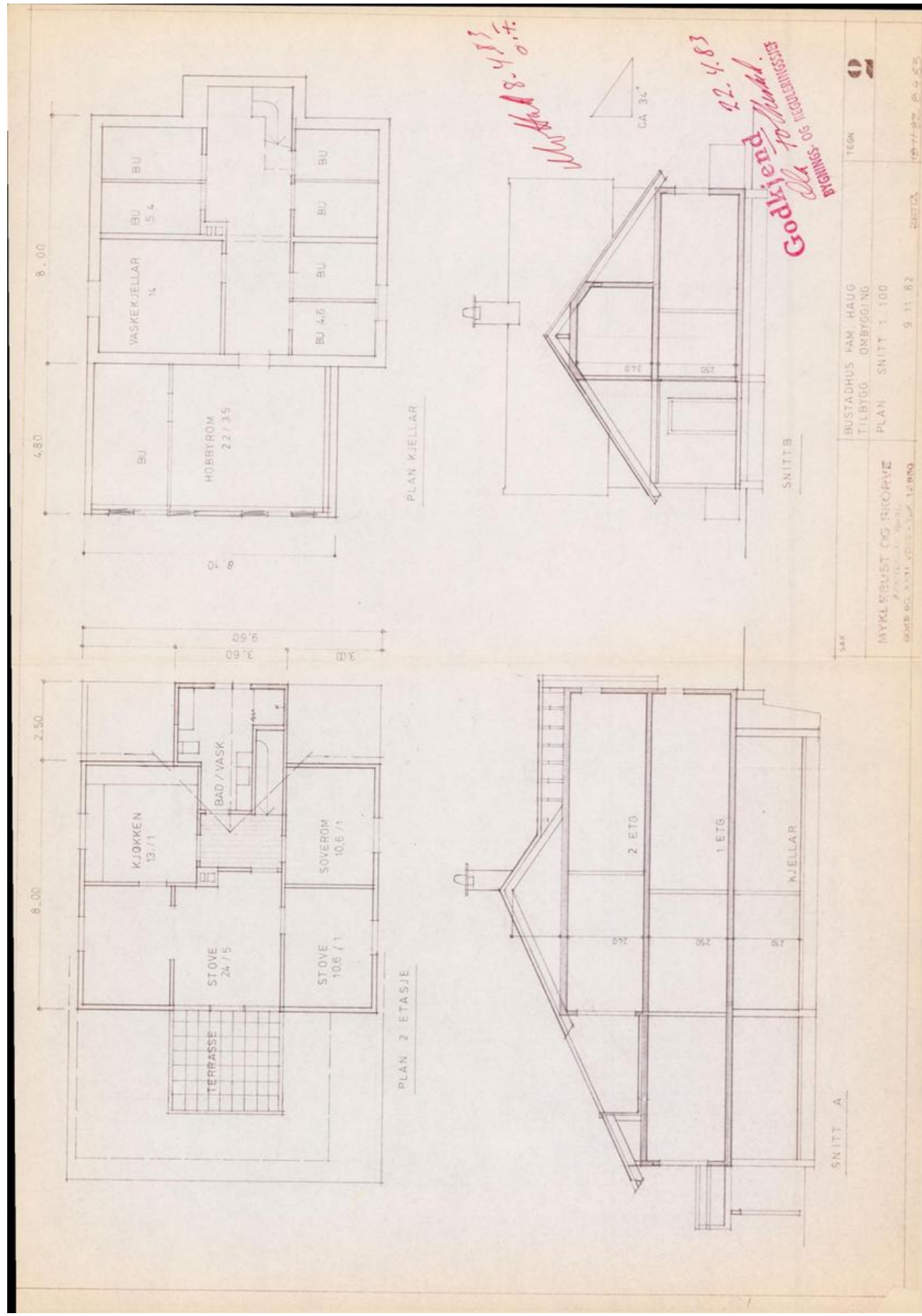
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

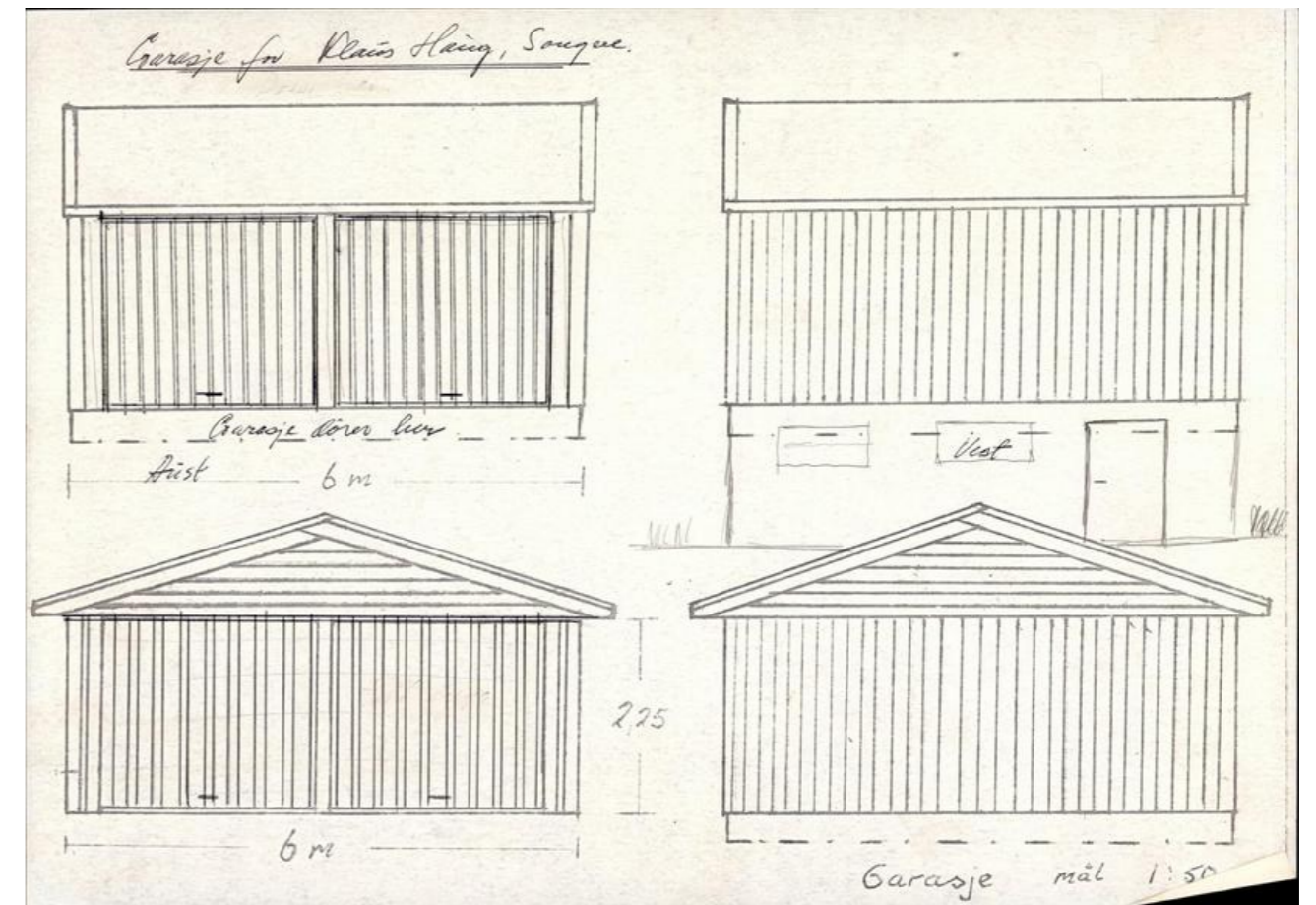
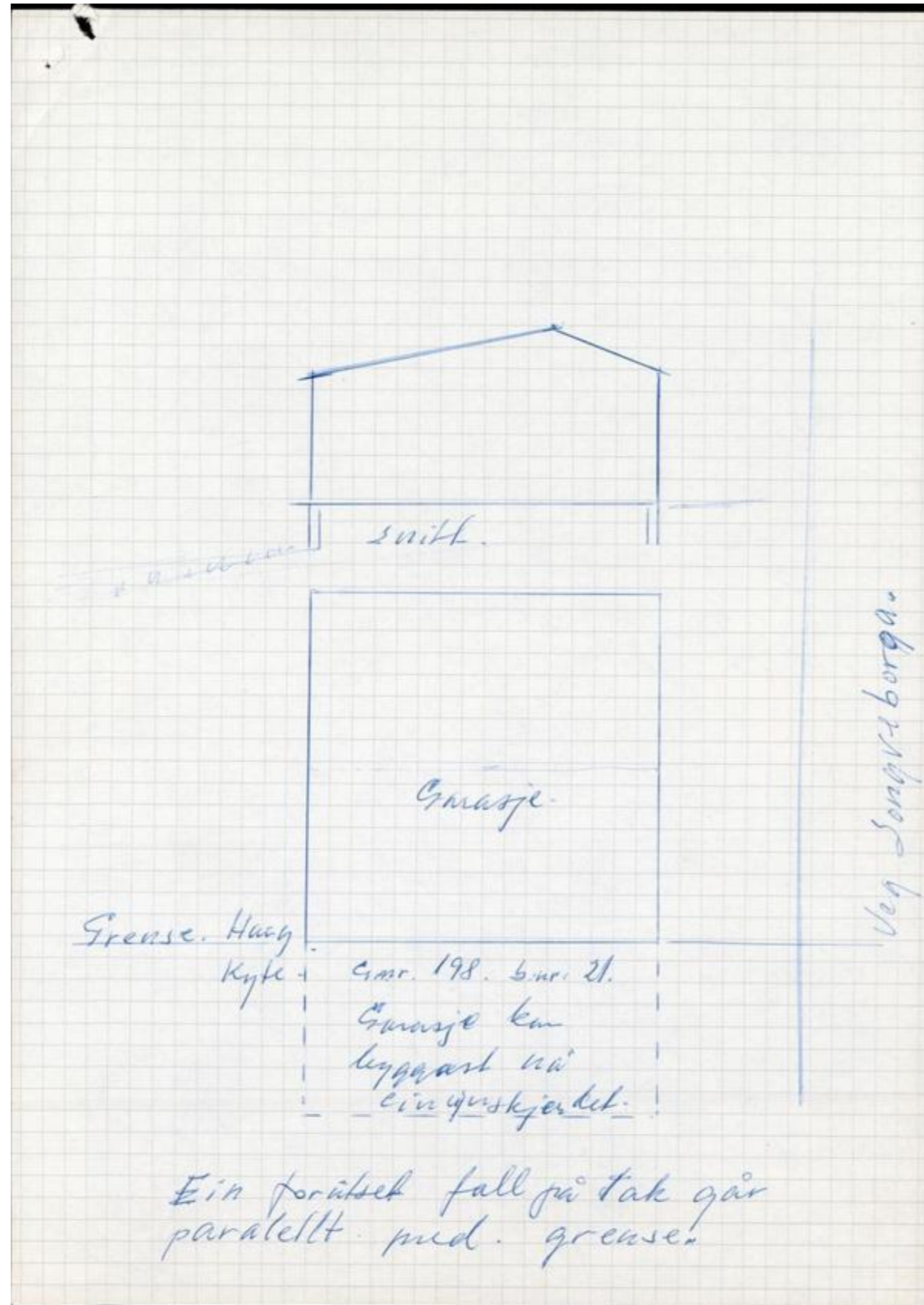
For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

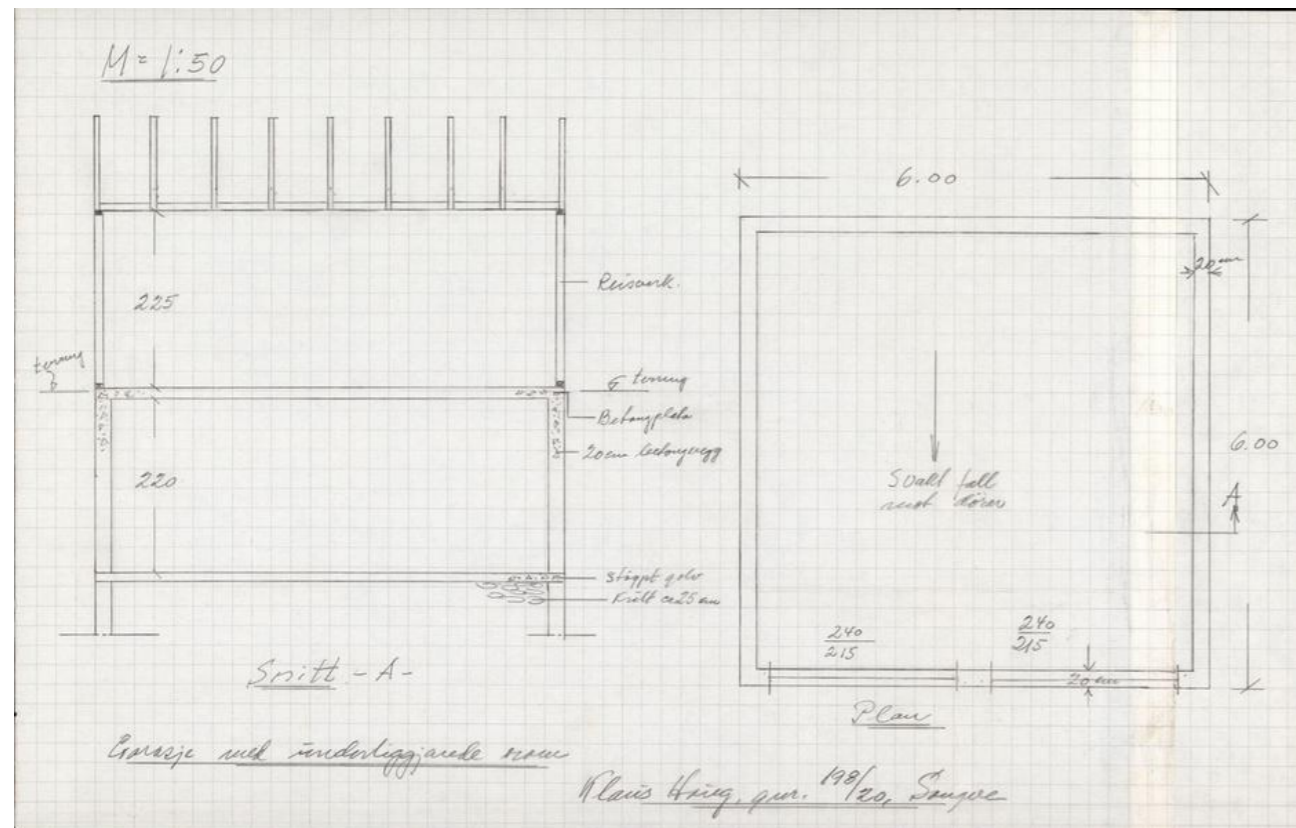
<https://www.enova.no>











VOSS KOMMUNE  
Teknisk kontor  
Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 28/83  
LEF/baa.

VOSS, den 2. mai 1984.  
Boks 53, 5701 Voss

Arvid Haug,  
Songvesborgi,  
5700 Voss.

F E R D I G A T T E S T.

Eigedomens gnr. 198 bnr. 20 Voss kommune.

Byggeplass: Songvesborgi.

Byggherre: Arvid Haug.

Meldar: ark.K.Myklebust.

Ansvarshavende: Arvid Haug.

Kva slags bygning Bustadhus.

Kva slags arbeid: Tilbygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 57/83

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til, er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 57/83

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3. er utskrive/ikkje utskrive den

Grunnarbeidet på tomta tok til: i mai 1983

*Lars E. Fjose*  
Lars E. Fjose



Avskilt av dagbok nr. 700 12.56  
Vedlegg til Nr. 869 L.a.  
Voss sorenskrivningsboks 28/7  
Sem & Stenersen A/S, Oslo.  
4-55.

## Skyldskifte.

Fre dag den 27 juli 19 56 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Songve  
g.nr. 108 b.nr. 2 med skyld mark 4.50 i Voss  
herad. Skyldskifte er kravt av Botolv Larsen  
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.  
Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som<sup>2)</sup>

Ved tenesta møtte<sup>3)</sup> Klaus Haug, Botolv Larsen og skjønsmennene, Ulevande & vanda neboane.

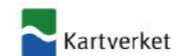
Mennene valde til formann Odd L. Songve.

De n fråskilde lut om garden har desse  
grensene: ')

~~XXXXXXXXXXXX~~

Grensa går frå før nedsett merkestein (hjørnestein) for brn. 15 i sydvest retning 8,30 m. i nedsett merkestein og vidare i same retning 23,50 m. i nedsett merkestein. Herfrå går lina i syd sydaust retning 19,85 m. i nedsett merkestein og vidare i same retning 12,05 m. i nedsett merkepål i mitten av kartlagd veg. Lina går herfrå i austleg retning etter mitten av nemde veg mot før nedsett merkestein 25,35 m. Frå sistnemde

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).  
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»  
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje moter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda & varsla dei (§§ 2 og 3 i skylddelingslova).  
4) Sjå §§ 3 og 3 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjolve markeskiel, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



merkestein går lina i nordvestleg retning i grensa med  
garnr. 15 ~~XXXXXXXXXXXX~~ 19,50 m. i før nedsett merkestein  
Og vidare i same retning 14,50 m. til utgangspunktet.  
Den fråskilde luten er under 2 mål.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Ja.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei.

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, eivar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? Ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Det kan vere hopehav i utmarks- og den måten at~~  
~~det kan vere hopehav i utmarks- og den måten at~~  
me di vi har funne vidare utbyting-gagnlaus.¹)

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fråskilde luten vart sett til 3-tre öre.

Attverande skyld på hovudbølet er 4.47

De<sup>n</sup> fråskilde lut<sup>en</sup> fekk bruksnamnet<sup>²)</sup> Borgheim.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber<sup>³)</sup> .....

¹) Stryk det som ikkje skal vera.  
²) Til bruksmann må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/, 1923 nr. 2 § 21).  
³) Når det ikkje er opplyst er ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.



Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markesketlet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anketsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi samner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtving og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at .....

skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

*And Saugus* *Jon Gjønnesberg*  
*David Longel.*

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

De fråskilde lut har fått g.nr. b.nr. 20

For tinglysinga kr.....



Attestert kopi av dok.nr. 1983/615/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-05-26 08:28

Side 1 av 2

**DAGBOKFØRT**  
25.FEB83 00615  
**SORENSKRIVAREN I**  
**VOSS**

S K Ø Y T E

Klaus Haug personnr. 040113 [redacted] adresse Songve, 5700 Voss, skøyter og overdrag

gnr. 198 bnr. 20 i Voss

til

Arvid Haug personnr. 190953 [redacted] adresse Songve, 5700 Voss, utan vederlag.

Klaus og Brita Haug skal ha bruksrett til 2. etg. utan vederlag så lenge dei lever.

Eigedomen vert, inklusiv den 20-årige verdi av bruksretten i 2. etg. verdsett til kr 70.000,-.

Eigedomen er bygd på og under 2 da.

Voss, den 7/12-82

Klaus Haug                      Arvid Haug  
Klaus Haug                      Arvid Haug

Eg samtykkjer i dette skøytet.

Brita Haug  
Brita Haug

Det vert stadfest at skøytet er underskreve av Arvid og Klaus Haug og at Brita Haug har samtykkt i skøytet.

Sjur Vinje  
Sjur Vinje adv.

Fotokopi sendt  
skattevesen



Attestert kopi av dok.nr. 1957/440/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-05-26 08:27

Side 1 av 2

440 57  
6/5

Skjema nr. 66 I  
Statens Vegvesen

**Vann- og kloakkledninger**  
**samt stikkrenner ved offentlig veg.**  
(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

**ERKLÆRING**

Odd og Sjur Songve, Nils Songve, Klaus Kyte, Klaus Haug  
Undertegnede Halvdan Sleen og Botolf Larsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning gjennom/la seg med bygdevegen **Bordalsvegen** veg **Songve** ved (min) eiendom(men)<sup>1)</sup> gnr. 198 bnr. 4, 5, 10-20; 11, 2 i Voss herred.

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

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

8.) .....

Voss                      den 15. april 1957

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.<sup>3)</sup>

Voss                      den 15. april 1957

Botolf L. Larsen    Nils Songve  
Klaus Haug    Halvdan Sleen    Sjur Songve    Klaus Kyte  
Odd L. Songve.

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



Attestert kopi av dok.nr. 1957/440/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-05-26 08:27

Side 2 av 2

Oversendes herr vegsjefen i  
under henvisning til omstående.

den .....

**3698/56**

SI/KM. (Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr. ....

Herr **Sjur Songve, Nils Songve, Klaus Kyte, Halfdan Sleen, Klaus Haug og Botolf Larsen**  
**Voss.**

Etter Deres søknad av **25. oktober 1956** gir en herved tillatelse til å legge  
hovedvannledning

gjennom/ langs med **bygdevegen Bor- og dalsvegen**  
ved Songve

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

Vegsjefen i **Hordaland, Bergen** den **12. november 1956.**

**Olav A.B. Torpp.**  
S. Loven.

Sendes herr vegtilsynsmannen i **Voss**  
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.  
Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.  
Søknad med skisse vedlegges og bes tilbakesendt hertil sammen med  
den tinglyste erklæring.



Attestert kopi av dok.nr. 1956/788/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-05-26 08:27

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 788 1956  
Vedlegg til 21/8 Gylt. 30 kr  
Voss sakskrivarearbeid

**SKØYTE.**

Underskrivne, Botolv L. Larsen, f. 13. 5. 1904,  
skøyter og overdreg hermed ~~del/af~~ tomta, g.nr.  
198, b.nr. 20, i Voss til Klaus L. Haug, f.  
4/1 1913.

Kjøpesummen, kr. 3.000,- tretusen kroner - er  
betalt.

Kjøparen tek del i sams veg-, vass- og kloakk-  
anlegg saman med dei andre tomteeigarane i  
Songvesborgi.

Voss, den 21. aug. 1956.

Seljar: **Botolv L. Larsen** Kjøpar: **Klaus Haug**

Me vitnar at partane skreiv under skøytet medan  
med såg på, og at dei er over 21 år.

1) **David Songve** 2) **J. Gudm**  
**Voss** **Voss**

## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.04.2026 09:51



## Eiendom 4621-198/20 Borgheim

Bruksnavn	Borgheim	Etablert dato	28.07.1956	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	799,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	198	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	20	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Songvesborgi 9	5700 Voss	Gjernes	Vangen	Voss
Songvesborgi 11	5700 Voss	Gjernes	Vangen	Voss

## Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.07.1956	Skylddeling	4621-198/2	Avgiver	0
		4621-198/20	Mottaker	0
21.09.1992	Jordskifte	4621-198/20	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-198/3	Berørt	0
		4621-198/1	Berørt	0
		4621-198/4	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-198/20	Mottaker	0

## Bygninger (2)

## Bygg 1 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	174898650	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	57/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	57/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

## Bruksenheter

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

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	40/0	40/0
U01	Underetasje	0	0/0	17/0	17/0

## Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	9742344	Sefrak	Nei
------------	---------	--------	-----

Side 1 av 2

Gruppe	Tatt i bruk	Areal, bolig (bruk/brutto)	304/0	Kulturminne	Nei
Status		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, totalt (bruk/brutto)	304/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Oppvarming	
Boliger	2			Energikilde	
Etasjer	3			Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	105	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	199	0	0	0	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	120/0	0/0	120/0
H02	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
U01	Underetasje	1	105/0	0/0	105/0

Side 2 av 2



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Songvesborgi 9, 5700 VOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 772,06 kr
Eiendomsskatt	7 224,99 kr
Feiing	1 356,00 kr
Vann	4 746,01 kr
<b>Sum</b>	<b>18 099,06 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn	25%	50 KBM	28.51	1/1	0 %	1 425,63 kr	1 425,63 kr
Forbruksgebyr avløp	25%	50 KBM	30.78	1/1	0 %	1 538,75 kr	1 538,75 kr
Innbetalt a kto vatn	25%	-40.15 KBM	28.51	1/1	0 %	-1 144,78 kr	-1 144,67 kr
Innbetalt a kto avløp	25%	-40.15 KBM	30.78	1/1	0 %	-1 235,61 kr	-1 235,50 kr
Gebyr brannførebygging	0%	2 PIPE	814.00	1/1	0 %	1 628,00 kr	542,67 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3647000 PROM	3.10	1/1	0 %	11 306,00 kr	3 768,33 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	95,83 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	2 STK	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr	778,93 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	50 KBM	26.23	1/1	0 %	1 311,57 kr	1 311,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	2 STK	1286.85	1/1	0 %	2 573,70 kr	857,90 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	50 KBM	29.16	1/1	0 %	1 415,65 kr	1 415,65 kr
Ny a kto vatn	15%	100 KBM	26.23	1/1	0 %	2 623,15 kr	874,38 kr
Ny a kto avløp	15%	100 KBM	29.16	1/1	0 %	2 916,40 kr	972,13 kr
Innbetalt a kto vatn	15%	-40.15 KBM	26.23	1/1	0 %	-1 053,19 kr	-1 053,10 kr
Innbetalt a kto avløp	15%	-40.15 KBM	28.31	1/1	0 %	-1 136,76 kr	-1 136,66 kr
						<b>Sum</b>	<b>24 792,81 kr</b>
							<b>9 011,84 kr</b>

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 innværende 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 20.04.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Songvesborgi 9, 5700 VOSS								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17368421	951	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	100

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

### Kulturminnerapport



Eiendom	4621 198/20		
Utskriftsdato	20.04.2026	Antall datasett	4

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

#### 0 Berørte datasett

Ingen datasett

#### 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

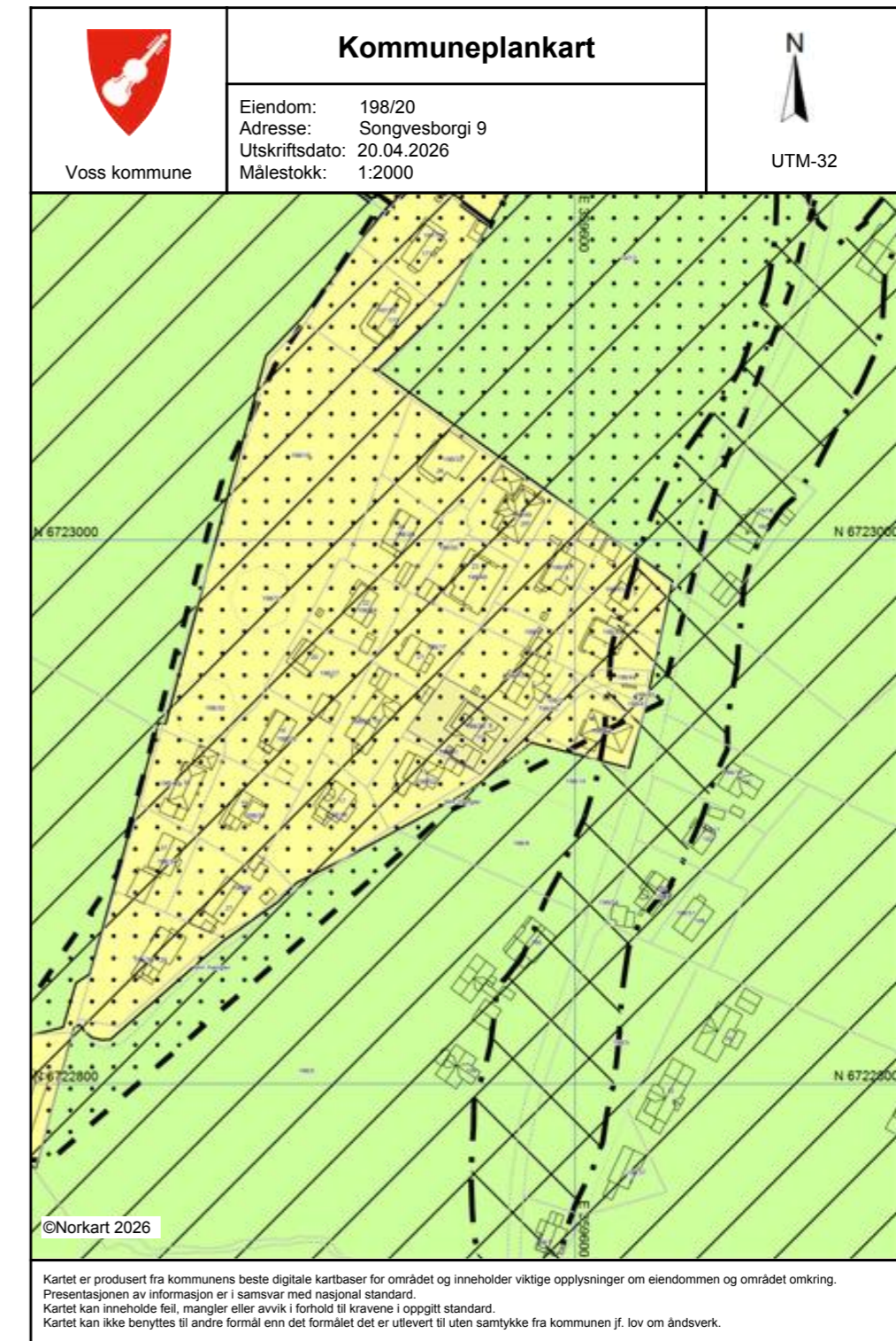
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



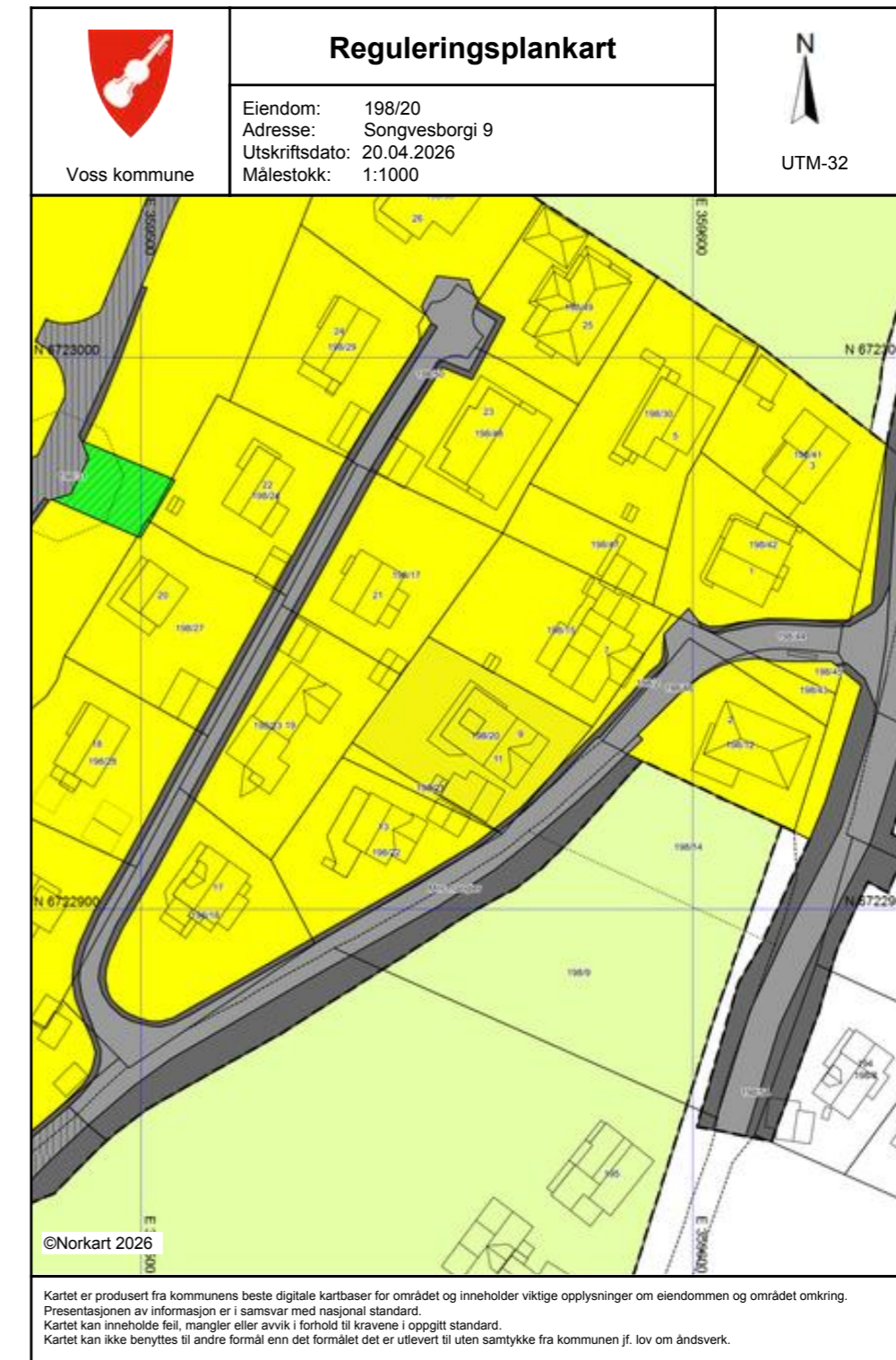
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.










<b>Id</b>	123595011														
<b>Navn</b>	Bordalsida - endring														
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan														
<b>Ikrafttredelse</b>	25.09.1997														
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>789 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annet trafikkområde</td> </tr> <tr> <td><b>Utdyp.</b></td> <td>annen vegareal</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	789 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annet trafikkområde	<b>Utdyp.</b>	annen vegareal	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Delareal</b>	789 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Boliger														
<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Annet trafikkområde														
<b>Utdyp.</b>	annen vegareal														
<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Kjørevei														

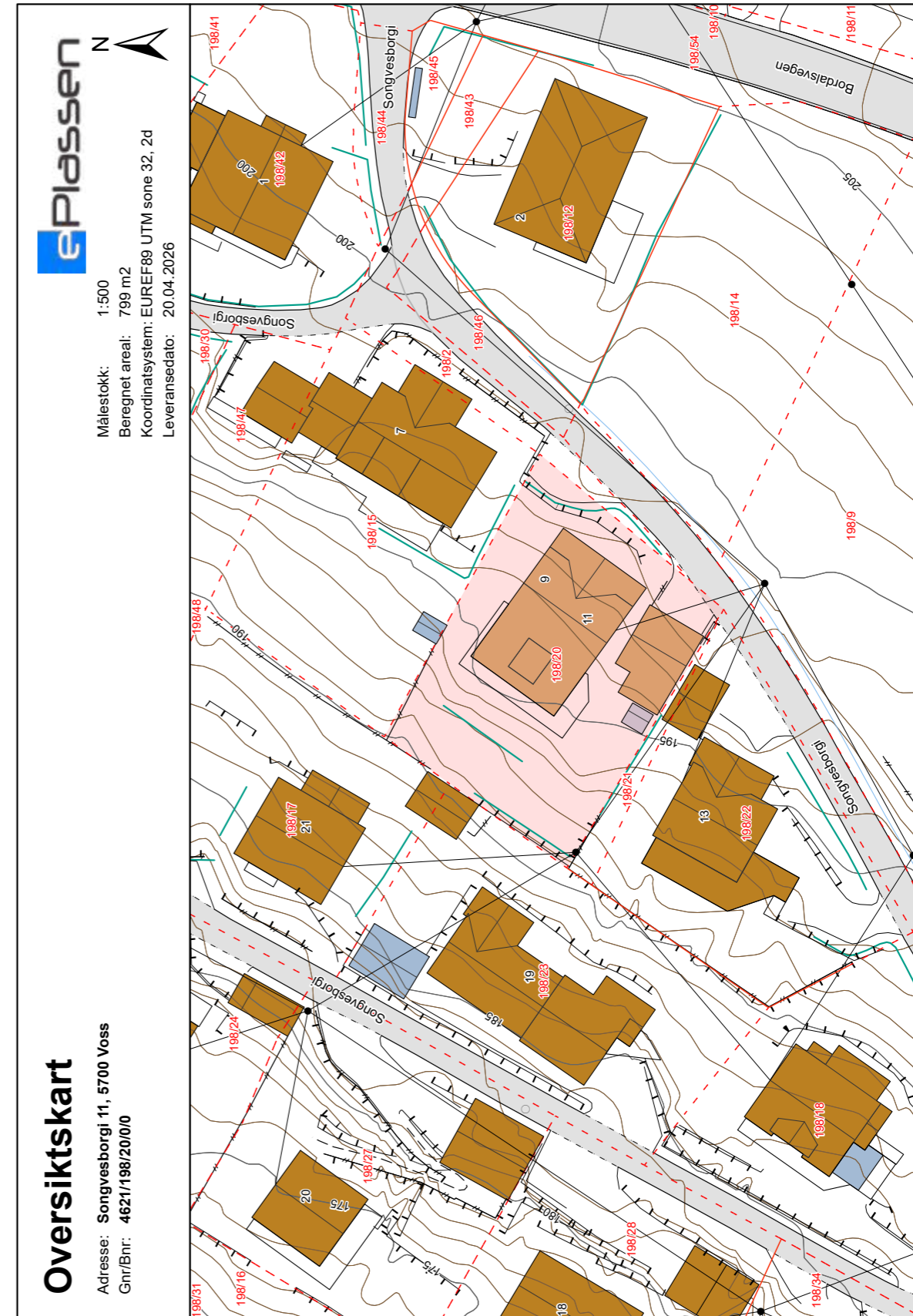


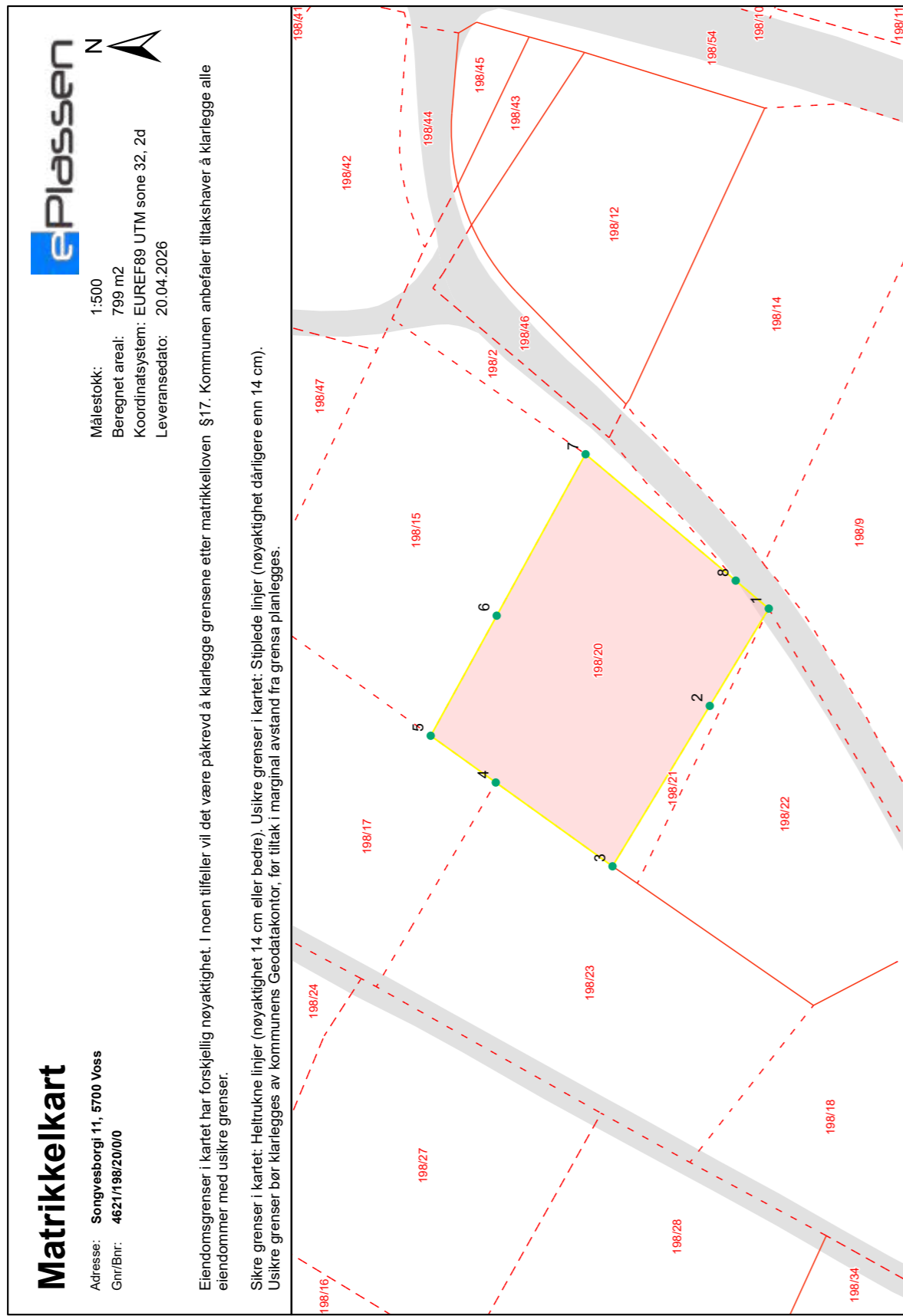
Tegnforklaring	
	<b>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20)</b> Bustader - eksisterende
	<b>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</b> Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir
	<b>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</b> Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn i landbruk
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei
	<b>Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL200)</b> Føresegningsområde
	<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2)</b> Faresonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b> Planområde
	Grense for arealformål



### Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Anna trafikkområde (på land)
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)
	Privat veg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles leikeareal for barn
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Formålsgrense





## Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 799 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6722913.67	359565.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	200	12.07	0
2	6722919.91	359555.25	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	200	19.9	0
3	6722930.2	359538.27	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmål	14	15.24	0
4	6722942.55	359547.14	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	200	8.5	0
5	6722949.43	359552.09	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	200	14.54	0
6	6722942.45	359564.8	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	200	19.55	0
7	6722933.05	359581.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	200	20.82	0
8	6722917.17	359568.51	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkegeometri	500	4.6	0

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

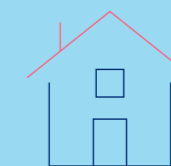
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Songvesborgi 11, 5700 VOSS. Gnr. 198, bnr. 20, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260092  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

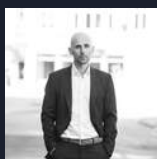
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Even Lindseth**

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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

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