

PROAKTIV

Enebolig i barnevennlig område

Parkering i carport og dobbel
garasje med leddport.



KROKEN 54



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



SUNDVE

Enebolig med dobbel garasje og carport i populært byggefelt nær skole, barnehage og idrettsplass. Oppussing må påregnes.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 284, bnr. 34, i Voss kommune

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 99.990,-

Totalpris: 3.299.990,-

Kommunale avgifter: 18.460,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 4/3

BRA: 238 m²

BRA-i: 169 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje med skillevegg mellom biloppstillingsplassene, i tillegg til en carport med plass til bil og ekstra oppbevaring.

Tomt: 962.6 m²

Energimerke: Energiklasse: G

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	102	108
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Ferdiattest
109	111	115	136
Målebrev	Festeavtale	Tegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Gerd Synøve Svartskuen Veka

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

Anne Clementsen

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

Roy Gordon Middleton

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

Kjersti Eliassen Helle

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

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Kroken 54

Enebolig fra 1981 med en fin og familievennlig beliggenhet i det etablerte boligområdet Kroken. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til skole, barnehage og idrettsplass. Boligen har en innholdsrik planløsning med god utnyttelse av arealene og rom for både familieliv og hverdagens praktiske gjøremål. Her finner du stue, kjøkken, flere soverom, to bad og et romslig og funksjonelt vaskerom. I underetasjen er det dessuten flere boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen har også gode parkerings- og lagringsfasiliteter. Det er oppført en frittstående dobbelgarasje med skillevegg mellom biloppstillingsplassene, i tillegg til en carport med plass til bil og ekstra oppbevaring. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for modernisering.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



SUNDVE

Kommune: Voss / **Område:** Sundve

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og familievennlig boligområde i naturskjønne omgivelser i Kroken på Vossestrand. Herfra er det kort gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg på Sundve. Rett bak huset er det flott turterren. På Vinje, ca. 2 km unna er det dagligvarebutikk og bensinstasjon, og det er ca. 11 km til Myrkdalen Fjellandsby med sitt flotte, snøsikre skianlegg. Voss sentrum befinner seg ca. 20 minutter unna med bil.

Bebyggelse

Spredd bolig- og gårdsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sundve E16 Linje NW162, VY450, 810, 950, 962, 970	1 min 🚗 0.4 km
🚆 Kløve stasjon Linje R40	17 min 🚗 18.3 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 54 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	3 min 🚗 2.2 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	11 min 🚗 11.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Vangen	22 min 🚗
🏪 Apotek 1 Voss	22 min 🚗

SPORT

⚽ Sundve idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 min 🚗 0.5 km
🏊 MOVA Myrkdalen	12 min 🚗
🏋️ SKY Fitness Voss	22 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Sundve

Skolekrets
Sundve

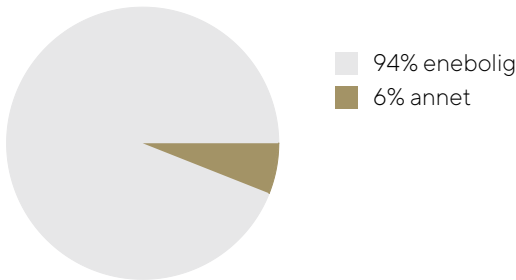
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Offentlig Kommunikasjon
Det er busstopp like ved skolen, på E16.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-10 år)	1 min 0.5 km
Voss vidaregåande skule	17 min
Voss gymnas	23 min 19.6 km

BARNEHAGER

Sundve Fus barnehage (0-5 år)	2 min 0.8 km
48 barn	



VELKOMMEN TIL KROKEN 54

Vi starter utendørs – boligen har fine uteplasser og godt med parkeringsplasser.

Parkering

Parkering i frittstående dobbelgarasje med skillevegg mellom biloppstillingsplassene, i tillegg til en carport med plass til bil og ekstra oppbevaring.

Tomtestørrelse

962,60 m²

Beskrivelse av tomt

Bortfester: David Sausjord

Festeavgift pr. år: 1756

Festekontrakten utløper: 2061

Når kan festeavgiften reguleres: Hvert 10 år. Neste regulering 2036.

Kan festetomten innløses? Ja, det er mulig å innløse festetomten hvert 10 år. Pris vil være 40 % av markedsverdi av tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført i 1980 med kjeller og plate på mark. Grunnmur består av betongfundamenter og Leca blokker. Dreneringen vurderes å være fra byggeåret og har ukjent oppbygning. Ytterveggene er utført ibindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Boligen har en kombinasjon av toppsvingvinduer med 3-lags glass, innadslående vinduer med 2-lags glass og fastkarmvinduer med 3-lags glass, hovedsakelig fra perioden 1979 til 1995. Takkonstruksjonen er utført som saltak med undertak av trefiberplater. Taket er

tekket med asfaltshingel, hvor det for ca. 10–12 år siden ble lagt et nytt lag shingel over den opprinnelige tekkingen.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (8) stk. TG3, (15) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Grunnmur, fundamentering og drenering

Kostnadsestimat: Mer enn 300 000 kr

Mindre riss i puss på grunnmur over vindu er registrert, og det er registrert eldre drenering med redusert funksjon. Utskifting av dreneringssystemet anbefales. I forbindelse med arbeidene bør terrengfall og håndtering av overflatevann forbedres der vann ledes mot bygningen.





Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og overflatevann er observert ledet mot bygningen med lokale vannansamlinger nær grunnmuren. Det er også registrert avrenning fra tilstøtende fjellskråning på baksiden av boligen. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Håndtering av overflatevann bør ses i sammenheng med eventuelle tiltak på dreneringssystemet.

Yttertak, undertak og tilhørende deler

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det ble registrert omfattende råteskader i undertaket ved takutstikk på nordsiden, med svært høye fuktverdier i skadeområdet. Det anbefales å undersøke skadeområdet nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjepunkter i takteking og innfestinger bør utbedres, og råteskadet materiale bør skiftes ut.

Bad 1. Etg – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Alders- og slitasjebetingede svekkelser i våtrommets tettesjikt er registrert, med åpne og svekkede skjøter mellom vegg- og gulvbelegg samt lokale rustutfellinger i enkelte overganger. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som kan indikere svikt i tettesjiktet.

Vaskerom underetasje – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Våtromsløsningen har passert forventet levetid, og det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapetet. Generell slitasje er registrert i overgang mellom gulv og vegg, samt merker på belegg ved bereder. Det anbefales å planlegge oppgradering av vaskerommet.

Bad underetasje – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Eldre våtromstettesjikt med slitasje, åpne skjøter i veggoverflatene og overskredet normal forventet levetid er registrert. Våtrommets alder, registrerte slitasje og svekkede overflater tilsier at rehabilitering bør påregnes.

Bad underetasje – Sanitær og rør

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det ble registrert sprekker i servanten med utgangspunkt ved

avløpet, og toalettet var ute av funksjon da nedtrekk ikke fungerte. Det anbefales å skifte ut servanten. Toalettet bør repareres eller skiftes ut slik at det fungerer som tiltenkt.

Rom under terreng
Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr
Det er registrert fukt og begrenset uttørking i påforede vegger mot terreng, samt fuktmerker på listverk og fuktpåvirkning på veggplater og listverk i bod. Det er registrert fuktutslag i bunnsvill bak veggkonstruksjonen. Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen i alle rom som ligger mot terreng, utbedre forhold som leder overflatevann mot grunnmuren og fjerne fuktskadede materialer. Ved gjenoppbygging bør det velges en løsning som er egnet for vegger mot terreng og som ikke hindrer nødvendig uttørking.

Boligen har fått følgende TG2:
Yttervegger
Lufting bak kledningen er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Lufting bak kledningen bør kontrolleres nærmere ved fremtidige arbeider på fasaden.

Vinduer og ytterdører
Vinduene er av eldre dato og modne for utskiftning. Det er registrert mangelfull beslagløsning ved døren. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, samt å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen.

Loft / takkonstruksjon
Fuktskjolder på undertaket er registrert, hovedsakelig ved gjennomføringer. Loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og lufttetting, og det er registrert luftlekkasjer mot loftet. Det anbefales å undersøke og utbedre luftlekkasjer mot loftet der dette er praktisk mulig. Loftsluken kan med fordel oppgraderes med bedre isolasjon og tetting.

Balkonger, verandaer og terrasser
Det ble registrert mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen, og en bæresøyle har sunket noe ned i grunnen. Det ble også registrert normal vær- og bruksslitasje på overflatene. Det anbefales å kontrollere fundamenteringen til bæresøylen og utbedre forholdet. Terrassekonstruksjonen bør vedlikeholdes jevnlig, og slitte overflater bør behandles eller skiftes ut etter behov.

Bad 1. Etg – Vegger og himlinger
Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk er registrert. Det er registrert åpne skjøter, lokale svekkelser og rustutfellinger i overgangen mellom vegg- og gulvbelegg, samt slitasje og begynnende løsning i overgang vegg til gulv. Vindu er plassert i våtsone og utsettes for vannsprut. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen. Registrerte åpninger og svekkelser i overflatene bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering

av våtrommet.

Bad 1. Etg – Gulv
Det er registrert lokalt motfall ved dørens hengselside, eldre gulvbelegg og brun misfarging i dusjsonen. Gulvets fallforhold, den registrerte misfargingen og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Bad 1. Etg – Sanitær og rør
Det ble registrert lekkasje fra vannlåsen under servant og redusert avrenning fra servanten. Det anbefales å utbedre lekkasjen ved vannlåsen, samt rensing av vannlås og avløp som første tiltak. Dersom forholdet vedvarer etter rensing, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres.

Vaskerom underetasje – Vegger og himlinger
Det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapet, samt manglende mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftingen i rommet. Registrerte skader og løsheter i våtromstapetet bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

Vaskerom underetasje – Gulv
Eldre gulvbelegg med begrenset gjenværende bruks- og levetid er registrert. Gulvbeleggets alder og gjenværende levetid bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

Vaskerom underetasje – Sanitær og rør
Det ble registrert redusert avrenning fra utslagsvasken, og sanitærutstyret er av eldre dato med normal slitasje. Det anbefales å rense vannlås og avløp som første tiltak. Dersom avrenningen ikke bedres, bør årsaken undersøkes nærmere. Eldre sanitærutstyr bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

Bad underetasje – Vegger og himlinger
Det ble registrert åpne skjøter i våtromstapetet, stedvis lokal tetting med fugemasse, slitt veggbekledning, vindu i dusjsonen og naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i rommet. Med bakgrunn i registrerte skader og alder ved veggoverflatene bør det vurderes rehabilitering av våtrommet.

Bad underetasje – Gulv
Det er registrert motfall ved terskelområdet og eldre gulvbelegg med normal aldring og slitasje. Sluk bør holdes rent og funksjonelt for å sikre best mulig avrenning. Forholdet med motfall og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering av våtrom må ein sikre at fall på gulv er ihht. gjeldende regelverk.

Kjøkken





Slitasje og mindre skader er registrert på kjøkkeninnredning og benkeplate, med noe bruksslitasje på fronter og hakk, riper og avskalling på benkeplaten. Skader i benkeplaten bør holdes under oppsyn og beskyttes mot unødige fuktbelastning. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes på normalt vis, og utskifting eller oppgradering må påregnes etter hvert som komponentene når slutten av sin levetid.

VVS-installasjoner
Alder, skjulte rørføringer og manglende verifiserbar avløpslufting er registrert. Vann- og avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Ved fremtidige ombygginger eller utskiftninger anbefales det å etablere dokumenterbare løsninger for vanninstallasjoner og avløpslufting. Det anbefales også og oppgradere til rør-i-rør som vanntilførsel.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i våtrom er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. Eksisterende ventiler bør samtidig holdes åpne og fri for hindringer slik at ventilasjonen fungerer best mulig.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Bygningssakskyndig
Håvard Ure (befaringsdato: Tirsdag, 22. september 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen inneholder i underetasje soverom sør-vest (12,2 m²), entre (2,4 m²), gang (12,7 m²), soverom nord-vest (8,8 m²), soverom nord-øst (11,7 m²), bod (innerst) (5,4 m²), bod (mellom) (6 m²), vaskerom (12,7 m²) og bad (2,7 m²). På hovedplanet er det soverom nord-øst (11,5 m²), soverom nord-vest, entre (2,2 m²), gang (5,5 m²), stue (41,3 m²), kjøkken (10 m²), bad (3,4 m²). Soverom nord-vest og nord-øst i underetasjen er ikke godkjent ihht. originale byggetegninger og er trolig innredet etter byggeår uten søknad til Voss herad.

Areal

Bolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

1. etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 35 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Carport

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Innvendige overflater består av tapet, brystningspanel, ubehandlet panel, malte sponplater, MDF-plater og våtromsbelegg på bad. Himlingene er i hovedsak utført med takessplater, mens gulvene består av belegg og fliser. Det er registrert fuktutslag ved gulv, samt fuktpåvirket listverk i soverom nord-øst i underetasjen. I soverom nord-vest i 1. etasje er det registrert betydelig slitasje på overflater og innredning. Rommet har vært benyttet til hundehold, noe som vurderes å være årsaken til den økte slitasjen.

Boligen har kjøkken fra byggeår med rikelig med over- og underskap, laminat benkeplate, stålplate med kum og frittstående hvitevarer. Det er plass til mindre kjøkkenbord ved vinduet. Stueen har god plass til å møblere med sofagruppe og romslig spisebord. Her er det flott vedovn med glassdører, som sikrer både varme og hygge på kaldere dager. Det er store vindusflater i front som gir gode lysforhold og fin utsikt. Fra stuen er det utgang til romslig og lun veranda, som strekker





seg rundt byggets to sider. Verandaen er delvis overbygget og byr på flott utsikt og gode solforhold. Denne etasjen har bad fra byggeår, innredet med dusjhjørne, gulvmontert wc og enkel vask med speil. Denne etasjen har to soverom, hvor hovedsoverommet har rikelig med garderobeplass og plass til dobbeltseng. Soverom nr. 2 fungerer fint som barnerom eller gjesterom. Det er innredet med tre soverom i underetasjen, hvor kun det ene rommet er godkjent, slik at her er totalt 3 godkjente soverom. Underetasjen har også bad, et praktisk vaskerom og lagringsplass i boder. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn, varmekabler og luft til luft varmepumpe. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler, med mekanisk avtrekk på kjøkken. Uteområdet er pent opparbeidet med gruslagt tun og plenområde fordelt på ulike plan. Like bak eiendommen har man direkte tilkomst til skogsområde.

Oppvarming

Panelovner, varmekabler, vedovn og luft til luft varmepumpe.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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







BAD 1. ETASJE

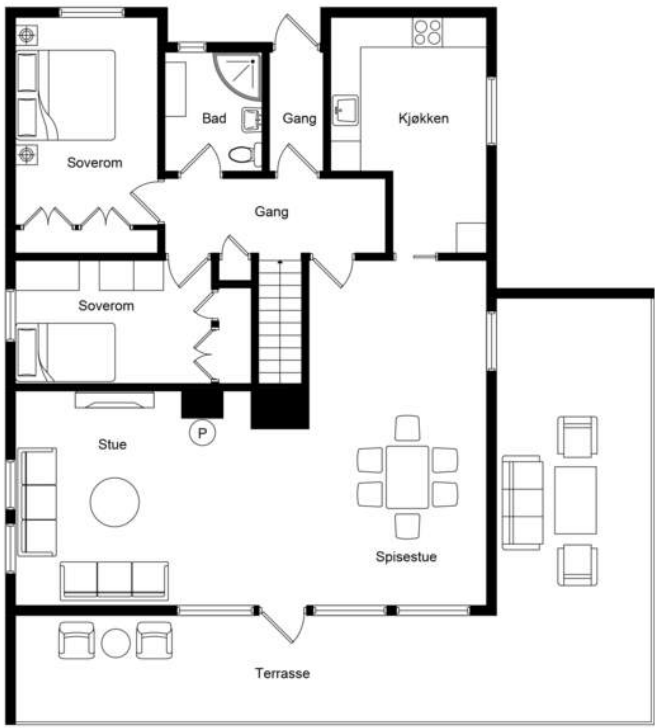
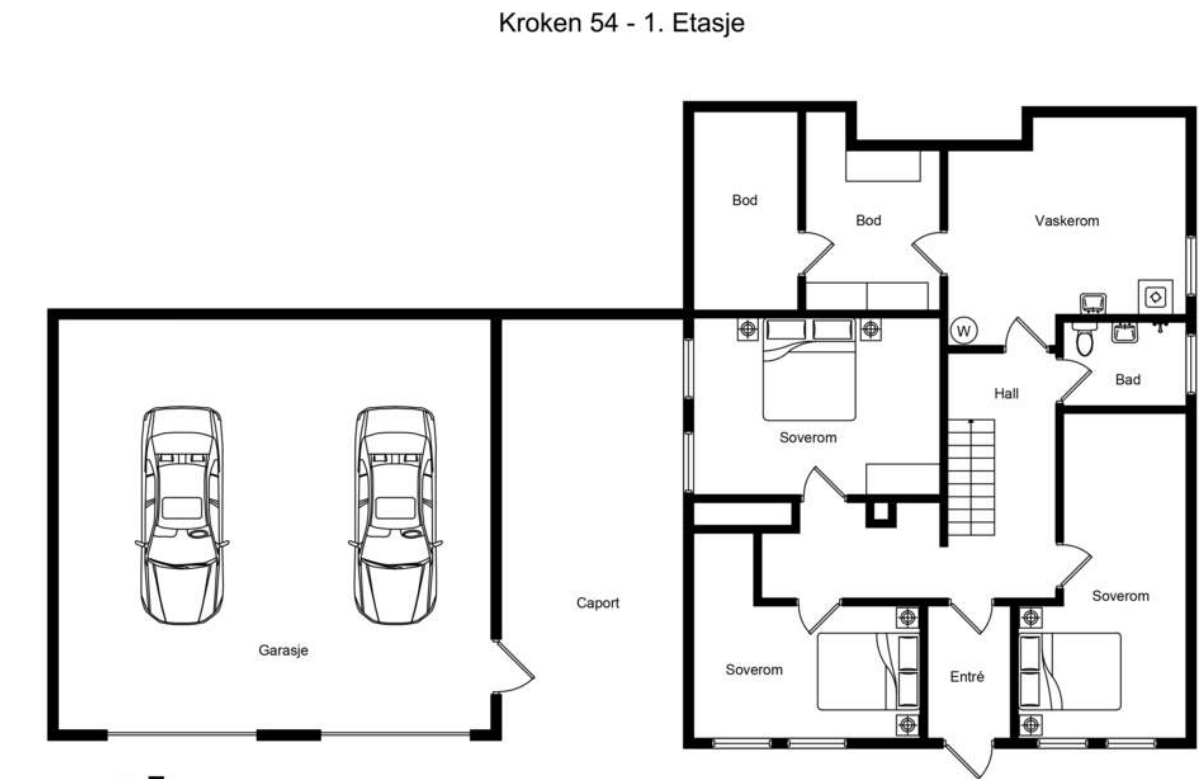








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

962,60 m²

Beskrivelse av tomt

Bortfester: David Sausjord

Festeavgift pr. år: 1756

Festekontrakten utløper: 2061

Når kan festeavgiften reguleres: Hvert 10 år.

Neste regulering 2036.

Kan festetomten innløses? Ja, det er mulig å innløse festetomten hvert 10 år. Pris vil være 40 % av markedsverdi av tomt.

Festekontrakt datert

Mandag, 18. mai 1981

Festetid

80 år med mulighet for forlenging.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

622.520,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.490.078,- for 2024

Info kommunale avgifter

Voss herad opplyser:

Eigedomsskatt bustad kr. 3 485,01,-
Abonnementsgebyr vatn kr. 587,94,-
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44,-
Abonnementsgebyr vatn kr. 635,59,-
Forbruksgebyr vatn (stip) kr. 2 939,47,-
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 3 172,71,-
Forbruksgebyr vatn (stip) kr. 2 719,11,-
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 2 934,88,-
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38,-
Gebyr brannførebygging kr. 678,00,-

Kommunale avgifter

18.460,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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



For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.03.1982 som omhandler bustadhus nybygg.
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.

Kjerneinformasjon

Deler av underetasjen er tatt i bruk som soverom.
Bruksendring fra sekundærrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.
Megler har ikke mottatt søknad eller byggetegninger på carport og garasje. Det er derfor uvisst om dette er byggemeldt.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 11. mars 1982

Tinglyste heftelser og rettigheter

1981/1810-3/52 03.08.1981

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1981/1810-4/52 03.08.1981

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 450

Føresegn om overdraging

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Id: 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer

Delareal: 962 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 3. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

3 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 299 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

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

Dødsbo

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Jan Erik Berning-Nummedal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 500, Utlegg tilstandsrapport/takst. Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 20 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 115 090
Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 345

Totalt kostnadsoverslag kr. 143 435
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
2.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND

20 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kroken 54

Kroken 54

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Avdøde har bodd i boligen siden den var ny i 1981 og frem til juni 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Berning-Nummedal, Jan Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1

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

Det er mottatt nabovarsel for uferdig nabotomt. Nytt bolighus/byggeplan er godkjent fra Voss kommune.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61273829

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Erik Berning-Nummedal	2026-09-20

Identification

 Jan Erik Berning-Nummedal

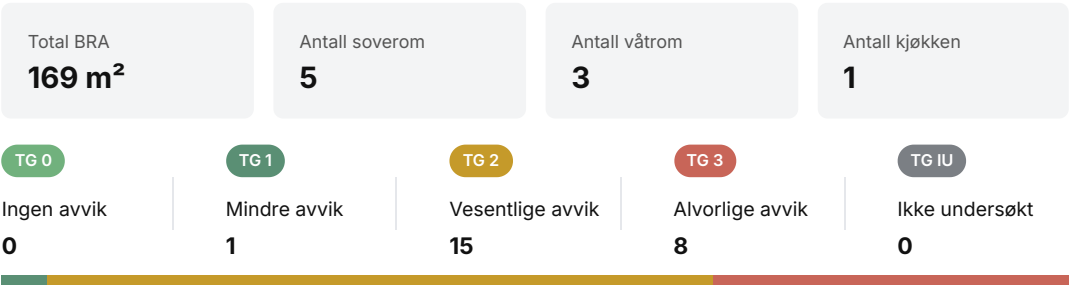
Tilstandsrapport



Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

- Kroken 54
5713 Vossestrand
- Voss Kommune
- Gnr. 284, Bnr. 34



Håvard Ure



Befaringsdato : 22/09/2026 Rapportdato : 01/10/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 54

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt. Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader. Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelselser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold. Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

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

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet. Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen. Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner. Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 54

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.

Uavhengighet

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

> FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0

Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1

Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TILSTANDSRAPPORT

4 av 54

TG 2

Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3

Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

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

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

TILSTANDSRAPPORT

5 av 54

kr

Lav kostnad

0 – 100 000

kr

Middels kostnad

100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad

Mer enn 300 000

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

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

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

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Kroken 54, 5713 Vossestrand
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 284, Bnr. 34
Hjemmelshaver	Nummedal Hallvard (fester), Sausjord David (bortfester/hjemmelshaver)
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980
Tomtestørrelse	Festet tomt 963 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

52

KROKEN 54

TILSTANDSRAPPORT

6 av 54

➤ FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Overskyet/regnvær
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Frode Nummedal
Øvrige forutsetninger	Boligen selges som dødsbo. Selger har derfor begrenset kjennskap til boligens historikk, bruk, vedlikehold, utførte oppgraderinger og eventuelle tidligere skader eller feil. Opplysninger gitt i forbindelse med rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon og den kunnskapen selger har hatt tilgang til. Manglende opplysninger eller dokumentasjon må ses i sammenheng med at eiendommen selges som dødsbo.
Salgsforhold	Dødsbo
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms 3

PROAKTIV.NO

53

TILSTANDSRAPPORT

7 av 54

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Underetasje	81	-	-	-
1. etg	88	-	-	35
Sum	169	-	-	35
Sum BRA	169			

TILSTANDSRAPPORT

8 av 54

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Carport	-	26	-	-
Garasje	-	43	-	-
Sum	-	69	-	-
Sum BRA	69			

Carport

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Tilbygget boligen. Oppført med støpt gulv på grunn, bærende betong og trekonstruksjoner. Tak tekket med papptekking.

Innhold: Carport med plass til parkering av bil og oppbevaring.

Påkostninger: Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater og bygningsdeler som følge av alder og bruk. Ut over dette er det ikke registrert forhold som tilsier behov for vesentlige kostnader på kort sikt.

Garasje

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt betonggulv, grunnmurer av betong-/lettklinkerblokker og trekonstruksjoner over grunnmur. Garasjen har flatt tak tekket med papptekking. Bygget er innredet med leddporter og elektrisk portåpner.

Innhold: Dobbелgarasje med skillevegg mellom oppstillingsplass for to biler, samt lagringsarealer. Garasjen er innredet med støpt gulv, platekledd vegg og himling.

Påkostninger: Det er registrert fuktskjolder, misfarging og svertesopp/muggpreg på himling i garasjen. Fuktmålinger viste forhøyede fuktverdier i skadeområdet. Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke nærmere kartlagt, og skjulte skader i takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. Det må påregnes kostnader til videre undersøkelser, utbedring av årsak samt eventuell utskifting av skadde bygningsdeler. Videre må det påregnes løpende vedlikehold og utskiftninger som følge av byggets alder og bruk.

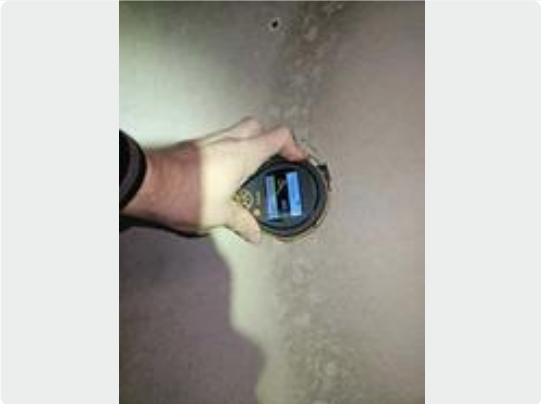
Bilder

TILSTANDSRAPPORT

9 av 54



Fuktskjolder i himling



Fuktsøk i overflate viser utslag på fukt.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	2,36 m
1. etg	2,40 m

Måling

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

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikelopplysninger**
- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur, noe som kan påvirke arealberegningen. Trappehull i boligen er medreknet i BRA for boligen, da trappehullet ikke opptar unødvendig stort areal.

TILSTANDSRAPPORT

10 av 54

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:

Soverom sør-vest (12,2 m²)
Entre (2,4 m²)
Gang (12,7 m²)
Soverom nord-vest (8,8 m²)
Soverom nord-øst (11,7 m²)
Bod (innerst) (5,4 m²)
Bod (mellom) (6 m²)
Vaskerom underetasje (12,7 m²)
Bad underetasje (2,7 m²)

1. etg:

Soverom nord-øst (11,5 m²)
Soverom nord-vest
Entre (2,2 m²)
Gang (5,5 m²)
Stue (41,3 m²)
Kjøkken (10 m²)
Bad 1. Etg (3,4 m²)

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater består av tapet, brystningspanel, ubehandlet panel, malte sponplater, MDF-plater og våtromsbelegg på bad. Himlingene er i hovedsak utført med takessplater, mens gulvene består av belegg og fliser. Det er registrert fuktutslag ved gulv samt fuktpåvirket listverk i soverom nord-øst i underetasjen. I soverom nord-vest i 1. etasje er det registrert betydelig slitasje på overflater og innredning. Rommet har vært benyttet til hundehold, noe som vurderes å være årsaken til den økte slitasjen. For øvrig er det registrert normal alder- og bruksslitasje på boligens innvendige overflater.

Total BRA

169 m²

Antall våtrom

3

Antall kjøkken

1

Antall soverom

5

BYGGEMÅTE

Grunnmur, fundamentering og drenering:

Det er trolig plate på mark. Betong og Leca-blokker til grunnmur . Drenering: Ukjent drenering (fra 1980)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:

Bindingsverk (fra 1980)

Kledning:

Trekledning (fra 1980)

TILSTANDSRAPPORT

11 av 54

 Takkonstruksjon, undertak og takteking: Takkonstruksjon: Saltak (fra 1980) Undertak: Trebord (fra 1980) Takteking: Takshingel (varierende – Nytt lag med shingel lagt på original shingel.)	 Vinduer: Fastkarm, Innadslående vindu, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass
 Krypkjeller: Ingen	 Loft: Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er ventilert med naturlig tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på kjøkken. Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobberrør, og boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder på 194 liter. Det elektriske anlegget er utført som en kombinasjon av skjult og åpent anlegg med 12 kurser. Eget sikringskap i garasje.

 Ventilasjon Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig). Mekanisk av trekk på kjøkken.	 Rørinstallasjon Kobberrør til vanninstallasjoner. Synlige plastrør på avløpsanlegg. Støpejern kan forekomme.
 Varmtvannsbereder OSO varmtvannsbereder fra 2021	

OM TOMTEN

Eiet tomt beliggende i skrånende terreng. Tomten er i hovedsak opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, plenarealer og beplantning. Boligen har gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen grenser mot vei i vest og omkringliggende bolig- og naturområder. Tomten fremstå hovedsakelig som bebyggd areal med tilstøtende skogsarealer.

Grunnforhold

Opplysninger om grunnforhold er i hovedsak hentet fra offentlig tilgjengelige kartdata og PropClouds risikorapport. Kartdata gir kun indikasjoner på forholdene og erstatter ikke geotekniske undersøkelser. Ifølge risikorapporten ligger eiendommen i et område hvor det kan forekomme marine avsetninger, men området er ikke klassifisert med hensyn til mulighet for marin leire. Arealressurskartet indikerer hovedsakelig jorddekte grunnforhold på eiendommen. Det er videre opplyst av rekvirent at det ved utarbeiding av tomten ble sprengt fjell og tilbakefylt i tomten med sprengmasser.

TILSTANDSRAPPORT

12 av 54

OVERORDNET VURDERING

Enebolig over to etasjer, oppført i 1980. Boligen fremstår med flere registrerte aldrings- og slitasjepreg, og det er også registrert enkelte forhold som krever nærmere oppfølging. Det er registrert mindre riss/sprekker i puss på grunnmur, eldre drenering med redusert funksjon og stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det er også registrert fuktskjolder og råteskader i yttertak og loft, samt skjevheter i terrassekonstruksjonen. Vinduer og ytterdører er av eldre dato, og det er registrert mangelfull beslagløsning ved vinduer. I våtrommene er det registrert slitasje, åpne skjøter og lokale svekkelser i tettesjiktet, og flere av rommene er av eldre dato. Det er også registrert slitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate, fukt i rom under terreng, manglende dokumentasjon for utførte elektriske arbeider og naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i våtrom.

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

TILSTANDSRAPPORT

13 av 54

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er ikke fremlagt tegninger, ferdigattest eller annen byggesaksdokumentasjon i forbindelse med rapportarbeidet. Det er derfor ikke foretatt kontroll mot godkjente tegninger eller offentlige byggesaksopplysninger.

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Propcloud.no

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som gir grunnlag for å vurdere om dagens rominndeling og bruk samsvarer med godkjent bruk. Undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det er foretatt endringer etter sist godkjente tegning, eller om eventuelle endringer kan være søknadspliktige.

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav
- Det er ikke minst én røykvarsler/slukker i hver etasje
- Røykvarsler og sløkkeutstyr i 1. Etg.
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Trapp mangler håndløper på ene siden i trappen. Etter dagens krav skal det vere håndløper på begge sider i trapp.
- Rekkverket på Nordvendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).
- Nordvendt: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Horisontale spikerslag gjør at rekkverk ikke er klatresikkert.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere. Ingen snøfanger er montert.

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder
- Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre tilsyn og feiing av pipe før videre bruk.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 54

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler
- Luft til luft varmepumpe

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Bod (innerst)

- Ventilasjon: Veggventil

Bod (mellom)

- Ventilasjon: Veggventil

TILSTANDSRAPPORT

15 av 54

TG 31. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta - Grunnforhold: Opplysninger om grunnforhold er i hovedsak hentet fra offentlig tilgjengelige kartdata og PropClouds risikorapport. Kartdata gir kun indikasjoner på forholdene og erstatter ikke geotekniske undersøkelser. Ifølge risikorapporten ligger eiendommen i et område hvor det kan forekomme marine avsetninger, men området er ikke klassifisert med hensyn til mulighet for marin leire. Arealressurskartet indikerer hovedsakelig jorddekte grunnforhold på eiendommen. Det er videre opplyst av revirent at det ved utarbeiding av tomten ble sprengt fjell og tilbakefylt i tomten med sprengmasser. - Alder grunnmur: 1980 - Type grunnmur: Plate på mark, Betongfundament, Leca-blokker - Beskrivelse grunnmur: Bolig har betong og garasje har leca som grunnmur. - Type drenering: Ukjent drenering - Beskrivelse drenering: Drenering er fra byggeår og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. - Alder drenering: 1980
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Det er registrert fuktpåvirkning i rom under terreng flere steder i boligen. Ved befaringen ble det også observert overflatevann som ledes mot deler av grunnmuren. Dreneringsløsningen er av eldre dato og det foreligger ingen opplysninger om nyere utskifting. På bakgrunn av registrerte fuktforhold i kjeller og dreneringens alder vurderes det at dagens løsning ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktbelastning mot grunnmuren. Kostnadsvurderingen må ses i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng, da flere av de anbefalte tiltakene er knyttet til samme problemstilling.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen. Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Mindre riss i puss på grunnmur over vindu er registrert, og det er registrert eldre drenering med redusert funksjon. Utskifting av dreneringssystemet anbefales. I forbindelse med arbeidene bør terrengfall og håndtering av overflatevann forbedres der vann ledes mot bygningen.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 54

1. Avvik/Årsak: Grunnmur med mindre riss i puss og eldre drenering med redusert funksjon Det ble registrert mindre riss i puss på grunnmur over vindu. Boligen har en eldre dreneringsløsning som vurderes å være av en alder hvor forventet levetid kan være passert eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Rundt grunnmuren er det i hovedsak naturlige drenerende masser og fjell. Slike løsninger var vanlige på oppføringstidspunktet, men funksjonen er avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen. Det er registrert fukt i rom under terreng, noe som kan indikere at fukt transporteres inn mot grunnmuren og de tilstøtende konstruksjonene. Risiko/Konsekvens Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert evne til å lede vann bort fra grunnmuren. Dette kan føre til fortsatt eller økende fuktpåvirkning i kjellervegger og rom under terreng. Over tid kan fukt bidra til skader på bygningsmaterialer, dårligere inneklime og behov for omfattende utbedringer av både konstruksjoner og dreneringsforhold. Anbefalte tiltak På bakgrunn av registrert fukt i rom under terreng anbefales utskifting av dreneringssystemet. I forbindelse med arbeidene bør også terrengfall og håndtering av overflatevann forbedres der vann ledes mot bygningen.	Pris for utbedring Mer enn 300 000 kr
--	--

Bilder



Overfltevann fra fjell er prøvd drenert bort, men det er indikasjoner på at vannet og blir ført mot grunnmur.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 54

TG 32. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta • Utforming terreng: Skrånende tomt • Type terreng: Gruset, Gress • Tilstrekkelig helning: Nei • Takvann ledet til: Terreng
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler. Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og overflatevann er observert ledet mot bygningen med lokale vannansamlinger nær grunnmuren. Det er også registrert avrenning fra tilstøtende fjellskråning på baksiden av boligen. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Håndtering av overflatevann bør ses i sammenheng med eventuelle tiltak på dreneringssystemet.

1. Avvik/Årsak: Terrengforhold med utilstrekkelig fall og mangelfull håndtering av overflatevann Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det ble også observert områder hvor overflatevann ledes mot bygningen, samt lokale vannansamlinger nær grunnmuren. På baksiden av boligen ble det registrert avrenning av vann fra tilstøtende fjellskråning. Forholdet skyldes mangelfull bortledning av overflatevann og terrengforhold som stedvis leder vann mot bygningen. Risiko/Konsekvens Overflatevann som ledes mot grunnmuren kan øke fuktbelastningen på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Dette kan bidra til fuktinntrengning og forverring av de registrerte fuktforholdene i rom under terreng. Anbefalte tiltak Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Håndtering av overflatevann bør ses i sammenheng med eventuelle tiltak på dreneringssystemet.
kr Pris for utbedring 0 – 100 000 kr

TILSTANDSRAPPORT

18 av 54

TG 23. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta • Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1980 • Årstall og type kledning: Trekledning fra 1980 • Er det påvist manglende vedlikehold: Nei • Er det påvist lufting/ventilering: Nei
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Lufting bak kledningen er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Lufting bak kledningen bør kontrolleres nærmere ved fremtidige arbeider på fasaden.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning Konstruksjonen er lukket, og det var ikke mulig å kontrollere om luftingen bak kledningen er utført i henhold til dagens anbefalinger. Forholdet skyldes begrensninger i den visuelle kontrollen. Risiko/Konsekvens Dersom luftingen bak kledningen er mangelfull, kan dette redusere konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Over tid kan dette bidra til økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Anbefalte tiltak Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Lufting bak kledningen kan kontrolleres nærmere ved fremtidige arbeider på fasaden.
--

TILSTANDSRAPPORT

19 av 54

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta - Alder vinduer: 1981, 1979, 1995 - Alder dører: 1980, 1981 - Type vinduer: Ikke valgt, Toppsving, Fastkarm, Innadslående vindu - Type dører/porter: Ytterdør, Balkongdør - Type glass: 3-lags glass, 2-lags glass - Materiale karmen: Tre - Materiale dører: Tre, Teak
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Vinduene er av eldre dato og modne for utskiftning. Det er registrert mangelfull beslagløsning ved døren. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, samt å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu og dører Vinduene og dører er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje. Risiko/Konsekvens Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalte tiltak Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 54

2. Avvik/Årsak: Manglende beslag eller dårlig beslagløsning Det registreres at beslagløsningen over vinduer fremstår mangelfull. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Risiko/Konsekvens Mangelfulle beslag kan føre til at vann og fukt blir ledet inn mot vinduskonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt risiko for fukt- og råteskader. Anbefalte tiltak Det anbefales å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

TG 3 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta - Årstall/alder: Ukjent - Tekking: Takshingel - Undertak: Trebord - Undertak årstall: 1980 - Inspisert fra: Bakkenivå og kaldt loft
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Taket er tekket med asfaltshingel. Det er opplyst at eksisterende tekkelag er lagt over opprinnelig shingeltekking for om lag 10–12 år siden. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til fukt eller råte på tilgjengelige deler av undertaket fra loftsiden, men det ble registrert omfattende råteskade i undertaket ved takutstikk.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå og kaldt loft.. Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Det ble registrert omfattende råteskader i undertaket ved takutstikk på nordsiden, med svært høye fuktverdier i skadeområdet. Det anbefales å undersøke skadeområdet nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjepunkter i taktekking og innfestinger bør utbedres, og råteskadet materiale bør skiftes ut.

TILSTANDSRAPPORT

21 av 54

1. Avvik/Årsak: Råteskader og usikker funksjon i yttertak

Det ble registrert omfattende råteskader i undertaket ved takutstikk på nordsiden av boligen. Fuktmålinger viste svært høye fuktverdier i skadeområdet. Skaden er lokalisert under takstige mot skorstein, hvor innfestinger er ført gjennom taktekingen. Det er derfor sannsynlig at vanninntrengning fra takteking, innfestinger eller tilstøtende detaljer har bidratt til fuktpåvirkningen. Omfanget av skaden i takkonstruksjonen for øvrig kunne ikke fastslås ved befaringen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller råte fra loftsiden.

Risiko/Konsekvens

Den registrerte råteskaden viser at fukt har trengt inn i takkonstruksjonen over tid. Dersom årsaken til fuktinntrengningen fortsatt er til stede, kan skaden utvikle seg videre og påvirke større deler av undertaket og tilstøtende konstruksjoner. Siden skadeomfanget i de skjulte konstruksjonene ikke er kjent, må kjøper påregne at omfanget kan være større enn det som var synlig ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke skadeområdet nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjepunkter i takteking og innfestinger bør utbedres, og råteskadet materiale bør skiftes ut.

kr Pris for utbedring
100 000 – 300 000 kr

Bilder



Malingflass, råte og høyt fuktutslg i undertak ved utstikk.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 54

TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1980
- Dampsperre: Ja
- Fuktmåling: 12% (Gjennomføringer og fuktskjolder.)

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Fuktskjolder på undertaket er registrert, hovedsakelig ved gjennomføringer. Loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og lufttetting, og det er registrert luftlekkasjer mot loftet. Det anbefales å undersøke og utbedre luftlekkasjer mot loftet der dette er praktisk mulig. Loftsluken kan med fordel oppgraderes med bedre isolasjon og tetting.

1. Avvik/Årsak: Fuktskjolder, luftlekkasjer og manglende tetting i loft og takkonstruksjon

Det ble registrert fuktskjolder på undertaket, hovedsakelig i tilknytning til gjennomføringer. Varm luft blir transportert gjennom ventilasjonskanaler som kan skape kondens ved manglende isolasjon på rør. Det ble ikke observert aktive lekkasjer eller skader i undertaket fra loftsiden på befaringstidspunktet. Loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og lufttetting, og det vurderes også å være luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet. Forholdene kan bidra til kondensdannelse og lokal fuktpåvirkning på loftet.

Risiko/Konsekvens

Luftlekkasjer fra boligen og fuktpåvirkning på loftet kan over tid bidra til økt fuktbelastning i takkonstruksjonen. Ventilasjonsrør som ikke er tilstrekkelig isolert vil skape kondens. Dersom fuktbelastningen blir vedvarende, kan dette føre til utvikling av sopp-, råte- eller andre fuktskader i undertak og trekonstruksjoner. Slike skader kan være krevende å oppdage på et tidlig tidspunkt og kan medføre kostnader til reparasjon eller utskifting av bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke og utbedre luftlekkasjer mot loftet der dette er praktisk mulig. Loftsluken kan med fordel oppgraderes med bedre isolasjon og tetting. Fuktskjolder på undertaket bør holdes under oppsyn, og takkonstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell videre fuktutvikling.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

23 av 54



Fuktskjolder ved gjennomføring for ventilasjon.

TG 2

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1980
- Plassering: Nordvendt
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 35 m²
- Type rekkverk: Vertikale spiller med horisontalt spikerslag.
- Overbygd: Delvis

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Søyle mot vest har sige ein del sidan byggeår. Noe ustabile søyler.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det ble registrert mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen, og en bæresøyle har sunket noe ned i grunnen. Det ble også registrert normal vær- og bruksslitasje på overflatene. Det anbefales å kontrollere fundamenteringen til bæresøylen og utbedre forholdet. Terrassekonstruksjonen bør vedlikeholdes jevnlig, og slitte overflater bør behandles eller skiftes ut etter behov.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 54

1. Avvik/Årsak: Skjevheter og slitasje i terrassekonstruksjon

Det ble registrert mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen. Ved befaringen ble det observert at en bæresøyle har sunket noe ned i grunnen, noe som vurderes å være årsaken til de registrerte skjevhetene. Det ble også registrert normal vær- og bruksslitasje på terrassekonstruksjonens overflater.

Risiko/Konsekvens

Dersom søylen synker ytterligere, kan terrassekonstruksjonen få økte skjevheter og ujevnheter. Dette kan påvirke bruksegenskapene og føre til økt belastning på deler av konstruksjonen. Videre slitasje på overflatene vil over tid kunne medføre behov for utskifting av terrassebord og annet værutsatt materiale.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere fundamenteringen til bæresøylen og utbedre forholdet. Terrassekonstruksjonen bør vedlikeholdes jevnlig, og slitte overflater bør behandles eller skiftes ut etter behov. Det er lagt inn klosser mellom drager og søyler som et midlertidig tiltak, men dette vil ikke holde i lengden.

Bilder



Malingflass på rekkverk og dekke

TILSTANDSRAPPORT

25 av 54

8.1 BAD 1. ETG

TG 2

8.1.1 BAD 1. ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1980
- Overflate vegg: Våtromsbelegg
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Sitasje på veggtapet i overgang vegg til gulv. Begynt å løsne.
Vindu er plassert i dusjens våtsone. Lister og karm er utsatg for vannsprut.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk er registrert. Det er registrert åpne skjøter, lokale svekkelser og rustutfellinger i overgangen mellom vegg- og gulvbelegg, samt slitasje og begynnende løsning i overgang vegg til gulv. Vindu er plassert i våtsone og utsettes for vannsprut. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen. Registrerte åpninger og svekkelser i overflatene bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

26 av 54

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk, slitte skjøter og vindu i våtsone

Våtrommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Det ble registrert åpne skjøter og lokale svekkelser i overgangen mellom vegg- og gulvbelegg. Det ble også registrert rustutfellinger i enkelte skjøteoverganger. Vindu er plassert i våtsone og utsettes for vannsprut ved normal bruk av dusjen. Forholdene vurderes å være knyttet til alder, slitasje og våtrommets opprinnelige utførelse.

Risiko/Konsekvens

Åpne skjøter og svekkede overganger mellom vegg- og gulvbelegg kan medføre at vann trenger inn bak overflatene. Dette kan over tid føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Vindu og tilstøtende konstruksjoner utsettes for direkte fuktbelastning ved dusjing, noe som kan øke risikoen for fukt- og vedlikeholdsrelaterte skader. Manglende mekanisk avtrekk gir tregere uttørrking av rommet etter bruk og bidrar til økt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen. Registrerte åpninger og svekkelser i overflatene bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

27 av 54

TG 28.1.2 BAD 1. ETG - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Belegg - Sluk: I dusj <i>Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår</i>
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Gulv har noe slitasje. Brun flekk i dusjsone, kan vere påvirket av varmekabel.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Beskrivelse av gulv og fallforhold Gulvet er registrert som flatt med noe fall i området ved dusj og sluk, og det er målt motfall fra hengslesiden ved dør mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 43 mm, og det er registrert god oppkant på belegg ved dørterskel. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.
Oppsummering av bygningsdel TG 2Vesentlige avvik Det er registrert lokalt motfall ved dørens hengselside, eldre gulvbelegg og brun misfarging i dusjsonen. Gulvets fallforhold, den registrerte misfargingen og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

28 av 54

1. Avvik/Årsak: Lokalt motfall ved dør og eldre gulvbelegg Det ble målt lokalt motfall ved dørens hengselside. Gulvet er ellers tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluket. Det er etablert god oppkant ved dørterskelen, noe som bidrar til å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet. Gulvbelegget er av eldre dato og viser normal aldring og slitasje. Det ble også registrert en lokal brun misfarging i dusjsonen. Årsaken til misfargingen er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til varmeutvikling fra underliggende varmekabler eller annen lokal påvirkning av gulvbelegget. Risiko/Konsekvens Motfall ved dørens hengselside kan medføre at mindre vannmengder blir stående eller ikke ledes direkte til sluket. Den forhøyede terskelen reduserer risikoen for at vann renner ut av rommet. Gulvbeleggets alder gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid. Den registrerte misfargingen kan være et tegn på lokal påvirkning eller slitasje i gulvbelegget. Anbefalte tiltak Gulvets fallforhold, den registrerte misfargingen og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

29 av 54

TG 3	8.1.3 BAD 1. ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT
Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 1980 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet - Type dokumentasjon: ingen fremlagt - Plassering av sluk: I dusj - Hulltaking utført: Ja - Resultat fuktmåling: 11.5% (Fra entre.)	
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Eldre overflater. Belegg er ført ned i sluk, men er ikke mulig å se om den er montert korrekt under klemring.	
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Alders- og slitasjebetingede svekkelser i våtrommets tettesjikt er registrert, med åpne og svekkede skjøter mellom vegg- og gulvbelegg samt lokale rustutfellinger i enkelte overganger. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som kan indikere svikt i tettesjiktet.	

TILSTANDSRAPPORT

30 av 54

1. Avvik/Årsak: Alders- og slitasjebetingede svekkelser i våtrommets tettesjikt Våtrommets tettesjikt består av våtromstapet på vegger og gulvbelegg på gulv. Våtrommet er av eldre dato og har overskredet normal forventet levetid for denne typen løsninger. Det ble registrert åpne og svekkede skjøter i overgangen mellom vegg- og gulvbelegg, samt lokale rustutfellinger i enkelte overganger. Forholdene vurderes å være knyttet til alder, slitasje og naturlig nedbrytning av overflatene over tid. Risiko/Konsekvens Tettesjiktets alder og registrerte svekkelser i overflatene gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak vegg- og gulvbelegg. Dette kan over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader bak overflatene vil i stor grad være skjulte og kan derfor være vanskelige å oppdage på et tidlig tidspunkt. Anbefalte tiltak Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som kan indikere svikt i tettesjiktet.	kr Pris for utbedring 100 000 – 300 000 kr
2. Hulltaking: Utført Inspeksjonstype: Hulltaking Fuktmålinger 1. Fra entre.: 11.5 %	
Bilder   Vindu i våtsone som er utsatt for fukt. Eksempel på slitasje på tettesjikt.	

TILSTANDSRAPPORT

31 av 54

TG 2 8.1.4 BAD 1. ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter • Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja • Er vannmengden tilfredsstillende? Ja • Er avrenningen tilfredsstillende? Ja • Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei	Utstyr og innredning • Dusj med glassdører/glassvegg • Servant • Gulvstående toalett • Speil over innredning
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.	
Beskrivelse av sanitær og rør Noe redusert avrenning i vask, bør ta en liten rensk. Sluk dusjen bør renskes. Liten lekkasje i vannlås på vask.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det ble registrert lekkasje fra vannlåsen under servant og redusert avrenning fra servanten. Det anbefales å utbedre lekkasjen ved vannlåsen, samt rensing av vannlås og avløp som første tiltak. Dersom forholdet vedvarer etter rensing, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres.	

1. Avvik/Årsak: Drypp/lekkasjetegn ved rør eller koblinger Det ble registrert lekkasje fra vannlåsen under servant. Det ble også registrert redusert avrenning fra servanten. Forholdene vurderes å skyldes slitasje, mangelfull tetting i koblinger eller oppsamling av smuss og avleiringer i vannlås eller avløpsrør. Risiko/Konsekvens Lekkasje fra vannlåsen kan medføre fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler og innredning dersom forholdet ikke utbedres. Redusert avrenning kan føre til oppstuvning av vann i servanten og kan være et tegn på begynnende tilstopping i avløpssystemet. Anbefalte tiltak Det anbefales å utbedre lekkasjen ved vannlåsen. For den reduserte avrenningen anbefales rensing av vannlås og avløp som første tiltak. Dersom forholdet vedvarer etter rensing, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres.
--

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

32 av 54



Drypplekkasje i vannlås under vask.

8.2 VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 8.2.1 VASKEROM UNDERETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta • Alder vegger og himling: 1980 • Overflate vegg: Tapet • Overflate tak: Takess • Oppvarming: Elektriske varmekabler • Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Lufteventil i vindu, Veggventil
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapet, samt manglende mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftingen i rommet. Registrerte skader og løsheter i våtromstapetet bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

TILSTANDSRAPPORT

33 av 54

1. Avvik/Årsak: Slitte og åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapet, samt manglende mekanisk avtrekk

Vaskerommet har våtromstapet av eldre dato som fungerer som veggens fuktbeskyttelse. Det ble registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapetet, særlig i området ved utslagsvasken. Rommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdene vurderes å være knyttet til alder, slitasje, fuktbelastning og redusert vedheft i overflatematerialene over tid.

Risiko/Konsekvens

Åpne skjøter og løsheter i våtromstapetet kan medføre at fukt trenger inn bak overflatene og inn i underliggende konstruksjoner. Manglende mekanisk avtrekk gir tregere uttørring av rommet og bidrar til økt fuktbelastning på overflatene. Eventuelle fuktskader bak veggoverflatene vil i stor grad være skjulte og kan være vanskelige å avdekke uten inngrep.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftingen i rommet. Registrerte skader og løsheter i våtromstapetet bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

Bilder



Naturlig ventilasjon via oppdrift. Ventilasjonskanal er også deformert, som begrenser gjennomstrømming av luft.

TILSTANDSRAPPORT

34 av 54

TG 2 8.2.2 VASKEROM UNDERETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: På hovedgulv

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt 48 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er registrert fall mot sluk, med mer fall i området rundt sluk og vanninstallasjoner, samt oppkant ved dørterskler. Fallforholdene er vurdert som i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men ikke i samsvar med kravene i TEK17. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Eldre gulvbelegg med begrenset gjenværende bruks- og levetid er registrert. Gulvbeleggets alder og gjenværende levetid bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

1. Avvik/Årsak: Eldre gulvoverflater med begrenset levetid

Det vurderes at gulvbelegget er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Gulvbeleggets alder medfører økt usikkerhet knyttet til beleggets videre funksjon som fuktbeskyttelse. Eventuelle svekkelser i belegget eller underliggende konstruksjoner kan være vanskelige å avdekke uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Gulvbeleggets alder og gjenværende levetid bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

TILSTANDSRAPPORT

35 av 54

TG 38.2.3 VASKEROM UNDERETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 1980 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet - Type dokumentasjon: ingen fremlagt - Plassering av sluk: På hovedgulv - Hulltaking utført: Nei
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Generell slitasje på våtromstapet i overgang mellom gulv til vegg. Merker på belegg ved bereder.
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Våtromsløsningen har passert forventet levetid, og det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapetet. Generell slitasje er registrert i overgang mellom gulv og vegg, samt merker på belegg ved bereder. Det anbefales å planlegge oppgradering av vaskerommet.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Vaskerommets fuktbeskyttelse består av våtromstapet på vegger og gulvbelegg på gulv. Rommet er av eldre dato og har passert normal forventet levetid for denne typen løsninger. Det ble registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapetet, noe som indikerer aldring og redusert funksjon i overflatesjiktene. Risiko/Konsekvens Tettesjiktets alder og de registrerte skadene i våtromstapetet gir økt risiko for at fukt kan trenge inn bak overflatene. Dette kan over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skader bak overflatene vil i stor grad være skjulte og kan være vanskelige å oppdage uten inngrep. Anbefalte tiltak Det anbefales å planlegge oppgradering av vaskerommet. Frem til oppgradering bør rommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer, fuktskader og videre utvikling av de registrerte skadene i overflatene.	Pris for utbedring 100 000 – 300 000 kr
--	--

TILSTANDSRAPPORT

36 av 54

2. Hulltaking: Ikke utført Årsak: Ingen hensiktsmessige steder Våtsoner tilstøter våtrom, så det er ikke mulig med hullboring.

Bilder



Slitasje på tapet under vask.

TG 28.2.4 VASKEROM UNDERETASJE - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter - Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja - Er vannmengden tilfredsstillende? Ja - Er avrenningen tilfredsstillende? Nei	Utstyr og innredning - Utslagsvask - Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin - Tilkoblingsmuligheter tørketrommel - Varmtvannsbereder - Stoppekran
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.	
Beskrivelse av sanitær og rør Redusert avrenning i utslagsvask.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det ble registrert redusert avrenning fra utslagsvasken, og sanitærutstyret er av eldre dato med normal slitasje. Det anbefales å rense vannlås og avløp som første tiltak. Dersom avrenningen ikke bedres, bør årsaken undersøkes nærmere. Eldre sanitærutstyr bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.	

TILSTANDSRAPPORT

37 av 54

1. Avvik/Årsak: Redusert avrenning og eldre sanitærutstyr

Det ble registrert redusert avrenning fra utslagsvasken. Sanitærutstyret er av eldre dato og bærer preg av normal alder og slitasje. Forholdene vurderes å være knyttet til avleiringer i vannlås eller avløpsrør samt naturlig aldring av sanitærutstyret.

Risiko/Konsekvens

Redusert avrenning kan medføre at vann blir stående i utslagsvasken og kan være et tegn på begynnende tilstopping i avløpssystemet. Eldre sanitærutstyr har økt sannsynlighet for funksjonssvikt, lekkasjer og behov for utskifting sammenlignet med nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rense vannlås og avløp som første tiltak. Dersom avrenningen ikke bedres, bør årsaken undersøkes nærmere. Eldre sanitærutstyr bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

8.3 BAD UNDERETASJE

TG 2 8.3.1 BAD UNDERETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1980
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Lufteventil i vindu

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det ble registrert åpne skjøter i våtromstapetet, stedvis lokal tetting med fugemasse, slitt veggbekledning, vindu i dusjsonen og naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i rommet. Med bakgrunn i registrerte skader og alder ved veggoverflatene bør det vurderes rehabilitering av våtrommet.

TILSTANDSRAPPORT

38 av 54

1. Avvik/Årsak: Våtromsvegger med åpne skjøter, vindu i dusjsone og manglende mekanisk avtrekk

Det ble registrert åpne skjøter i våtromstapetet. Det er stedvis utført lokal tetting i skjøtene med fugemasse, men den opprinnelige veggbekledningen fremstår med alderstegn, slitasje og svekket tetthet. Vindu er plassert i dusjsonen og utsettes for direkte vannsprut ved normal bruk. Våtrommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Åpne skjøter og slitte overflater kan medføre at vann trenger inn bak veggbekledningen og inn i veggkonstruksjonen. Eventuelle fuktskader bak veggoverflatene vil være skjulte og kan derfor være vanskelige å oppdage på et tidlig tidspunkt. Vindu og tilhørende trekonstruksjoner utsettes for direkte vannbelastning ved dusjing, noe som over tid kan gi fuktskader og økt vedlikeholdsbehov. Manglende mekanisk avtrekk gir tregere uttørring og bidrar til økt fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i rommet. Med bakgrunn i registrerte skader og alder ved veggoverflatene bør det vurderes rehabilitering av våtrommet.

TG 2 8.3.2 BAD UNDERETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: I dusj

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert motfall ved terskelområdet, med motfall fra dørterskel og 30 cm inn på gulvet. Gulvet har lokalt fall ved sluk i dusjen, og målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 90 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert motfall ved terskelområdet og eldre gulvbelegg med normal aldring og slitasje. Sluk bør holdes rent og funksjonelt for å sikre best mulig avrenning. Forholdet med motfall og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering av våtrom må ein sikre at fall på gulv er ihht. gjeldende regelverk.

TILSTANDSRAPPORT

39 av 54

1. Avvik/Årsak: Motfall ved terskelområde og eldre gulvoverflater med begrenset levetid

Det ble målt motfall på deler av gulvet ved terskelområdet. Gulvet er ellers tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk. Det er etablert god oppkant ved dørterskelen, noe som bidrar til å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet. Gulvbelegget er av eldre dato og viser normal aldring og slitasje.

Risiko/Konsekvens

Motfall ved terskelområdet kan medføre at mindre vannmengder blir stående eller ikke ledes direkte til sluket. Den forhøyede terskelen reduserer risikoen for at vann renner ut av rommet. Gulvbeleggets alder medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak

Sluk bør holdes rent og funksjonelt for å sikre best mulig avrenning. Forholdet med motfall og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering av våtrom må ein sikre at fall på gulv er ihht. gjeldende regelverk.

TG 3

8.3.3 BAD UNDERETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1980
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 12% (Fra soverom)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 3

Alvorlige avvik

Eldre våtromstettesjikt med slitasje, åpne skjøter i veggoverflatene og overskredet normal forventet levetid er registrert. Våtrommets alder, registrerte slitasje og svekkede overflater tilsier at rehabilitering bør påregnes.

TILSTANDSRAPPORT

40 av 54

1. Avvik/Årsak: Eldre våtromstettesjikt med slitasje og overskredet levetid

Våtrommets tettesjikt består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Våtrommet er av eldre dato og har overskredet normal forventet levetid for denne typen løsninger. Det ble registrert åpne skjøter og slitasje i veggoverflatene, noe som indikerer aldring og redusert funksjon i overflatesjiktene.

Risiko/Konsekvens

Tettesjiktets høye alder og registrerte åpne skjøter i våtromstapetet gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatene. Dette kan over tid medføre fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner. Eventuelle skader bak overflatene vil i stor grad være skjulte og kan derfor være vanskelige å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Anbefalte tiltak

Våtrommets alder, registrerte slitasje og svekkede overflater tilsier at rehabilitering bør påregnes.

kr

Pris for utbedring

100 000 – 300 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom : 12 %

Bilder



Eksempel på aldersslitasje på overflate



Vindu i dusjsone som er utsatt for fukt.

TILSTANDSRAPPORT

41 av 54

TG 3

8.3.4 BAD UNDERETASJE - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter - Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja - Er vannmengden tilfredsstillende? Ja - Er avrenningen tilfredsstillende? Ja - Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei	Utstyr og innredning - Åpen dusj - Servant - Gulvstående toalett - Speil over innredning
--	---

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 3

Alvorlige avvik

Det ble registrert sprekker i servanten med utgangspunkt ved avløpet, og toalettet var ute av funksjon da nedtrekk ikke fungerte. Det anbefales å skifte ut servanten. Toalettet bør repareres eller skiftes ut slik at det fungerer som tiltenkt.

1. Avvik/Årsak: Servant med skader/sprekker og toalett ute av funksjon

Det ble registrert flere sprekker i servanten med utgangspunkt ved avløpet. Dette kan ha kommet av støtskader ved at noe er mistet ned i vasken. Toalettet er ute av funksjon da nedtrekk ikke fungerer. Forholdene vurderes å være knyttet til alder, slitasje og teknisk svikt i sanitærutstyret.

Risiko/Konsekvens

Sprekker i servanten kan utvikle seg videre ved bruk og belastning. Dette kan medføre lekkasje eller brudd i servanten. Toalettet kan ikke benyttes som forutsatt, og våtrommet får dermed redusert funksjonalitet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut servanten. Toalettet bør repareres eller skiftes ut slik at det fungerer som tiltenkt.

kr

Pris for utbedring

0 – 100 000 kr

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

42 av 54



Sprekk i servant.

TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken - Årstall: 1980 - Type: Ukjent - Overflater: Vegger: Tapet; tak: Takess; gulv: Belegg	Utstyr og innredning - Type benkeplate: Laminat, Stålplate med kum - Innredning: Overskap, Underskap - Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys, Oppvaskmaskin - Type ventilator: Ventilator mot det fri
---	---

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Noe bruksslitasje på fronter. Noen hakk og avskalling på benkeplate er registrert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Slitasje og mindre skader er registrert på kjøkkeninnredning og benkeplate, med noe bruksslitasje på fronter og hakk, riper og avskalling på benkeplaten. Skader i benkeplaten bør holdes under oppsyn og beskyttes mot unødig fuktbelastning. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes på normalt vis, og utskifting eller oppgradering må påregnes etter hvert som komponentene når slutten av sin levetid.

TILSTANDSRAPPORT

43 av 54

1. Avvik/Årsak: Slitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning og benkeplate

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av normal alder- og bruksslitasje. Det ble registrert mindre skader og slitasje på benkeplaten, herunder et lokalt hakk i overflaten. Forholdene vurderes å være knyttet til normal bruk og aldring over tid.

Risiko/Konsekvens

Skader og slitasje i benkeplaten kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning dersom vann blir stående over tid. Kjøkkeninnredningens alder medfører også økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil og behov for utskifting av enkelte komponenter sammenlignet med nyere innredninger.

Anbefalte tiltak

Skader i benkeplaten bør holdes under oppsyn og beskyttes mot unødig fuktbelastning. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes på normalt vis, og utskifting eller oppgradering må påregnes etter hvert som komponentene når slutten av sin levetid.

Bilder



Oversiktsbilde kjøkken.

TILSTANDSRAPPORT

44 av 54

TG 3

10. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 100% i bunnsvill og gulvlist

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ble observert fukt flere steder i rom under terreng. I soverom ble det registrert fuktmerker på listverk. I innerste bod i bakkjeller ble det observert fuktpåvirkning på veggplater og listverk. Det ble utført fuktmålinger med pigger flere steder i kjelleren, med utslag på forhøyede fuktverdier i flere områder. I tillegg ble det utført hullboring i vegg i innerste bod, hvor målinger viste fuktutslag i bunnsvill bak veggkonstruksjonen. De registrerte forholdene viser at fuktpåvirkningen ikke er begrenset til ett enkelt punkt, men forekommer flere steder i rom under terreng. Kostnadsvurderingen for rom under terreng må ses i sammenheng med anbefalte tiltak knyttet til drenering og håndtering av overflatevann.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i i innerste bod.. Målt fuktverdi er 100% ved bunnsvill og gulvlist.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3

Alvorlige avvik

Det er registrert fukt og begrenset uttørking i påforede vegger mot terreng, samt fuktmerker på listverk og fuktpåvirkning på veggplater og listverk i bod. Det er registrert fuktutslag i bunnsvill bak veggkonstruksjonen. Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen i alle rom som ligger mot terreng, utbedre forhold som leder overflatevann mot grunnmuren og fjerne fuktskadede materialer. Ved gjenoppbygging bør det velges en løsning som er egnet for vegger mot terreng og som ikke hindrer nødvendig uttørking.

TILSTANDSRAPPORT

45 av 54

1. Avvik/Årsak: Fukt og begrenset uttørking i påforede vegger mot terreng

Det ble registrert tydelige tegn til fukt i den innvendig påforede veggkonstruksjonen mot terreng. Fuktmåling med pigger ga utslag i gulvlist og veggplater, og kontroll gjennom borehull viste også fuktutslag i bunnsvillen bak veggplatene. Utvendig ble det observert overflatevann som ledes mot hjørnet hvor fuktpåvirkningen var mest fremtredende. Veggene er utført med plastfolie bak veggplatene. Denne oppbyggingen reduserer konstruksjonens mulighet for uttørking og kan bidra til at fukt blir innestengt i vegg.

Risiko/Konsekvens

Påvist fukt og begrenset uttørking kan føre til videre skade på bunnsvill, veggplater, isolasjon og andre materialer i den skjulte veggkonstruksjonen. Over tid kan dette gi råte, muggsopp og dårlig lukt, med mulig negativ påvirkning på inneklimaet. Siden store deler av konstruksjonen er skjult, kan skadeomfanget være større enn det som var mulig å avdekke ved befaringen. Kjøper må derfor være forberedt på at veggene kan måtte åpnes, og at skadde materialer må skiftes. Fuktpåvirkningen må og seest i sammenheng med drenering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen i alle rom som ligger mot terreng, for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen og det fulle skadeomfanget. Forhold som leder overflatevann mot grunnmuren bør utbedres, og fuktskadete materialer bør fjernes. Ved gjenoppbygging bør det velges en løsning som er egnet for vegger mot terreng og som ikke hindrer nødvendig uttørking.

Pris for utbedring
100 000 – 300 000 kr

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Bunnsvill og gulvlist.

Fuktverdi: 100 %

Bilder



Fuktutslag i bunnramme ved hullboring i bod.



Fuktutslag i bunnramme ved hullboring i bod.

TILSTANDSRAPPORT

46 av 54



Synlige tegn på fuktpåvirkning i bod. Hullboring utført.



Fukt i listverk på soverom som tilstøter terreng.

TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1980
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Alder, skjulte rørføringer og manglende verifiserbar avløpslufing er registrert. Vann- og avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Ved fremtidige ombygginger eller utskiftninger anbefales det å etablere dokumenterbare løsninger for vanninstallasjoner og avløpslufing. Det anbefales også og oppgradere til rør-i-rør som vanntilførsel.

TILSTANDSRAPPORT

47 av 54

1. Avvik/Årsak: Alder, skjulte rørføringer og manglende verifiserbar avløpslufting

Vann- og avløpsanlegget vurderes å være fra byggets opprinnelige byggeår. Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobberrør med skjulte rørføringer i konstruksjonene. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til feil ved befaringen, men store deler av anlegget er skjult og dermed ikke tilgjengelig for kontroll. Avløpslufting over tak ble ikke observert ved befaringen, og løsningens utførelse kunne derfor ikke verifiseres. Forholdene vurderes å være knyttet til byggets alder og opprinnelige utførelse.

Risiko/Konsekvens

Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har økt sannsynlighet for slitasje og funksjonssvikt sammenlignet med nyere anlegg. Siden store deler av installasjonene er skjult, vil eventuelle lekkasjer kunne være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt. Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget kan også påvirke avløpets funksjon og medføre luktproblemer.

Anbefalte tiltak

Vann- og avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og jevnlige kontroller. Ved fremtidige ombygginger eller utskiftninger anbefales det å etablere dokumenterbare løsninger for vanninstallasjoner og avløpslufting. Det anbefales også og oppgradere til rør-i-rør som vanntilførsel.

TG 1

11.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2021
- Antall liter: 194
- Plassering: Vaskerom
- Type lekkasjesikring: Sluk
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

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

TILSTANDSRAPPORT

48 av 54

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig), Mekanisk
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Boligen har ikke avtrekk på våtrom. Kun avtrekk via mekanisk ventilator på kjøkken.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i våtrom er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. Eksisterende ventiler bør samtidig holdes åpne og fri for hindringer slik at ventilasjonen fungerer best mulig.

1. Avvik/Årsak: Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i våtrom

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Avtrekk fra begge bad og vaskerom skjer ved naturlig oppdrift, mens tilluft i hovedsak tilføres gjennom spalteventiler i vinduer samt enkelte klaffventiler i rom under terreng. Løsningen mangler mekanisk avtrekk i våtrom og er av en eldre ventilasjonstype med ventilasjonskapasitet som i stor grad er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og brukeradferd.

Risiko/Konsekvens

Ved bruk med flere beboere, hyppigere dusjing og mer matlaging kan den naturlige ventilasjonen gi mindre effektiv luftutskifting enn moderne ventilasjonsløsninger. Dette kan medføre tregere fjerning av fukt og lukt, og det kan være behov for hyppigere lufting for å opprettholde et godt inneklima.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. Eksisterende ventiler bør samtidig holdes åpne og fri for hindringer slik at ventilasjonen fungerer best mulig.

TILSTANDSRAPPORT

49 av 54

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta - Årstall/alder: 1980 - Anleggstype: Skjult anlegg, Åpent anlegg - Sikringsskap plassert: Entre 1. Etg - Antall kurser: 12 - Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei	Spørsmål svart ut av eier - Det elektriske anlegget ble installert: 1980 - Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført - Hender det at sikringer løses ut? Nei - Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja
Oppgraderinger Arbeid uten samsvarserklæring: Det er utført utskifting av sikringer i sikringskap. Dette er ukjent når er gjort.	
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.	
Oppsummering av bygningsdel Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Når det mangler dokumentasjon for utførte elektriske arbeider, er det usikkert hvilke arbeider som er utført og hvordan disse er utført. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og la en kvalifisert elektriker gjennomføre en kontroll av anlegget.	

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid

Boligen selges som dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til den daglige bruken, vedlikeholdet og eventuelle endringer som er gjort på det elektriske anlegget. Opplysninger om anlegget er gitt ut fra selgers tilgjengelige kunnskap. Det foreligger heller ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.

Risiko/Konsekvens

Når det mangler dokumentasjon for utførte elektriske arbeider, er det usikkert hvilke arbeider som er utført og hvordan disse er utført. Eventuelle feil eller mangler ved anlegget kan derfor være ukjente. Elektriske feil kan i verste fall medføre risiko for driftsforstyrrelser, varmgang eller brann. Kjøper må påregne at det kan bli behov for nærmere kontroll og eventuelle utbedringer dersom det avdekkes avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider dersom slik dokumentasjon kan fremskaffes. Ved eierskifte eller ved planlagte oppgraderinger anbefales det å la en kvalifisert elektriker gjennomføre en kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil, mangler eller forhold som kan medføre varmgang eller brannfare.

TILSTANDSRAPPORT

50 av 54

Total: 15

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

3 Yttervegger

Lufting bak kledningen er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Lufting bak kledningen bør kontrolleres nærmere ved fremtidige arbeider på fasaden.

4 Vinduer og ytterdører

Vinduene er av eldre dato og modne for utskiftning. Det er registrert mangelfull beslagløsning ved døren. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, samt å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen.

6 Loft / takkonstruksjon

Fuktskjolder på undertaket er registrert, hovedsakelig ved gjennomføringer. Loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og lufttetting, og det er registrert luftlekkasjer mot loftet. Det anbefales å undersøke og utbedre luftlekkasjer mot loftet der dette er praktisk mulig. Loftsluken kan med fordel oppgraderes med bedre isolasjon og tetting.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Det ble registrert mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen, og en bæresøyle har sunket noe ned i grunnen. Det ble også registrert normal vær- og bruksslitasje på overflatene. Det anbefales å kontrollere fundamenteringen til bæresøylen og utbedre forholdet. Terrassekonstruksjonen bør vedlikeholdes jevnlig, og slitte overflater bør behandles eller skiftes ut etter behov.

8.1.1 Bad 1. Etg – Vegger og himlinger

Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk er registrert. Det er registrert åpne skjøter, lokale svekkelser og rustutfellinger i overgangen mellom vegg- og gulvbelegg, samt slitasje og begynnende løsning i overgang vegg til gulv. Vindu er plassert i våtsone og utsettes for vannsprut. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen. Registrerte åpninger og svekkelser i overflatene bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

8.1.2 Bad 1. Etg – Gulv

Det er registrert lokalt motfall ved dørens hengselside, eldre gulvbelegg og brun misfarging i dusjonen. Gulvets fallforhold, den registrerte misfargingen og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

8.1.4 Bad 1. Etg – Sanitær og rør

Det ble registrert lekkasje fra vannlåsen under servant og redusert avrenning fra servanten. Det anbefales å utbedre lekkasjen ved vannlåsen, samt rensing av vannlås og avløp som første tiltak. Dersom forholdet vedvarer etter rensing, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres.

8.2.1 Vaskerom underetasje – Vegger og himlinger

Det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapet, samt manglende mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftingen i rommet. Registrerte skader og løsheter i våtromstapetet bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.

8.2.2 Vaskerom underetasje – Gulv Eldre gulvbelegg med begrenset gjenværende bruks- og levetid er registrert. Gulvbeleggets alder og gjenværende levetid bør vurderes i sammenheng med fremtidig oppgradering av vaskerommet.
8.2.4 Vaskerom underetasje – Sanitær og rør Det ble registrert redusert avrenning fra utslagsvasken, og sanitærutstyret er av eldre dato med normal slitasje. Det anbefales å rense vannlås og avløp som første tiltak. Dersom avrenningen ikke bedres, bør årsaken undersøkes nærmere. Eldre sanitærutstyr bør vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.
8.3.1 Bad underetasje – Vegger og himlinger Det ble registrert åpne skjøter i våtromstapetet, stedvis lokal tetting med fugemasse, slitt veggbekledning, vindu i dusjsonen og naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i rommet. Med bakgrunn i registrerte skader og alder ved veggoverflatene bør det vurderes rehabilitering av våtrommet.
8.3.2 Bad underetasje – Gulv Det er registrert motfall ved terskelområdet og eldre gulvbelegg med normal aldring og slitasje. Sluk bør holdes rent og funksjonelt for å sikre best mulig avrenning. Forholdet med motfall og det eldre gulvbelegget bør vurderes i sammenheng med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering av våtrom må ein sikre at fall på gulv er ihht. gjeldende regelverk.
9 Kjøkken Slitasje og mindre skader er registrert på kjøkkeninnredning og benkeplate, med noe bruksslitasje på fronter og hakk, riper og avskalling på benkeplaten. Skader i benkeplaten bør holdes under oppsyn og beskyttes mot unødig fuktbelastning. Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes på normalt vis, og utskifting eller oppgradering må påregnes etter hvert som komponentene når slutten av sin levetid.
11.1 VVS-installasjoner Alder, skjulte rørføringer og manglende verifiserbar avløpsluftung er registrert. Vann- og avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og jevnlige kontroller. Ved fremtidige ombygginger eller utskiftninger anbefales det å etablere dokumenterbare løsninger for vanninstallasjoner og avløpsluftung. Det anbefales også og oppgradere til rør-i-rør som vanntilførsel.
12 Ventilasjon Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i våtrom er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. Eksisterende ventiler bør samtidig holdes åpne og fri for hindringer slik at ventilasjonen fungerer best mulig.

Total: 8 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3
1 Grunnmur, fundamentering og drenering Kostnadsestimat: Mer enn 300 000 kr Mindre riss i puss på grunnmur over vindu er registrert, og det er registrert eldre drenering med redusert funksjon. Utskifting av dreneringssystemet anbefales. I forbindelse med arbeidene bør terrengfall og håndtering av overflatevann forbedres der vann ledes mot bygningen.
2 Terrengforhold Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr Terrengt har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og overflatevann er observert ledet mot bygningen med lokale vannansamlinger nær grunnmuren. Det er også registrert avrenning fra tilstøtende fjellskråning på baksiden av boligen. Terrengt bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Håndtering av overflatevann bør ses i sammenheng med eventuelle tiltak på dreneringssystemet.
5 Yttertak, undertak og tilhørende deler Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr Det ble registrert omfattende råteskader i undertaket ved takutstikk på nordsiden, med svært høye fuktverdier i skadeområdet. Det anbefales å undersøke skadeområdet nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjepunkter i taktekking og innfestinger bør utbedres, og råteskadet materiale bør skiftes ut.
8.1.3 Bad 1. Etg – Membran og tettesjikt Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr Alders- og slitasjebetingede svekkelser i våtrommets tettesjikt er registrert, med åpne og svekkede skjøter mellom vegg- og gulvbelegg samt lokale rustutfellinger i enkelte overganger. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som kan indikere svikt i tettesjiktet.
8.2.3 Vaskerom underetasje – Membran og tettesjikt Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr Våtromsløsningen har passert forventet levetid, og det er registrert åpne skjøter, bobler og lokale løsheter i våtromstapetet. Generell slitasje er registrert i overgang mellom gulv og vegg, samt merker på belegg ved bereder. Det anbefales å planlegge oppgradering av vaskerommet.
8.3.3 Bad underetasje – Membran og tettesjikt Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr Eldre våtromstettesjikt med slitasje, åpne skjøter i veggoverflatene og overskredet normal forventet levetid er registrert. Våtrommets alder, registrerte slitasje og svekkede overflater tilsier at rehabilitering bør påregnes.
8.3.4 Bad underetasje – Sanitær og rør Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr Det ble registrert sprekker i servanten med utgangspunkt ved avløpet, og toalettet var ute av funksjon da nedtrekk ikke fungerte. Det anbefales å skifte ut servanten. Toalettet bør repareres eller skiftes ut slik at det fungerer som tiltenkt.

TILSTANDSRAPPORT

53 av 54

10 Rom under terreng

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert fukt og begrenset uttørking i påforede vegger mot terreng, samt fuktmerker på listverk og fuktpåvirkning på veggplater og listverk i bod. Det er registrert fuktutslag i bunnsvill bak veggkonstruksjonen. Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen i alle rom som ligger mot terreng, utbedre forhold som leder overflatevann mot grunnmuren og fjerne fuktskadede materialer. Ved gjenoppbygging bør det velges en løsning som er egnet for vegger mot terreng og som ikke hindrer nødvendig uttørking.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Om takstmann

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

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



Ansvarlig for rapporten:

Håvard Ure

Hadlingen 25, 5706 Voss
41506615 | havard@verdibbygg.com

Håvard K Ure

01/10/2026





Energiattest



Adresse Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking 01.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362342
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 1216775
Gårdsnummer 284	Bruksnummer 34
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 169,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 221,57



Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND

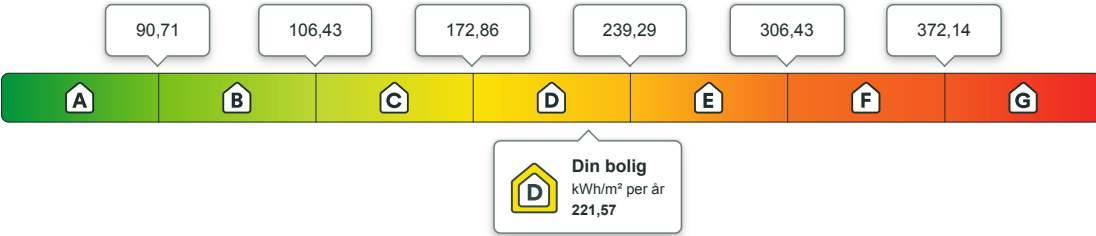


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 31 020,40	kWh/m² per år 221,57
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND

Detaljering

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

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



Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr.

70/81

AK/OF/baa.

VOSS, den

11.mars 1982.

Boks 53, 5701 Voss

Hallvard Nummedal,

Kroken,

5713 Vossestrand.

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

Eigedomens gnr.

284

bnr.

34

Voss kommune.

Byggeplass:

"Kroken" - Vossestrand.

Byggherre:

Hallvard Nummedal.

Meldar:

Gjerde Bruk L/L.

Ansvarshavende:

Tor Arvid Dagestad.

Kva slags bygning

Bustadhus.

Kva slags arbeid:

Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak

163/81

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde syn-

faring 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, 11.3.1981

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3.

er ~~utskrive~~/ikkje utskrive ~~den~~x

Grunnarbeidet på tomte tok til: mai 1981.

Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-

Anders Kyte

-bygningskontrollør

bygningskontrollør.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1981/1636/52

Attestingstidspunkt 2026-10-01 13:05

Side 1 av 2

Voss kommune

MÅLEBREV

Jnr.

Målebrev nr. 2349

DAGBOKFØRT

13 JUL 81 01636

SORENSKRIVAREN I

VOSS

Dagbokstempel

Målebrev over—

Gnr 284

bnr 34

festnr.

Bruksnamn

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, vart det

den 19.5.1981

halde kart- og delingsforretning over

denne eigdommen.

Gnr 284

bnr 34

er utskilt frå gnr 284

bnr 3

Forretninga vart rekvirert av

Olav Sausjord

Styrar ved forretninga var

Leif Rygg

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 18.6.1981

Sigurd Langeland

Sigurd Langeland

Leif Rygg

Leif Rygg sakshandsamar

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

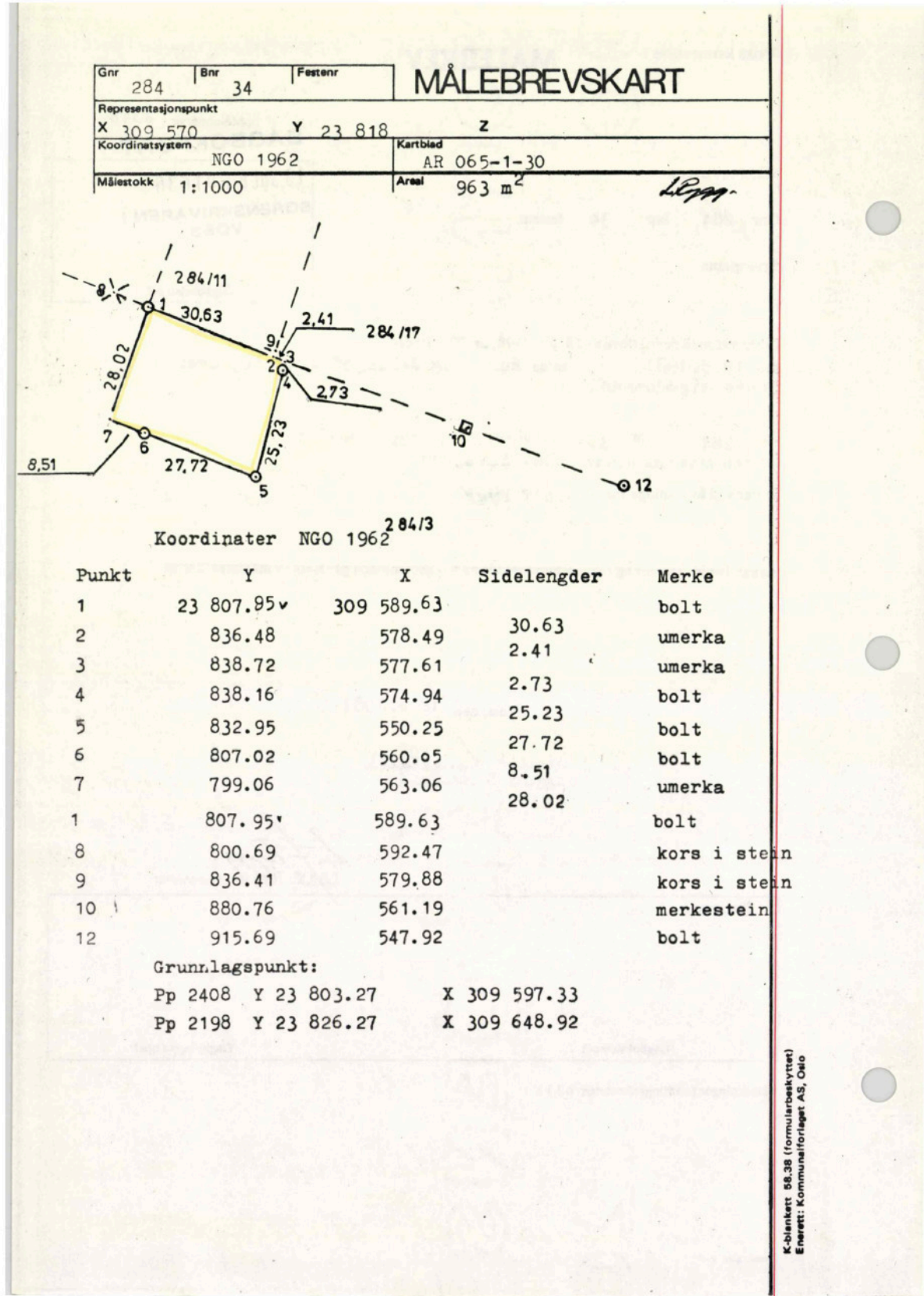
Påteikningar (endringar/rettingar o.l.) :

1000. 3.81. V. P



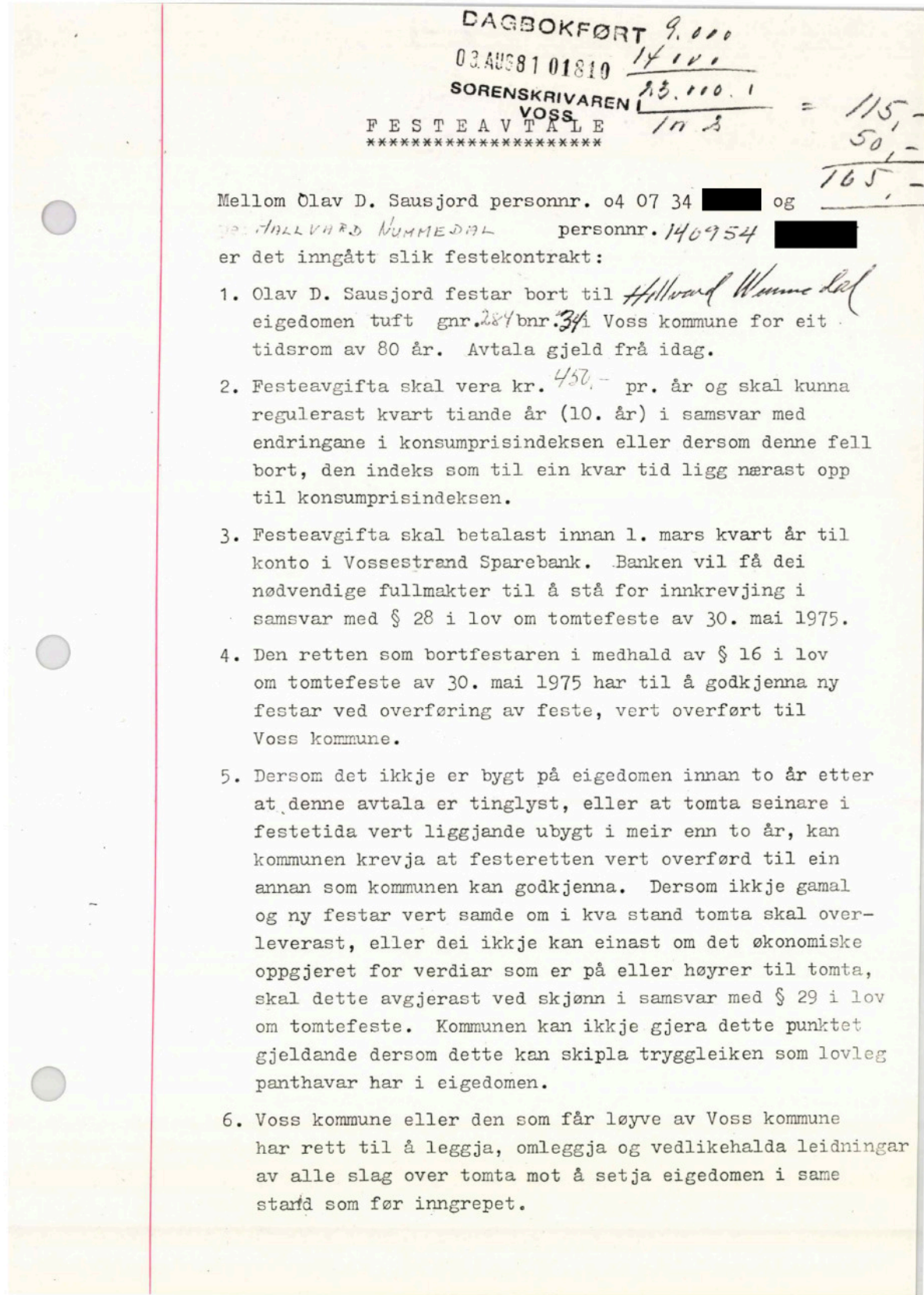
Attestert kopi av dok.nr. 1981/1636/52
Attestingstidspunkt 2026-10-01 13:05

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1981/1810/52
Attestingstidspunkt 2026-10-01 13:04

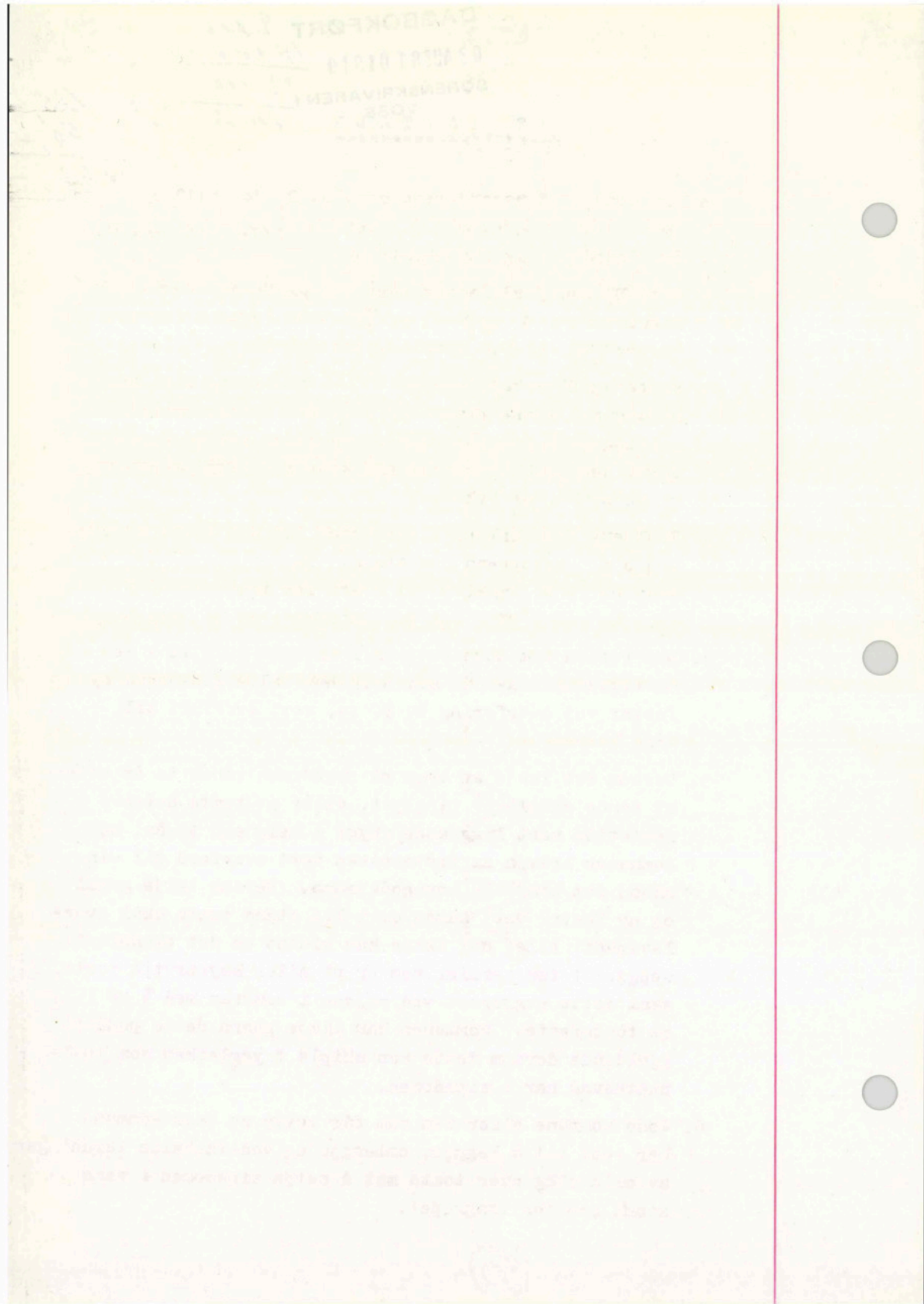
Side 1 av 4





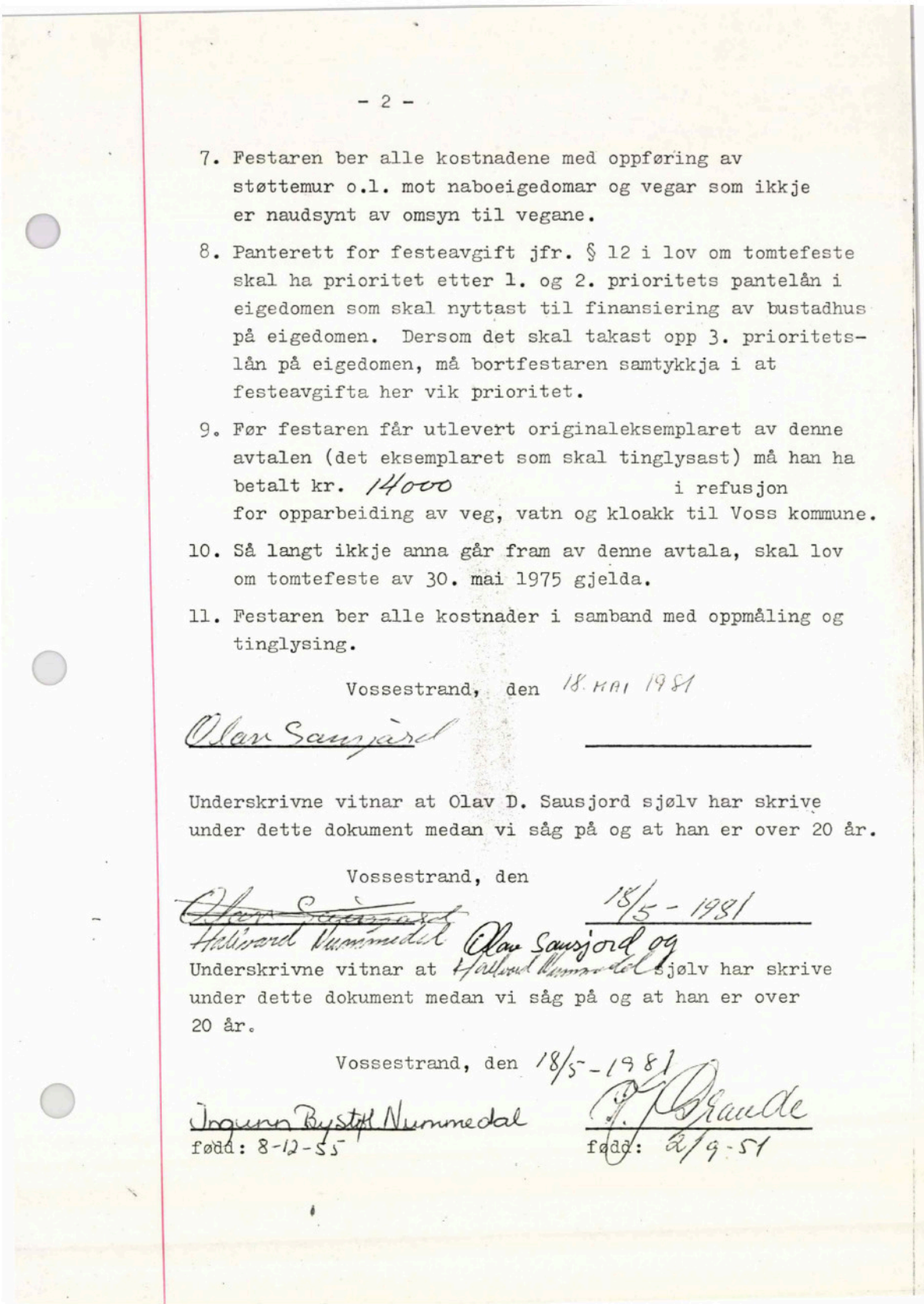
Attestert kopi av dok.nr. 1981/1810/52
Attestingstidspunkt 2026-10-01 13:04

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1981/1810/52
Attestingstidspunkt 2026-10-01 13:04

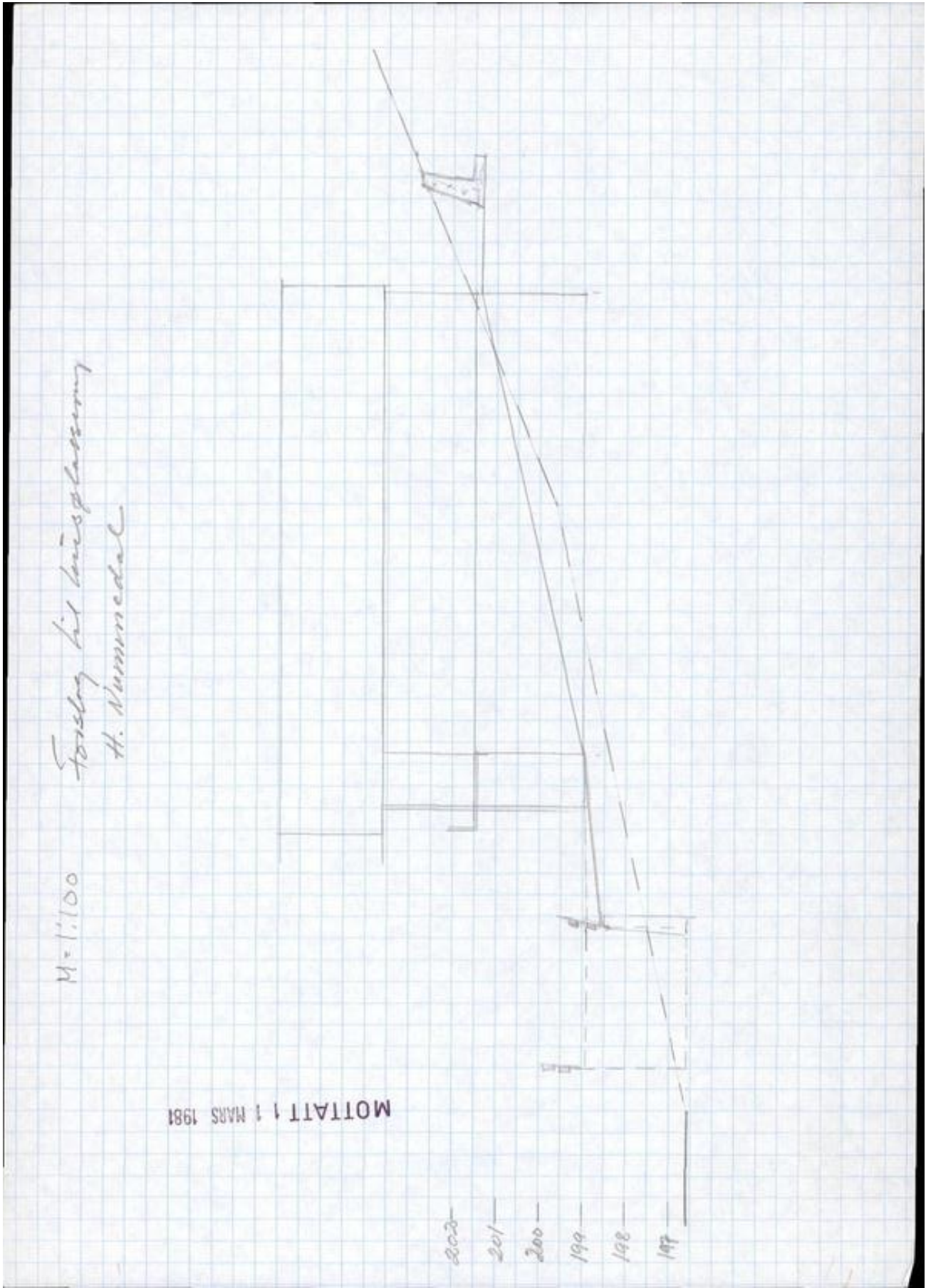
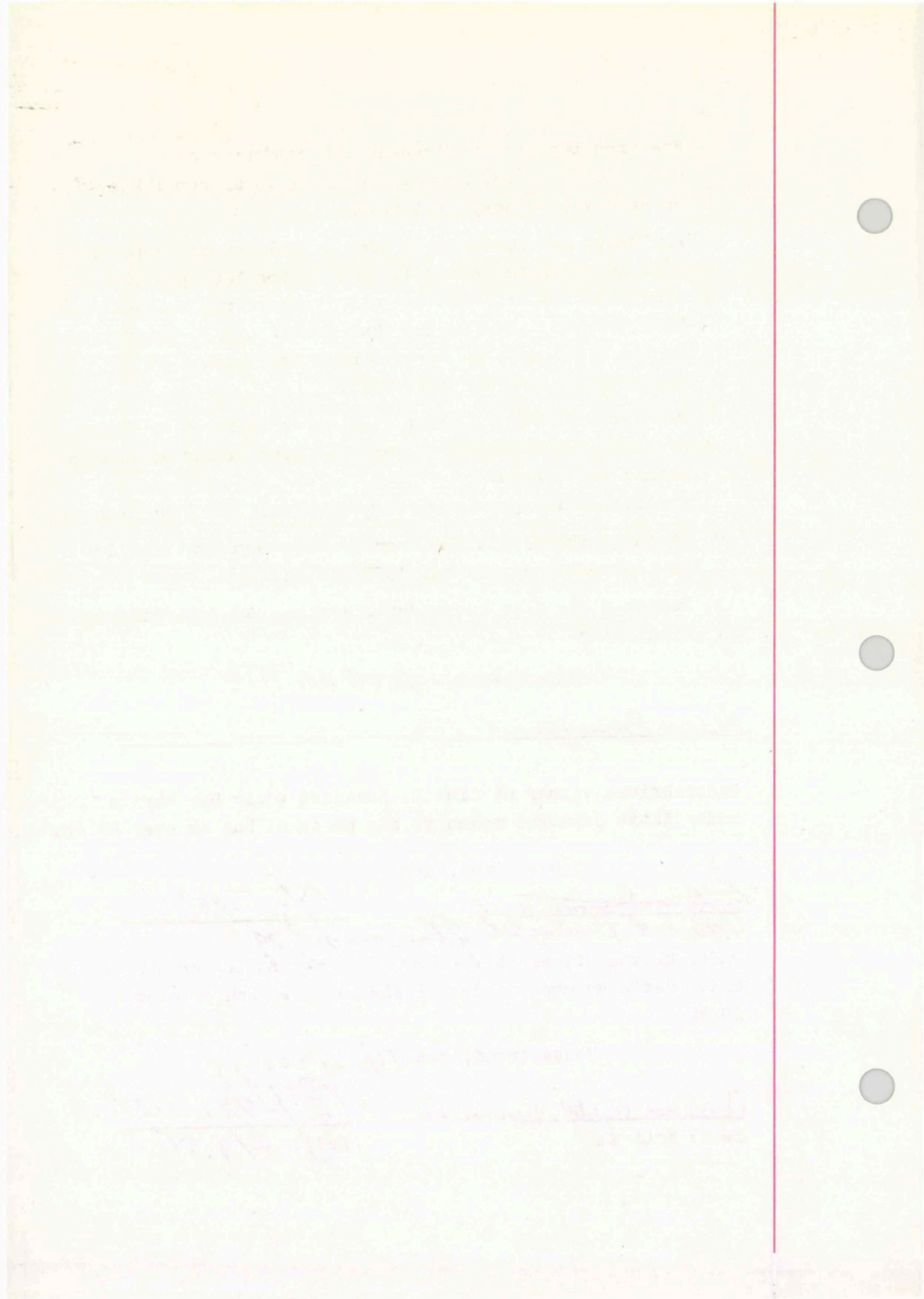
Side 3 av 4

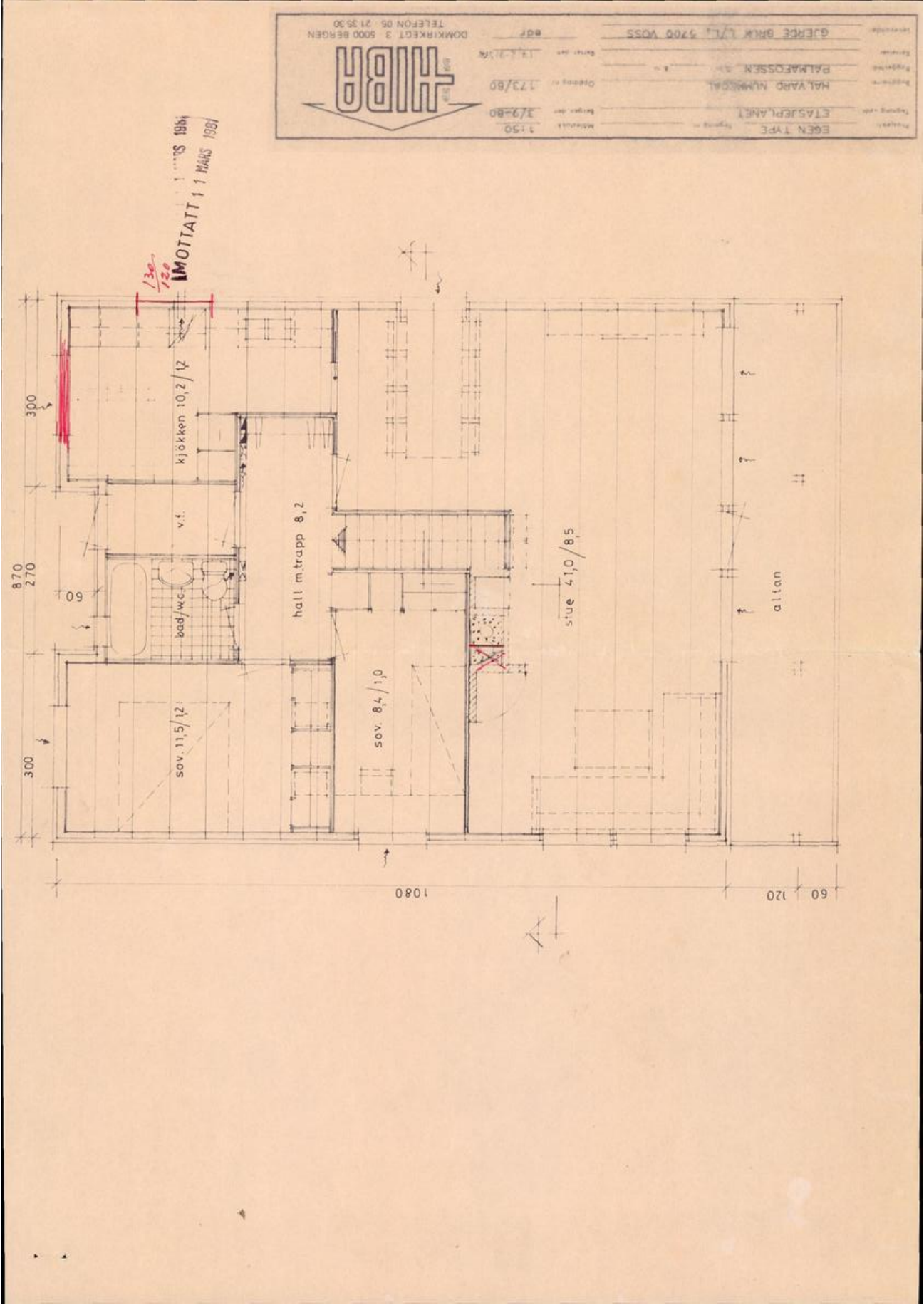
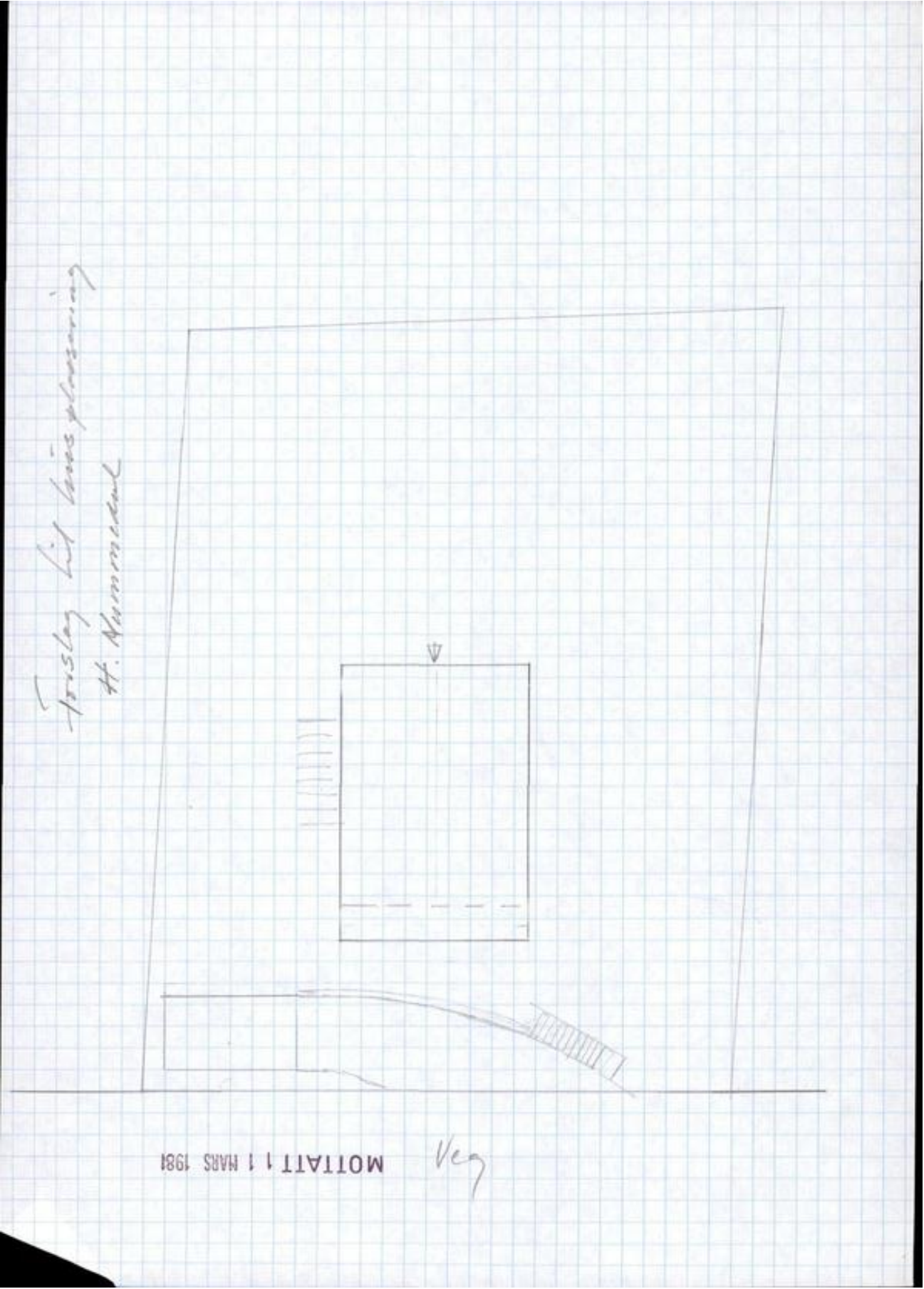


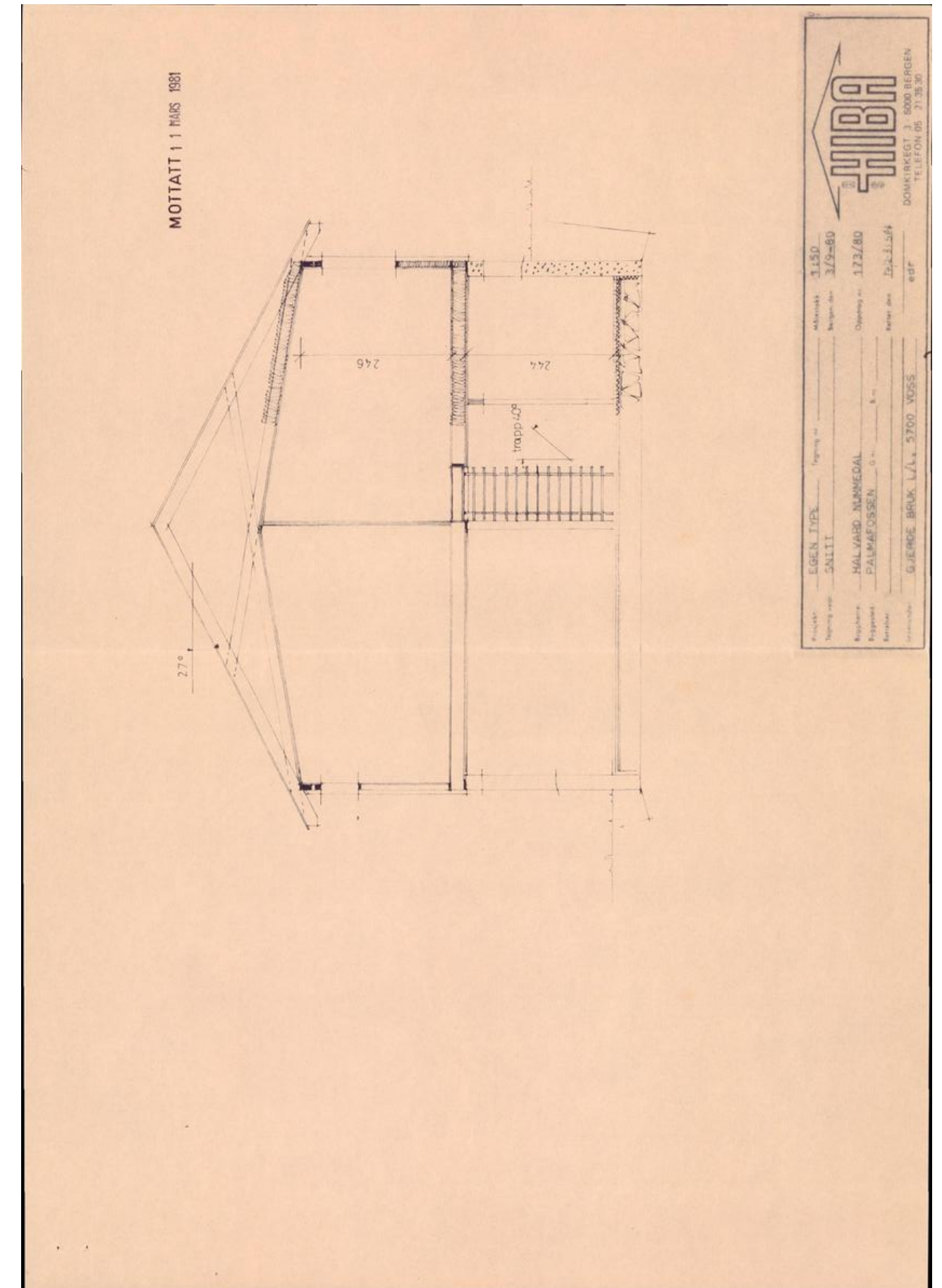
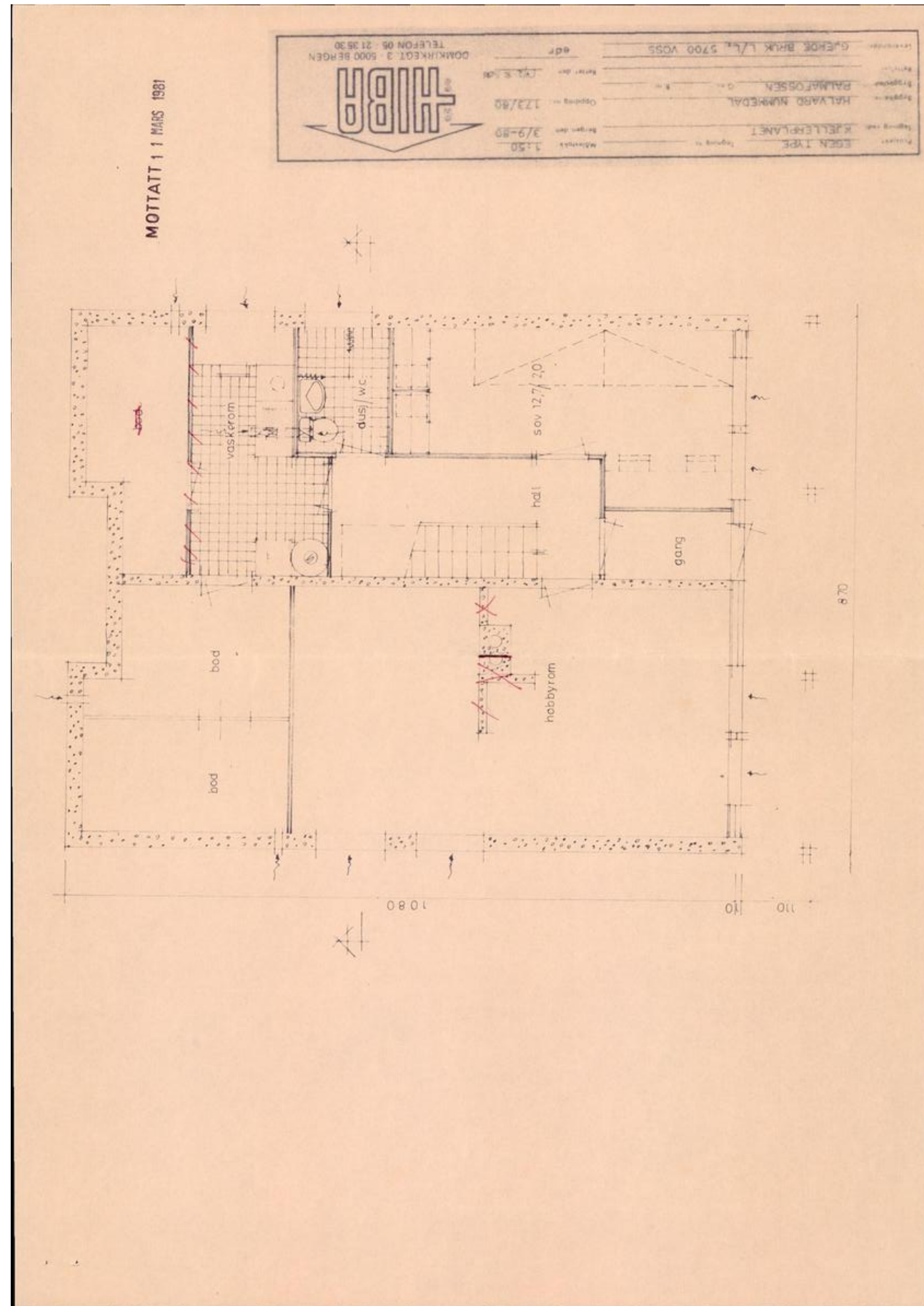


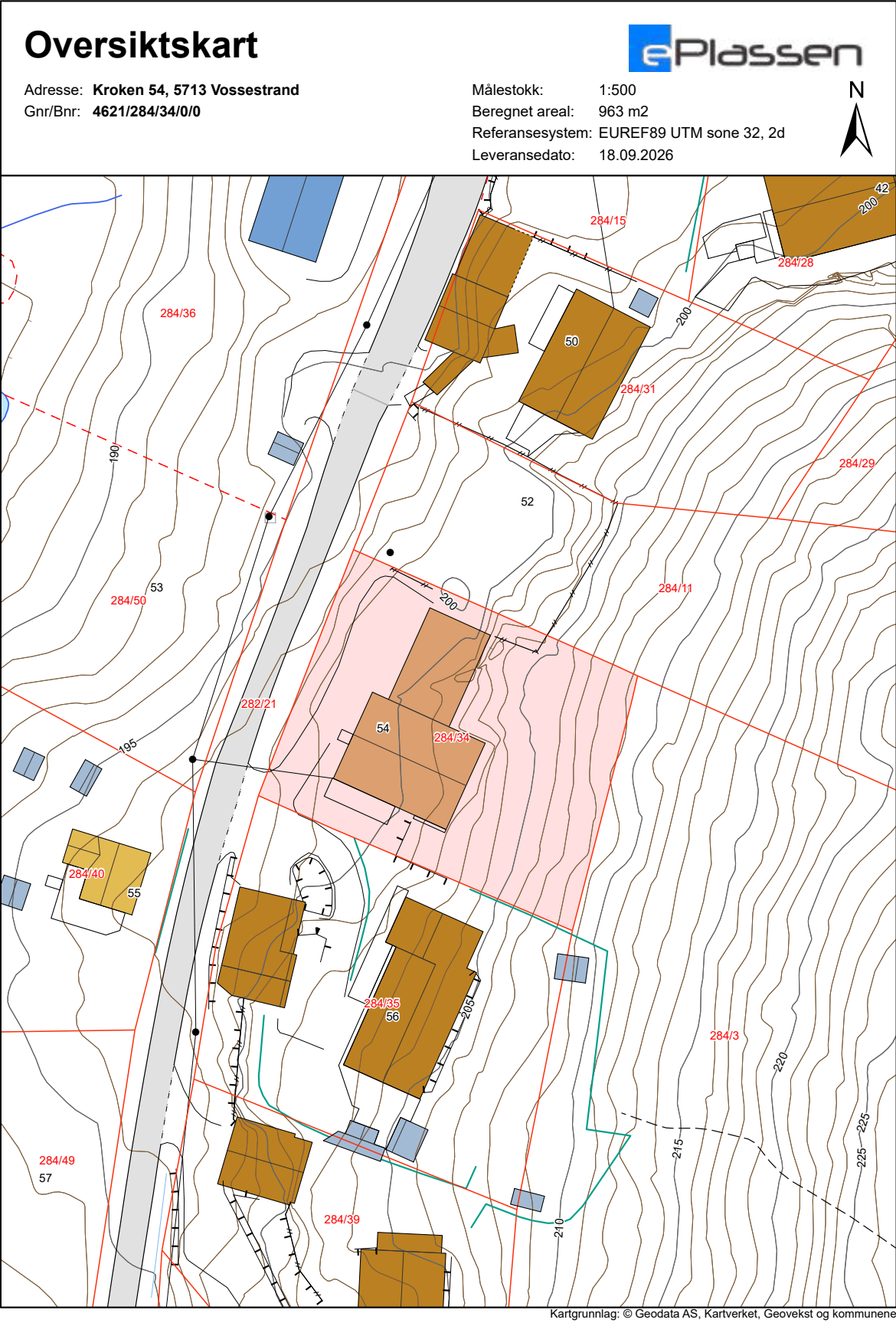
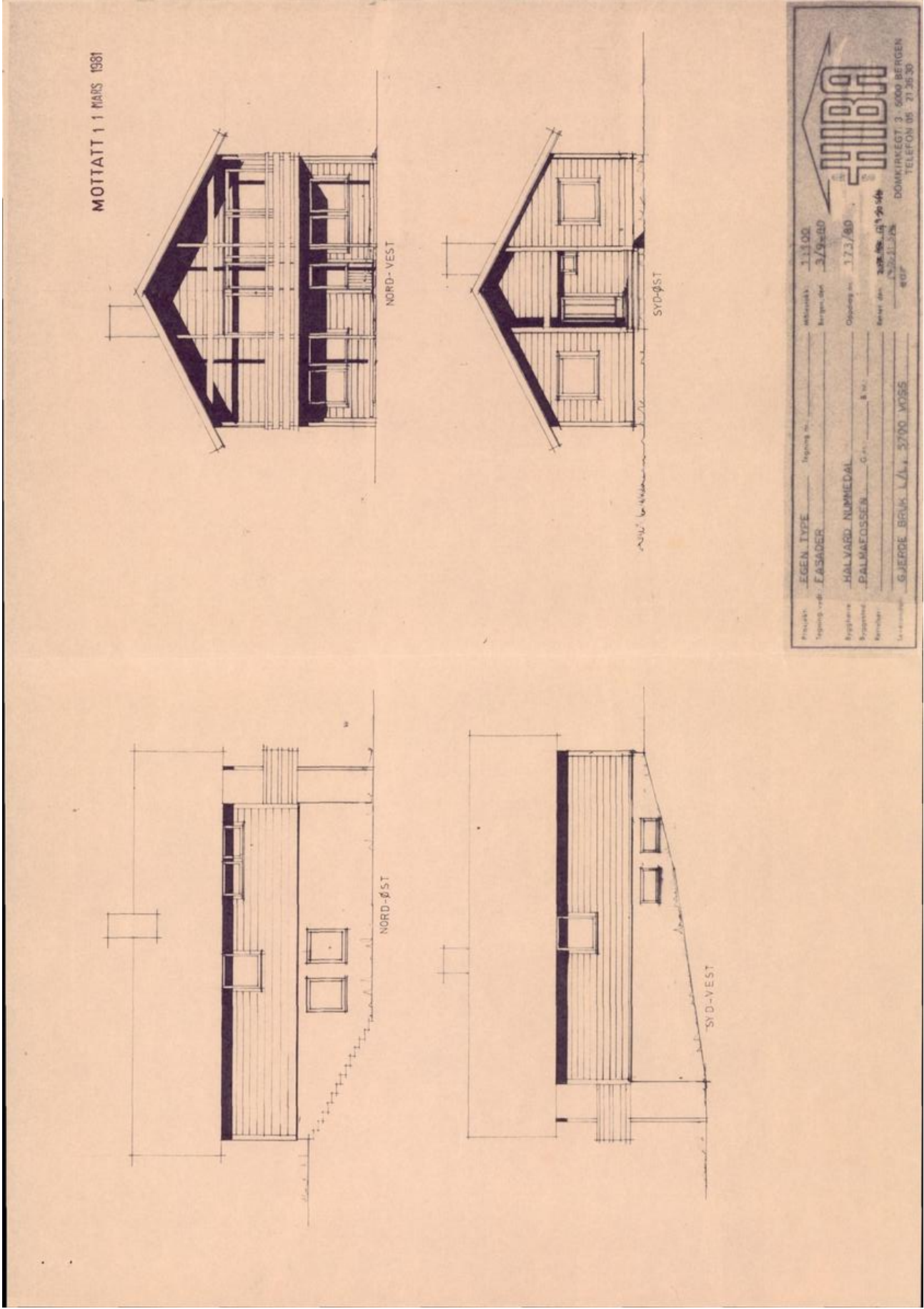
Attestert kopi av dok.nr. 1981/1810/52
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 13:04

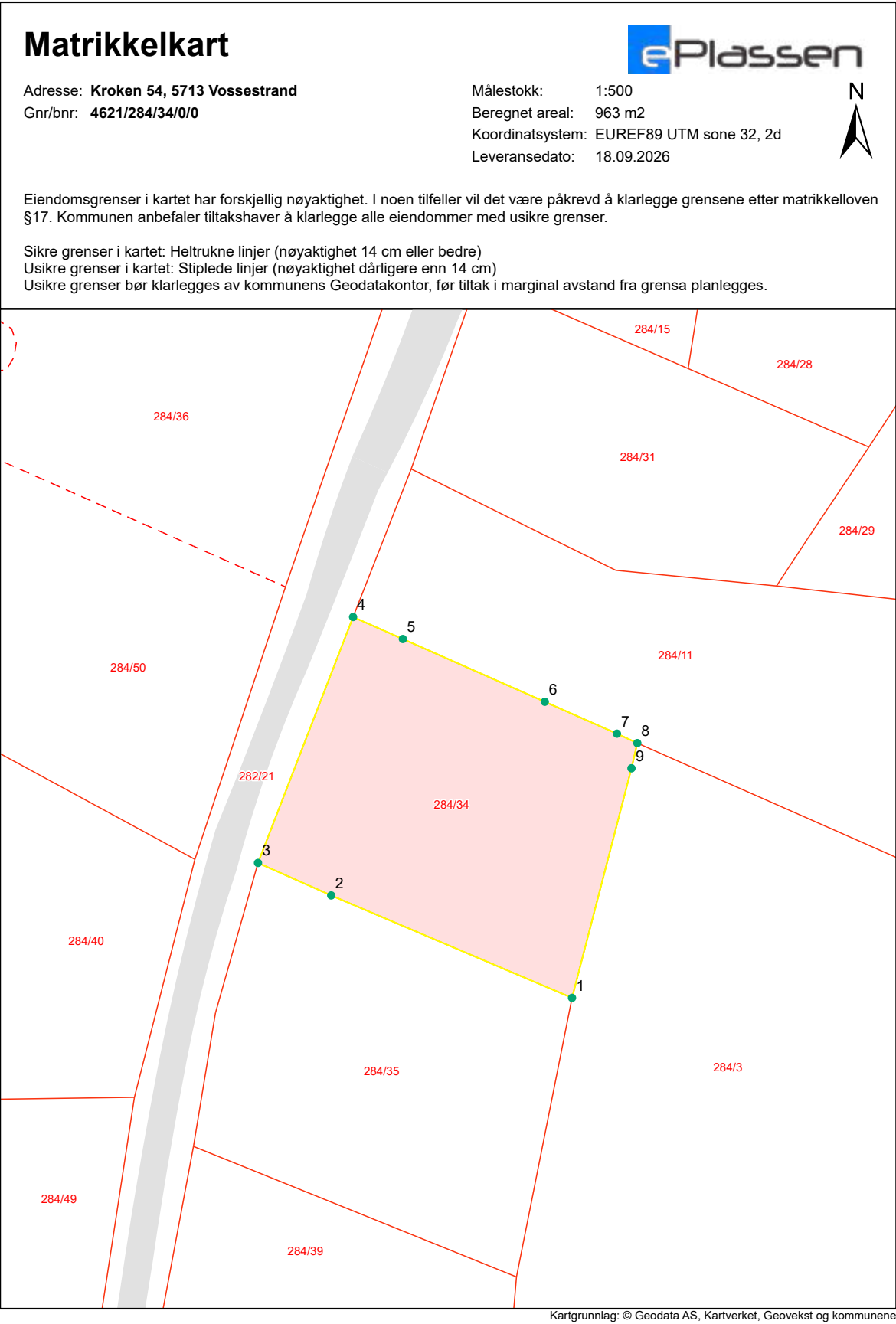
Side 4 av 4











Grensepunktrapport

Beregnet areal: 963 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6740768.56	363278.09	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	27.81	0
2	6740779.42	363252.56	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	8.51	0
3	6740782.87	363244.8	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	28.02	0
4	6740808.94	363254.88	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.78	0
5	6740806.61	363260.16	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.49	0
6	6740799.95	363275.2	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.38	0
7	6740796.57	363282.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.39	0
8	6740795.57	363285.01	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	2.75	0
9	6740792.9	363284.39	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	25.2	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	284	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND								

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
Eigedomsskatt bustad	3 485,01 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	2 939,47 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 172,71 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	2 719,11 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	2 934,88 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Sum	18 460,53 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	206	26.23	1/1	0 %	5 403,69 kr	3 602,46 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	206	29.16	1/1	0 %	6 007,78 kr	4 005,20 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	1743000	3.10	1/1	0 %	5 403,00 kr	3 602,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	20 083,72 kr	13 389,16 kr

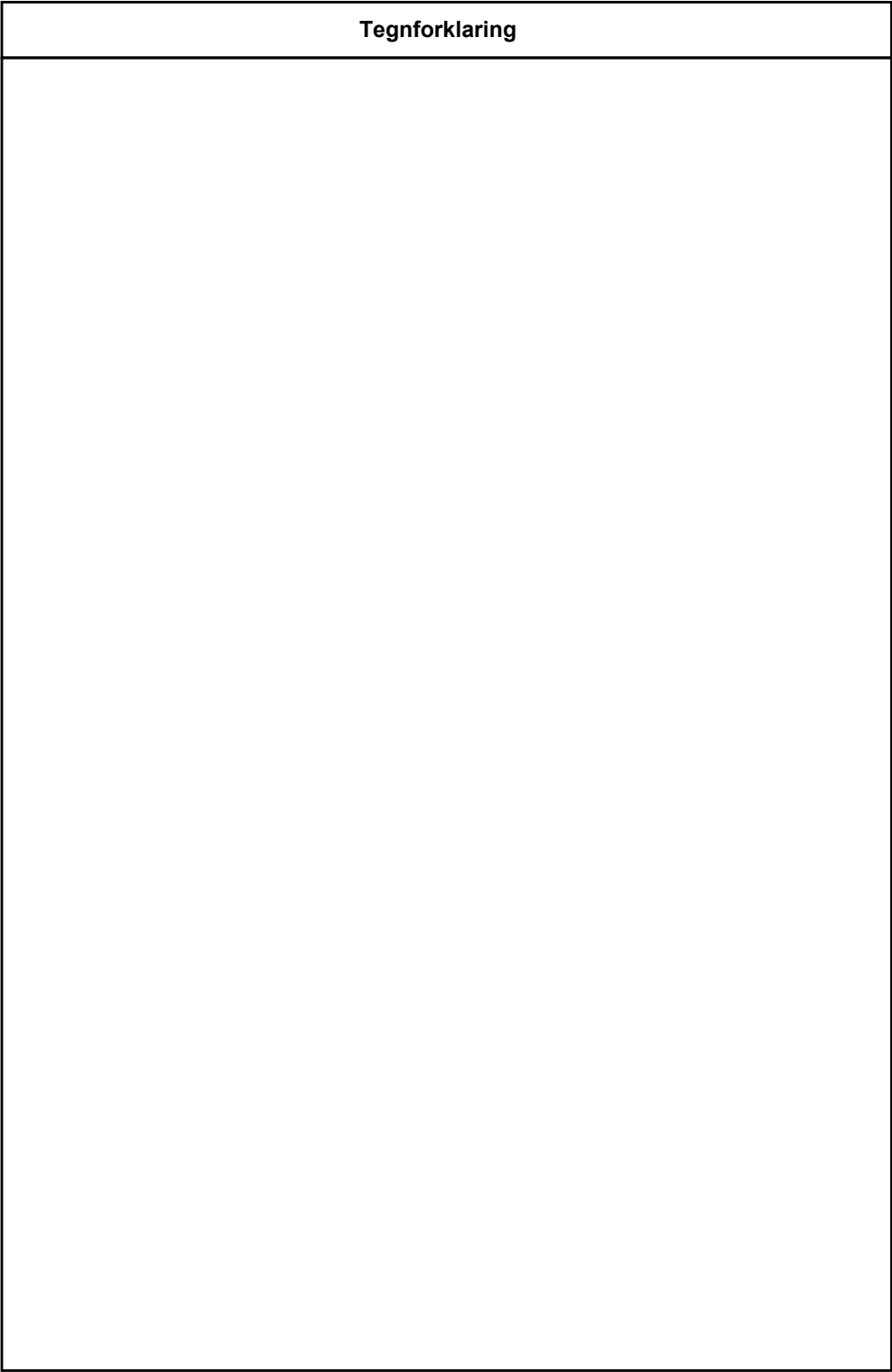
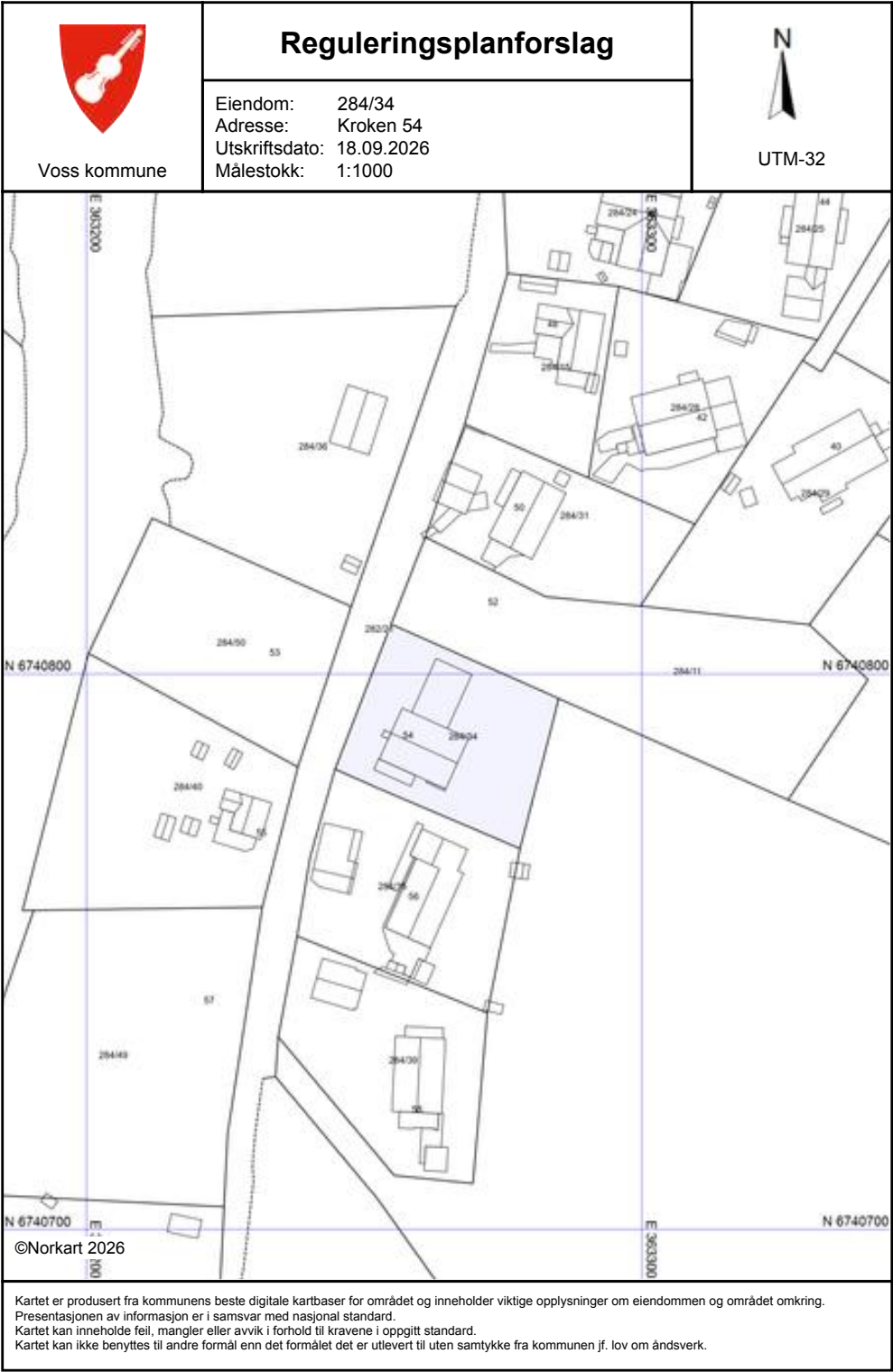
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	284	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 962 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Náværende



Utskrift fra Matrikkelen

Lvert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2026 18:15

Eiendom 4621-284/34

Bruksnavn		Etablert dato	18.06.1981	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	963 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	962,6	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	284	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	34	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kroken 54	5713 Vossestrand	Sundve	Vossestrand	Vinje

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.06.1981	Kart- og delingsforretning	4621-284/34	Mottaker	963
		4621-284/3	Avgiver	-963
19.12.2012	Oppmålingsforretning	4621-284/40	Berørt	0
		4621-282/21	Mottaker	2885
		4621-284/3	Berørt	0
		4621-284/41	Berørt	0
		4621-284/24	Berørt	0
		4621-281/23	Berørt	0
		4621-282/3	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-284/32	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-284/15	Berørt	0
		4621-284/36	Berørt	0
		4621-284/5	Berørt	0
		4621-284/21	Berørt	0
		4621-284/16	Berørt	0
		4621-284/11	Berørt	0
		4621-284/31	Berørt	0
		4621-284/12	Berørt	0
		4621-284/35	Berørt	0
		4621-284/39	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-284/34	Berørt	0
		4621-282/2	Berørt	0
		4621-284/2	Berørt	0
		4621-284/34	Mottaker	0
		4621-282/21	Berørt	0
20.09.2021	Oppmålingsforretning	4621-284/11	Berørt	0
		4621-284/31	Berørt	0
		4621-284/34	Berørt	0
		4621-284/17	Berørt	0
		4621-282/21	Berørt	0
		4621-284/11	Berørt	0
		4621-284/34	Berørt	0
10.10.2023	Oppmålingsforretning			

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Byggningsnr	1216775				Sefrak	Nei
Gruppe					Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk				Vannforsyning	Nei
Igang satt	19.05.1981	Areal, bolig (bruk/brutto)	236/0		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	10.03.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	236/0		Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	236	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
U01	Underetasje	0	149/0	0/0	149/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

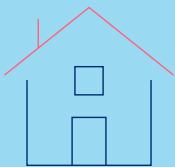
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kroken 54, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 284, bnr. 34, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260161
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF / Partner

414 64 523

rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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