



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

2. ETASJE



Planetegningen er ikke målestav, og skal anvendes kun til orientering. Målestavet for ikke annet for av. Red.  
 Gjennomføring og detalj utarbeidelse kan avvike fra disse illustrative tegningene.

**INVISIO**





Eiendomsmeglerfullmektig

## Heine Ystanes Osmo

**Mobil** 922 65 248

**E-post** heine.ystanes.osmo@aktiv.no

### Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 141 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 031 390,-  
**Selger:** Inger Atteraas Kaardal

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total:** 206/222 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1694.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 93

**Oppdragsnr.:** 1507240036

# Innholdsrik hytte på Mjølfjell | Vei helt inn til hytten | Dagligvarebutikk like ved | Frittstående

Kleivavegen 272 er en flott og stor hytte i det veletablerte hytteområdet på Mjølfjell. Her får du den perfekte helårshytte med plass til hele storfamilien, hele 13 mulige soveplasser. Hytten har vei helt opp i tunet fra offentlig vei som blir brøytet ved avtale på vinterstid. Om du vil la bilen stå hjemme stopper det tog ved Mjølfjell stasjon og ved Ljosanbotn. Like over veien fra hytten har du tilgang på en kolonialbutikk hvor du enkelt får kjøpt inn det du trenger til hytteturen. På eiendommen har du en stor hytte samt et frittstående anneks. Annekset er utstyrt med alt du trenger i en hytte. Her har du stue/kjøkken, badrom, soverom og en hems. I området på Mjølfjell florerer det av turmuligheter både på sommer og vinter.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Om eiendommen .....	28
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	77
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104

Fra entréen har du adkomst til et toalettrom med vegghengt toalett og servant.





Hovedsoverommet har god plass til en stor dobbeltseng.

Hytten har to større stuer hvor ene kan brukes til tv-rom eller innredes til et stort soverom.





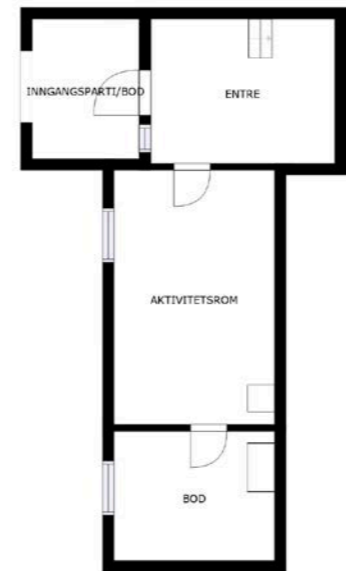
Plantegning hems. Rommene på loftet tilfredstiller ikke kravene til takhøyde for oppholdsrom.



Kjøkkenet er adskilt fra stuen og har adkomst via gang.



Plantegning kjeller.



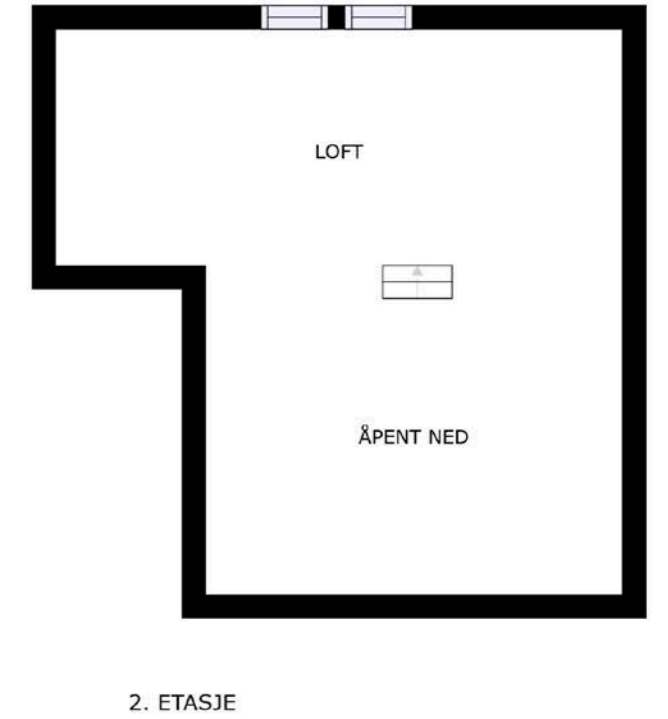
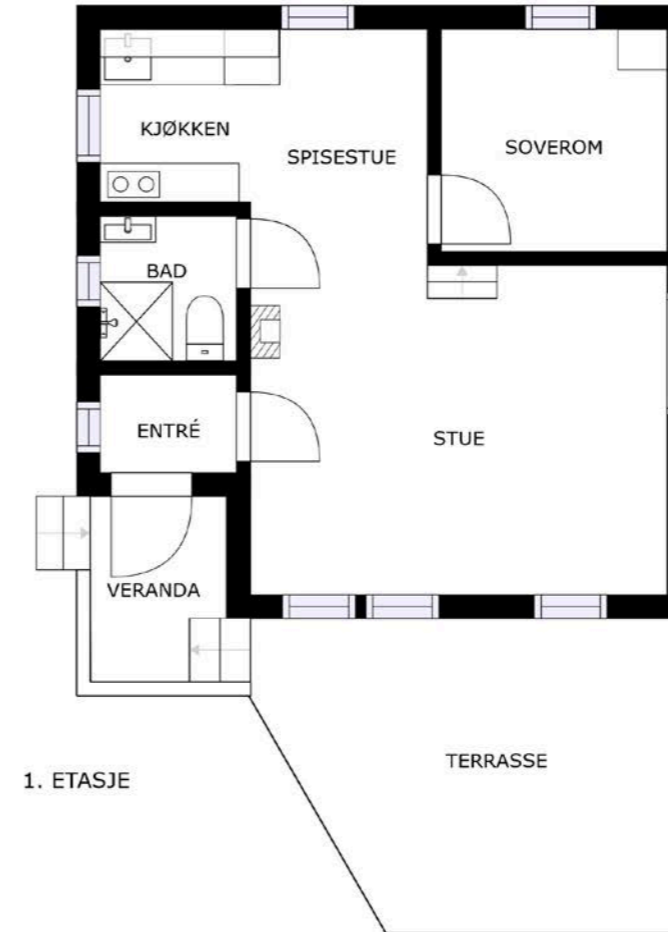
Ørekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil, sn avvik fra den faktiske innredningen.

Hobbyrom i kjeller.





Frittstående anneks.



Plantegning anneks.



Romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.





Badet er utstyrt med snurrelass, dusjnise, servant og har varmekabler under det fliselagte gulvet.



Kjøkkenet er utstyrt med servant, induksjonsplatetopp og kjøleskap.



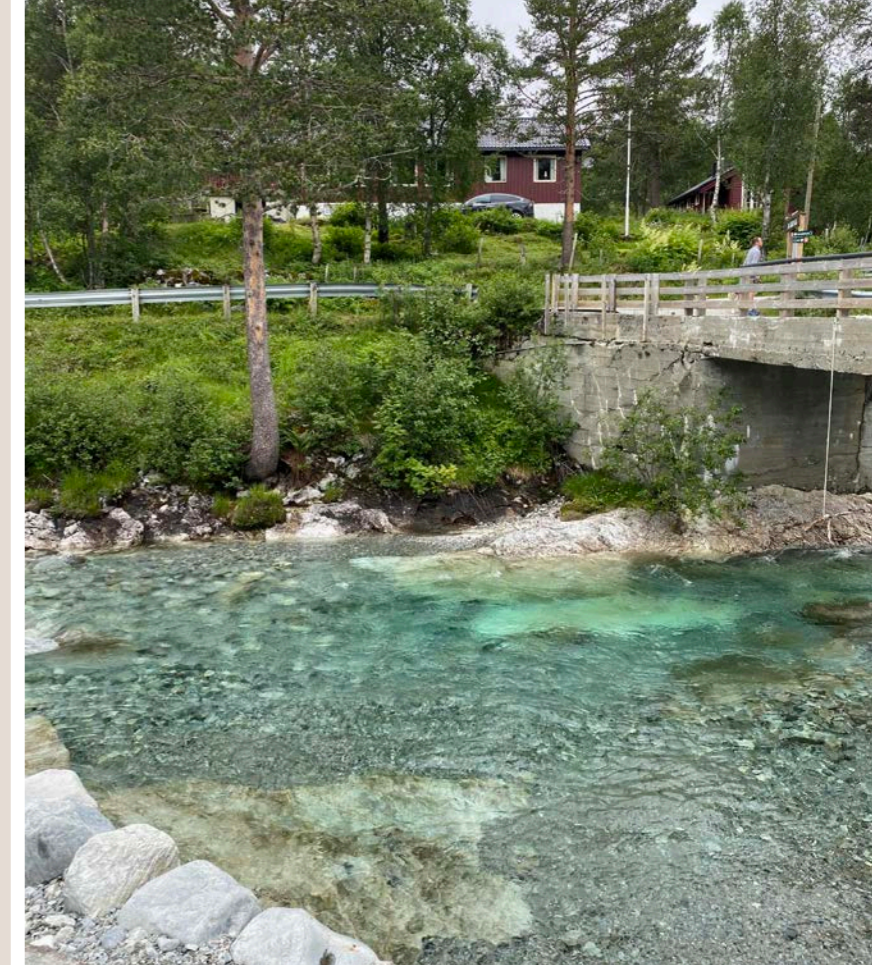
God biloppstillingsplass på egen tomt.



Ljosanbotn.



Populær badekulp like ved hytten.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 206 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 222 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Trapperom, Aktivitetsrom

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod, Bod utvendig/entrè

1. etasje

BRA-i: 152 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad, Toalettrom.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad.

### Ikke målbare arealer

Loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Hems i anneks er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Inngangsparti/bislag er medtatt i areal som Bra-e.

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Deler av kjeller som krypkjeller. Bod under terrasse er medtatt som utvendig bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1694.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Eier oppgir at drenering er utbedret på nordsiden av boligen ca. 1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av drenering på eiendommen. Boligen bygget i skrånende terreng med inntilfylt bakvegg på underetasje. Bygningen har betongmur.

### Beliggenhet

Kleivavegen 272 er den perfekte hytte for storfamilien med plass til både venner og familie. Hytten ligger i det populære hytteområdet på Mjølfjell ca. 50 minutter unna Vossevangen og ca. 2t 30 min unna Bergen med bil. Du har også togstopp ved Mjølfjellstasjon eller Ljosandbotn med gangavstand til hytten på grulagt vei. Eiendommen har en stor og flott opparbeidet tomt omringet av det vakre vestlandske fjellandskapet.

Rett over veien ligger Kårdal fjellstove. Her kan du gjøre unna dagligvarehandelen til alle døgnets tider. Kolonialbutikken er åpen fra 07:00 -23:00 alle dager og har det en skulle trenge av nødvendigheter. Fjellstova har i tillegg egen bar med alle sjenkerettigheter, og muligheter for å spise middag utenfor hyttens 4 vegger. Her er det også lagt opp til hurtiglading av El-bil.

På mjølfjell har du et nesten uendelig utvalg av turmuligheter både på sommer og vinter. Her har du snøsikre vintere så det er bare å pakke med skiene og dra nytte av Mjølfjell. For å nevne noen har du flotte toppturer til Olsskavlen eller Mjølfjellet med startpunkt ved Kårdal. Over veien fra hytten går det en ca. 6km lang preparert langrennsløype med som

ender i Rjoandfossen og Mjølfjells ungdomsherberge i hver sin ende. Også på sommerstid er det her et rikt utvalg av turstier og topper å besøke. Skårafjellet er en favoritt hvor du fra toppen har utsikt helt inn mot Hardangerfjorden. I andre enden har du Fossdalskalven hvor du fra toppen får fantastisk panoramautsikt over Sognefjorden.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Områdets bebyggelse består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hytte

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og takfotbeslag av lakkert stål. Feier har tilgang til feie luke fra loft. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med koblet glass. Varierende alder fra byggeår og fram mot 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert balkongdør i tre og enkel

kjeller dør i tre. Terrasse med gulv av betong og rekkverk i malt tre.

Innvendig:

Gulvene har parkett og furu på de fleste gulv. Laminat i gang. Svalgang, entre, og gjestetoalett har skifergulv. Entre nede har fliser med varmekabler. Trepanel på vegger og i taket. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og pelletskamin.

Rom under terreng:

Gulvet i kjelleretasje er av betong og har teppe.

Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene i hovedetasjen er byttet for 8-10 år siden.

Anneks:

Annekset er bygget i tradisjonell stil med saltak.

Annekset er bygget i 1991.

Utvendig:

Boligen er kledd liggende trepanel som er malt.

Utvendig er taket tekket med stål/aluminiumplater med taksteinmønster, Det er ikke montert renner på taket.

Vinduer og dører med karmen av tre som er malt med isolerglass. Terrasse i ende av anneks av impregnerte materialer.

Bjelkelag av tre med krypkjeller under. God lufting i krypkjeller.

Innvendig:

Gjestehtyen har korkgulv med gulvvarme både på i stue og kjøkken.

Bad har fliser og varmekabler.

Vegger og tak medmalt/lakkert panel. Bad med vask,

toalett og dusj. Toalett med eget renseanlegg. Kjøkken med profilerte fronter i enkel utførelse. Annekset har en stor hems med tilgang via stige. Annekset fremstår som i god stand og greit vedlikeholdt. En skade i taket på bad må undersøkes nærmere. Det er opplyst om at yttertaket er skifte og lekkasje ikke har utviklet seg siden.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt under sluk på hovedbad i den store hytten. Påvist i blindkjeller under badet. Se nedenfor eller tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rør og flis arbeid utført av en tidligere bekjent som var rørlegger. Elektrisk er levert av firma på Voss (husker ikke navn). Alt elektrisk er senere gjennomgått og godkjent i begge hyttene.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran ble lagt da badene ble pusset opp. Det er påvist fukt rundt sluk på hovedbadet i den store hytten (påvist i blindkjeller under badet).

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

Kjenner du til feil eller om det er utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Sluk på bad ble nytt samtidig med bad. Se punkt over.

Kjenner du til om det har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er fuktinnsig enkelte plasser i krypkjeller og ved entre nede i kjeller. Dette påvises på våren under snøsmelting. Anbefaler utbedring av dreneringsgrøft. Se tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mindre lekkasje har vært påvist mellom tilbygg og hovedhytte. Se tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen har oljefyr. Det er ikke lenger tillatt å fyre med olje.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er noe skjevhet i noen av gulvene.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært besøk av mus i boligen. Nytt musebånd installert sommeren 2024 for å hindre at mus igjen skal kunne komme inn i hytten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det har vært flere elektrofirma som har utført arbeid. Kun det siste er oppgitt. Vonett godkjente alt elektrisk 21.7.2022.

Arbeid utført av: Sletten elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vonett godkjente alt elektrisk 21.7.2022.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget er fra 1965-1968. Det er blitt utført arbeid på bygget som ikke er gjort av faglærte.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade/

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det er lagt nytt tak på begge hyttene. Ikke gjort av byggmester.

Selges eiendommen med utleiedel leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjestehytte er komplett og kan brukes til utleie.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hytten er godkjent.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

#### **Innhold**

På eiendommen har du en stor hytte og et frittstående annekset.

Hytten har kjeller med egen inngang, hovedetasje og loft. I kjelleretasjen er det et overbygd inngangsparti, trapperom, hobbyrom, arbeidsbod, krypkjeller. I hovedetasjen er det to soverom, et bad, et toalettrom, 2 stuer, kjøkken, trappestue, entrè og en svalgang. På loftet er det ikke målbart areal. Her er gang mellom 2 rom som nåværende eier har innredet som soverom.

Annekset:

Annekset er frittstående og har en etasje og hems. Det er et overbygd inngangsparti med trapp ned til terrasse. Annekset inneholder stue/kjøkken, soverom, bad og hems.

#### **Standard**

Hytte.

Hytten har hovedinngang på baksiden av hytten. Her har du en svalgang med skifer i gulv hvor en kan oppbevare ved, skiutstyr, grill osv. Entréen har også skifer i gulv. Fra entréen har du adkomst til et toalettrom med vegghengtoalett og servant. Går vi



videre inn i hytten kommer vi til en gang med adkomst til loft via trapp, stue, kjøkken og resterende rom i 1. etasje på hytten.

Stuen i hytten har en lekker furu parkett i gulv som står i stil til de lune fargene på veggene. Stuen er av god størrelse og kan enkelt innredes i ulike soner. I innerste del av stuen er det innredet som spisestue og resten av stuen kan innredes etter ønske og behov. Stuen er utstyrt med varmpumpe og pelletskamin. Her er det godt og varmt også på de kaldeste vinterdagene. Fra denne stuen kommer du inn gjennom en dør til neste del av stuen. Denne er også av god størrelse. Denne er utstyrt med vedovn og kan innredes til leserom, tv-stue eller et ekstra soverom.

Hyttens hovedsoverom finner du i enden av gangen som går i bakkant av stuen(e). Her er det god plass til en større seng og ønsket garderobeløsning. Hyttens andre soverom er noe mindre men også her har du plass til en dobbeltseng eller to enkeltsenger. Videre langs gangen følger hyttens baderom. Baderommet har fliser i gulv og på vegger. Under det fliselagte gulvet ligger det varmekabler. Badet er utstyrt med dusjnise, servant med servantinredning, gulvstående toalett samt badekar.

På kjøkkenet har du bra med skap og benkeplass. Det er utstyrt med induksjonsplatetopptopp, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det innredet med et spisehjørne med en mindre hjørnesofa og spisebord. Videre fra kjøkkenet kommer du til en trappestue med utgang ut på en terrasse og innvendige trapper ned i kjelleren. Kjelleren har egen inngang fra under terrassen, her er det god plass til oppbevaring av diverse. I

kjelleren har du først et hobbyrom med bordtennisbord og teppegulv. Videre inn i kjelleren har du en arbeidsbod/hobbyrom og adkomst til krypkjeller under hytten.

Går man trappen opp fra gangen kommer man til loftet. Her er det ikke god nok takhøyde til å bli tatt med i målbart areal. Det er to rom i hver sin ende av loftet som av nåværende eier er innredet som soverom. Fra loftet har en også adkomst til kneloft med ekstra oppbevaringsplass til diverse utstyr.

Anneks.  
Det frittstående annekset har egen inngang og inneholder alt en trenger av en hytte. Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn til entréen. Videre inn kommer vi til stue/kjøkken i åpen løsning. Stuen har store vindusflater i front og god takhøyde. I gulv er det elektriske varmekabler. Fra stuen har en adkomst opp på en praktisk hems. Kjøkkenet i annekset er et Ikea kjøkken med induksjonsplatetopp, kjøleskap og servant. Ellers har du også her et soverom med teppegulv og plass til familiekøyeseng og et baderom. Baderommet har dusjnise, snurreddass og servant. Annekset er komplett med alt en skulle trenge og kan brukes som en mindre hytte eller til utleie om dette skulle være ønskelig.

Selger opplyser om at det også foreligger strømstøtteordning på eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:  
Taktekking  
Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon.  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er påvist ufagmessig utførelse i overgang yttertak og vegg. Her kan det renne vann ned i veggen. Det er påvist at vindskiene er løse.  
Konsekvens/tiltak:  
Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag.  
Takrenner og takfotbeslag av lakkert stål. Feier har tilgang til feieluke fra loft.  
Vurdering av avvik:  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og takfot er løse. Eier opplyser at snøfangere er valgt bort på grunn av store snømengder og for å gi et minimum av snømåking.  
Konsekvens/tiltak:  
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Vurdering av avvik:  
Det er stedvis dårlig/lite lufting inn bak kledning. Det er funnet værslitte og oppsprukne bord.  
Konsekvens/tiltak:

Vedlikehold må påregnes. Ved skiftning av kledning er det naturlig at disse forholdene rettes på.

Takkonstruksjon/loft.  
Punktet må ses i sammenheng med Taktekking.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter. Det er opplyst om at noen av dørene i boligen går tregt i vinter halvåret når det er mye snø på taket.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må gjøres nærmere undersøkelser.  
Sperrekonstruksjonen er trolig noe underdimensjonert. Det anbefales å undersøke dette nærmere. Konstruksjonen må sikres mot fukt og skadedyr.

Vinduer.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med koblet glass. Varierende alder fra byggeår og fram mot 2014.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører.  
Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert balkongdør i tre og enkel kjeller dør i tre.  
Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Dører må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkong, terrasser og rom under balkonger.

Terrasse med gulv av betong og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 95 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig:

Radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre..

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng.

Punktet må ses i sammenheng med Drenering.

Gulver i kjelleretasje er av betong og har teppe.

Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/ i under trapp. Fuktmåling

(vekt%) ble målt til 20. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

Det er påvist fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene i hovedetasjen er byttet for 8-10 år siden.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører

Andre innvendige forhold.

Det er montert dagtank og oljefyr.

Vurdering av avvik:

Tank er full i olje under befaring og det er forbud mot fyring av fossilt brennstoff.

Konsekvens/tiltak:

Tanken må tømmes og leveres som farlig avfall på et godkjent mottak.

Våtrom:

Etasje>bad.

Overflate vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater gulv:

Gulvet er fliselagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en liten oppkant ved dør og her kan vann renne ut døren ved større vannansamlinger. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjsonen og ved evt lekkasje vann vil lekkasje vann renne ut døren før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent

utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring/. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer en halvparten av forventet levetid er passert på slukløsningen. Ikke mulig å se membran i sluk og det er trolig en lekkasje rundt sluken i dusj. Det er funnet skade på undergulv rundt sluk.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Innstallering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bad må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membran løsning. Ved bruk av dusjkabinett kan badet brukes i påvente av snarlig oppgradering. Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i verdier i display. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptomer på fuktskade. Det er funnet lekkasje rundt sluken i dusj. Det er ikke målt forhøyede verdier i vegg bak blandebatteri.

Konsekvens/ tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Spesialrom:

Etasje>toalettrom.

Overflater og konsstruksjon.

Toalettrom med skifer på gulv og malt panel på veggene.  
Vurdering av avvik:  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Konsekvens/tiltak:  
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger.  
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Stoppekran er lokalisert i krypkjeller. Det er også lagt en stoppekran ved vindfang.  
Vurdering av avvik:  
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør.  
Det er avløpsrør av plast.  
Vurdering av avvik:  
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg  
Anlegget bør undersøkes av fagperson, og utføre eventuelle nødvendige tiltak.

Ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Konsekvens/tiltak:  
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Vurdering av avvik:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Konsekvens/tiltak:  
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsank.

Tomteforhold:  
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering.  
Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng.  
Eier oppgir at drenering er utbedret på nordsiden av boligen ca. 1995.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.  
Vurdering av avvik:  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Konsekvens/tiltak:  
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke

utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger.  
Vannledning av plast (PEL) fra privat grunnboret brønn.  
Nye vannrør fra fjellborebrønn i 2010 er av type Elvestadrør med varme for eventuell behov for tining. Dette gjelder til hovedhus. Bygningen har utvendig avløpsrør som trolig er som keramiske rør. (Eier noe usikker)  
Septiktank med overløp til grøft. Vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank.  
Bygninger har septiktank i betong fra byggeåret.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank.  
Det er oljetank i stål.  
Vurdering av avvik:  
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.  
Konsekvens/tiltak:  
Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres. Må utføres av fagpersonell for å unngå lekkasje søl av olje/parafin.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig:  
Etasjeskille/gulv mot grunn.  
Etasjeskille av trebjelkelag.  
Vurdering av avvik:  
Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG3 gis på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må gjennomføres ytterlige undersøkelser. Konstruksjonen må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadet treverk må skiftes.  
Kostnad er grovt estimert reparasjonskostnad og det kan tilkomme mer kostnader ved undersøkelser. Det må undersøkes mer rundt hvilken type sopp som vokser i etasjeskille i krypkjeller og metode valg i forhold til reparasjon.  
Kostnadsestimat: 50.000-100.000.

Krypkjeller.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist råteskader i trebjelkelag. Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader

på konstruksjoner i krypkjelleren. Det er observert sopp, råte på bjelke og stubbeloft i krypkjeller, samt noe rundt sluken på badet. Gulv av jord og stein og har ingen fuktsperre. Det er manglende ventiler utifra dagens krav. Det er målt forhøyede verdier i bjelke.

Konsekvens/tiltak:

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnad er grovt estimert reparasjonskostnad og det kan tilkomme mer kostnader ved undersøkelser og når det totale reparasjonsbehovet er funnet. Det må undersøkes mer rundt hvilken type sopp som vokser i etasjeskille i krypkjeller og metode valg i forhold til reparasjon.

Kostnadsestimat: 50.000-100.000.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Selger opplyser om at ønskelig inventar kan medfølge boligen.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Det er utvendig stikkontakt med mulighet for lading

av El-bil på egen eiendom. Det er også hurtiglading på Kårdal Fjellstove rett over broen.

#### **Forsikringsselskap**

If

#### **Polisenummer**

1421947

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra

tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming av eiendommen skjer ved:

- Vedovn(er)
- Pelletskamin
- Varmepumpe.
- Ellers elektrisk oppvarming panelovner o.l.

### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om et forbruk i 2023 på 6436,14 kWh. Hytten har vert i lite bruk og forbruk vil variere ut ifra eiers bruk av hytten.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 244

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2024 er en prognose, faktisk fakturert beløp for eiendommen for inntektsåret 2023 var stort kr 1 487.

De kommunale avgiftene omfatter septikgebyr, brann/feiling og brannforebygging. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 336

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt for 2024 er en prognose, faktisk fakturert beløp for eiendommen for inntektsåret 2023 var stort kr 2 335.

### **Formuesverdi primær**

Kr 462 383

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Altinn.no.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyret for inntektsåret 2024 er stort kr 3 373 fordelt på 2 terminer.

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 93 i Voss kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/150/93:

24.07.1909 - Dokumentnr: 900037 - Rettigheter iflg. skjøte

FORBUD MOT SALG AV TOMTER TIL HOTEL, LOSJEHUS M.M.

OVERFØRT FRÅ BNR. 1 ETTER SKØYTE PÅ BNR. 5. Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1967 - Dokumentnr: 592 - Bestemmelse om gjerde

Forbud mot næringsvirksomhet

29.12.1965 - Dokumentnr: 1788 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4621 Gnr:150 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 305375 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1235 Gnr:150 Bnr:93

31.05.1967 - Dokumentnr: 592 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:150 Bnr:1 Bestemmelse om vannrett

### Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger på hovedhytten. Byggetegninger på tilbygg på hovedhytten og på frittstående anneks er mottat. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### Vei, vann og avløp

Det er fjellborevann til hytten.

Privat septiktank.

Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i henhold til kommuneplankartet i et LNFR-område.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F% c3 % b8 resegner arealdel 2020-2032\\_revidert\\_17.09.20\\_oppdatert i% 20 tr % c3 % a5 d med HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner_arealdel_2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert_i%20tr%c3%a5d_med_HSTvedtak.pdf)

Delarealer Delareal 62 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal 985 m

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 633 m

Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 123574005

Navn Mjølfjell - Kløve - M3

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.11.1974

Naturtyper:

Ett berørt datasett:

Naturtyper i Norge - landskap

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
122 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 890 000,00))

141 390,- (Omkostninger totalt)

5 031 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 141 390

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.500,- oppgjørshonorar kr 5.990,- og visninger kr 2.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Utleggene omfatter innhenting av tinglyste erklæringer, info fra kommunen og tinglysningskostnader. Markedspakke kr 21.500,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg og markedspakke. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Heine Ystanes Osmo  
Eiendomsmeglerfullmektig  
heine.ystanes.osmo@aktiv.no  
Tlf: 922 65 248

**Ansvarlig megler**

Vegard Fjose  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig / Partner  
vegard.fjose@aktiv.no  
Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

**Salgsoppgavedato**

19.07.2024

# Kleivavegen 272

## Høyde over havet

642 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 33 min	🚗
🚆 Ljosanbotn stasjon Linje R40	11 min	🚶 0.9 km
🚆 Reime gamle skule Linje 958	18 min	🚗 10.7 km
🚆 Reimegrend Linje 958	19 min	🚗 11.3 km

## Avstand til byer

Bergen	2 t 31 min	🚗
--------	------------	---

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kårdal Fjellstove	1.5 km
---------------------	--------

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 136 m



Alpin

- Vatnahalsen skipark
- Avstand til nærmeste bakke: 13.7 km
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

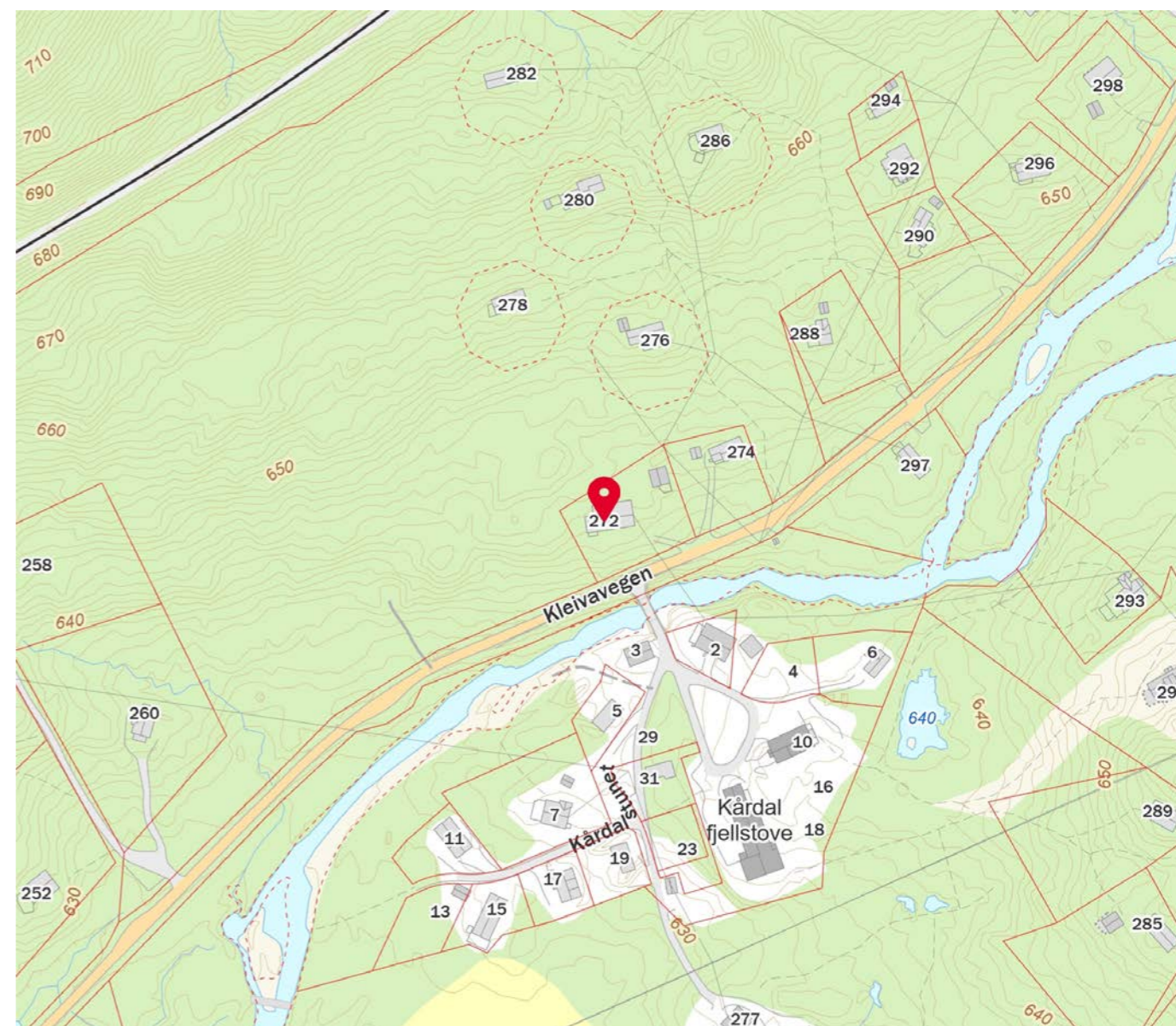
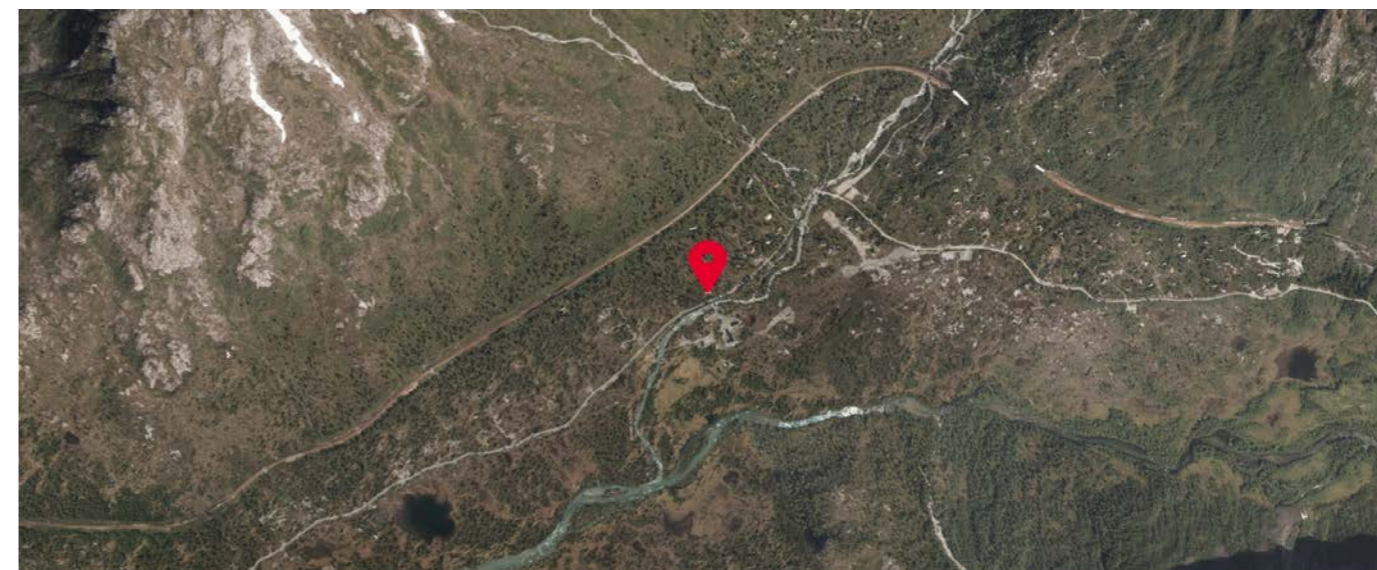
Mjølfjell Fjellstove	6 min	🚗
----------------------	-------	---

## Sport

🏀 Raundalen Aktivitetshall, ballspill	38 min	🚗 21.9 km
🏀 Kløve skule Aktivitetshall	43 min	🚗 26.1 km

## Dagligvare

Snarkjøp Mjølfjelltunet As	6 min	🚗
----------------------------	-------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Kleivavegen 272, 5706 VOSS  
VOSS kommune  
# gnr. 150, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.04.2024 Rapportdato: 18.07.2024 Oppdragsnr.: 20423-1084 Referansenummer: EY6297

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS

### Rapportansvarlig

*Raymond Skaar*

Raymond Skaar

raymond@bjorsviktakst.no

932 01 636



Oppdragsnr.: 20423-1084

Befaringsdato: 05.04.2024

Side: 2 av 24

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

En enebolig med god beliggenhet som er benyttet til fritidsbolig beliggende på Mjølfjell, Voss Herad.

En del av bygningsdelene til boligen er fra byggeåret og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold de kommende årene.

Det er ett tilhørende annekst til boligen som er innredet. Annekset er tilbygget i ettertid. Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og takfotbeslag av lakkert stål. Feier har tilgang til feie luke fra loft.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med koblet glass. Varierende alder fra byggeår og fram mot 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert balkongdør i tre og enkel kjeller dør i tre.

Terrasse med gulv av betong og rekkverk i malt tre.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett og furu på de fleste gulv. Laminat i gang. Svalgang, entre, og gjestetoalett har skifergulv. Entre nede har fliser med varmekabler. Trepanel på vegger og i taket.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og pellets kamin.

Rom under terreng:

Gulvet i kjelleretasje er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene i hovedetasjen er byttet for 8-10 år siden.

Det er montert dagtank og oljefyr.

#### VÅTROM

Bad

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. Innredning er fra 2017-2019.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

## Beskrivelse av eiendommen

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom med skifer på gulv og malt panel på veggene.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i krypkjeller. Det er også lagt en stoppekran ved vindfang.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft og panel ovner.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder inkl fremviste el-tilsynsrapport.

Boligen har synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert inne på soverom.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier oppgir at drenering er utbedret på nordsiden av boligen ca. 1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk. Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen bygget i skrånede terreng med inntilfylt bakvegg på underetasje.

Vannledning av plast (PEL) fra privat grunnboret brønn.

Nye vannrør fra fjellborebrønn i 2010 er av type Elvestadrør med varme for eventuell behov for tining. Dette gjelder til hovedhus. Bygningen har utvendig avløpsrør som trolig er som keramiske rør. (Eier noe usikker) Septiktank med overløp til grøft. Vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

Det er montert dagtank og oljefyr.

Bygningen har septiktank i betong fra byggeåret.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

-Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

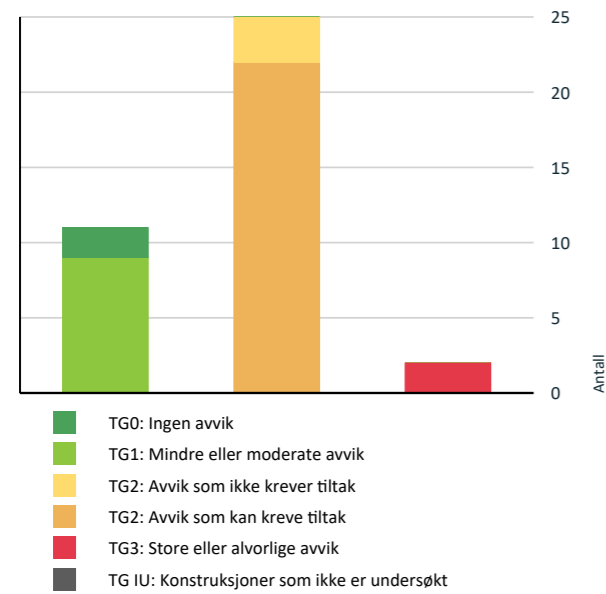
#### Annekst

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

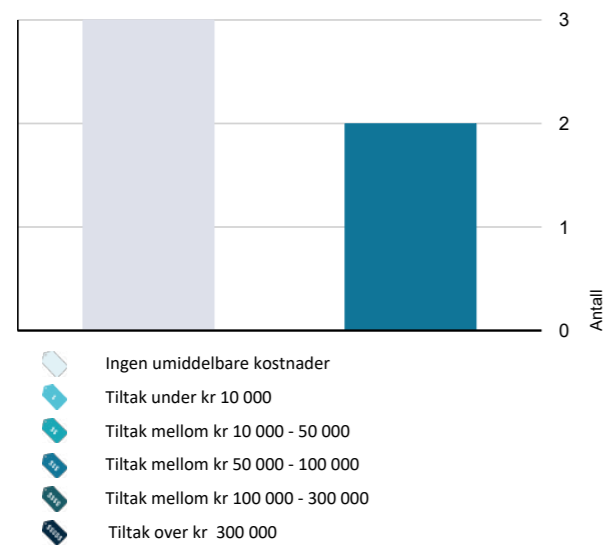
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2001	Tilbygg	Boligen er tilbygget med stue i 1.etasje og gang, utvendig bod under terrasse i kjeller på vestlige siden av bygget.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

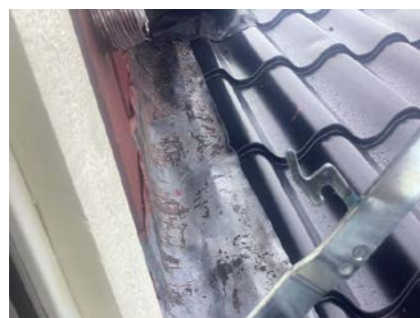
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
  - Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist ufagmessig utførelse i overgang yttertak og vegg. Her kan det renne vann ned i veggen.  
- Det er påvist at vindskiene er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Viser løse vindskier.

### Nedløp og beslag

Takrenner og takfotbeslag av lakkert stål. Feier har tilgang til feie luke fra loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner og takfot beslag er løse.  
- Eier opplyser at snøfangere er valgt bort på grunn av store snømengder og for å gi et minimum av snømåking.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis dårlig/lite lufting inn bak kledning.  
-Det er funnet værslitte og oppsprukne bord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes.  
-Ved skiftning av kledning er det naturlig at disse forhold rettes på.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjelheter.

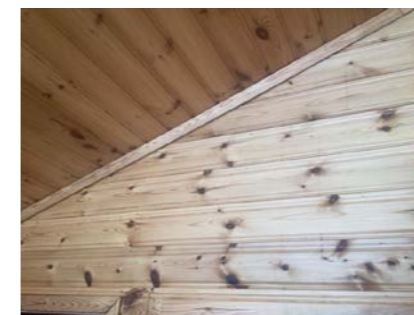
- Det er opplyst om at noen av dørene i boligen går treg i vinter halvåret når det er mye snø på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

-Sperrekonstruksjonen er trolig noe underdimensjonert. Det anbefalles å undersøke dette nærmere.

-Konstruksjonen må sikres mot fukt og skadedyr.



Bilde viser rennemerker på veggene.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med koblet glass. Varierende alder fra byggeår og fram mot 2014.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert balkongdør i tre og enkel kjeller dør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulv av betong og rekkverk i malt tre.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er målt til 95 cm. Dagens krav er 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### Overflater

Gulvene har parkett og furu på de fleste gulv. Laminat i gang. Svalgang, entre, og gjestetolett har skifergulv. Entre nede har fliser med varmekabler. Trepanel på vegger og i taket.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

## Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

-Kostand er forbeholdt enkle tiltak og undersøkelses kostnader. Det kan tilkomme mer kostnader ved undersøkelser og påvisning av det totale skadeomfanget. Det må undersøkes mer rundt hvilken type sopp som vokser i etasjeskille i krypkjeller og metode valg i forhold til reparasjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Andre tiltak:

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og pellets kamin.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng:

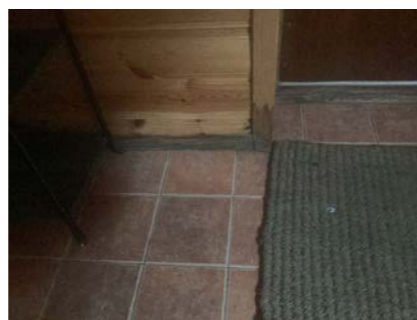
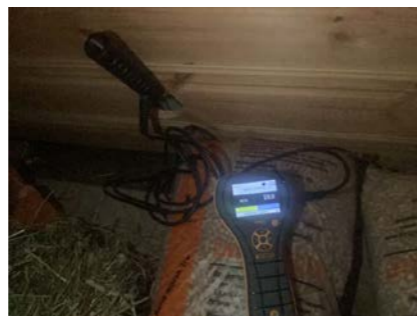
Gulvet i kjelleretasje er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

-Det er observert sopp, råte på bjelke og stubbeloft i krypkjeller, samt noe rundt sluken på badet.

-Gulv er av jord og stein og har ingen fuktsperre.

-Det er manglende ventilert utifra dagens krav.

- Det er målt forhøyede verdier i bjelke.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostand er grovt estimert reparasjonskostnad og det kan tilkomme mer kostnader ved undersøkelser og når det totale reparasjonsbehovet er funnet. Det må undersøkes mer rundt hvilken type sopp som vokser i etasjeskille i krypkjeller og metode valg i forhold til reparasjon.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Viser en type sopp som er vokser i bjelkelaget.



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

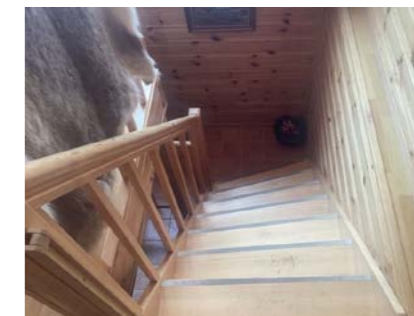
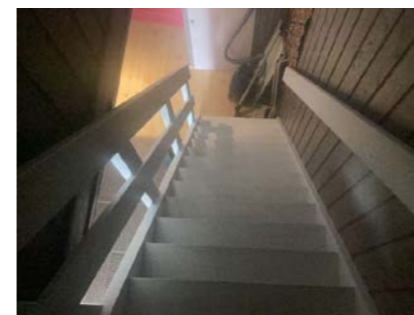
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene i hovedetasjen er byttet for 8-10 år siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert dagtank og oljefyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Tank er full i olje under befaring og det er forbud mot fyring av fossilt brennstoff.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tanken må tømmes og leveres som farlig avfall på et godkjent mottak.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

-Det er liten oppkant ved dør og her kan vann renne ut døren ved større vannansamlinger.

-Det er ikke hjelpe sluk utenfor dusjsonen og ved evt lekkasje vann vil vann renne ut døren før det renner til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ikke mulig å se membran i sluk og det er trolig en lekkasje rundt sluken i dusj. Det er funnet skade på undergulv rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Bad må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membran løsning.

- Ved bruk av dusjkabinett kan badet brukes i påvente av snarlig oppgradering.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. Innredning er fra 2017-2019.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display. Fuktmåler er justert for nordisk gran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Det er funnet skade på undergulv rundt sluk.Der trolig en lekkasje rundt sluken i dusj.
- Det er ikke målt forhøyede verdier i vegg bak blandedbatteri.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med skifer på gulv og malt panel på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i krypkjeller. Det er også lagt en stoppekran ved vindfang.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

-Noe begrenset med oppheng/klamring på avløpsrør i krypkjeller med fare for at rør kan gli fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget bør undersøkes av fagperson, og utføre eventuelle nødvendige tiltak

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft/luft og panel ovner.



### TG 2 Varmtvannstank

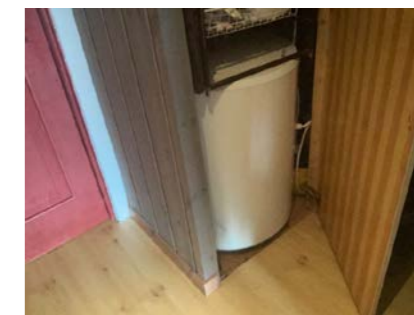
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

## Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder inkl fremviste el-tilsynsrapport.

Boligen har synlig anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert inne på soverom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**



### TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng

Eier oppgir at drenering er utbedret på nordsiden av boligen ca. 1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### TG 0 Terrengforhold

Boligen bygget i skrånede terreng med inntilfyllt bakvegg på underetasje.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL) fra privat grunnboret brønn. Nye vannrør fra fjellborebrønn i 2010 er av type Elvestadrør med varme for eventuell behov for tining. Dette gjelder til hovedhus. Bygningen har utvendig avløpsrør som trolig er som keramiske rør. (Eier noe usikker) Septiktank med overløp til grøft. Vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Septiktank

Bygningen har septiktank i betong fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

- Må utføres av Fagpersonell for å unngå lekkasje søl av olje/parafin.



## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1991

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Anneks bygget i tradisjonell stil med saltak.  
Annekset inneholder stue/kjøkken, soverom vindfang og bad.

#### Utvendig:

Boligen er kledd liggende trepanel som er malt.  
Utvenidg er taket tekket med stål/aluminiumplater med taksteinmønster, Det er ikke montert renner på taket.  
Vinduer og dører med karmen av tre som er malt med isolerglass.  
Terrasse i ende av anneks av impregnerte materialer. Bjelkelag av tre med krypkjeller under. God lufting i krypkjeller.

#### Innvendig:

Gjestehytten har korkgulv med gulvvarme både på i stue og kjøkken. Bad har fliser og varmekabler. Vegger og tak med malt/lakket panel.

Bad med vask, toalett og dusj. Toalett med eget renseanlegg., Kjøkken med profilerte fronter i enkel utførelse., Annekset har en stor hems med tilgang vi stige.

Annekset fremstår som i god stand og greit vedlikeholdt.

En skade i taket på bad må undersøkes nærmere. Det er opplyst om at yttertaket er skifte og lekkasje ikke har utviklet seg siden.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

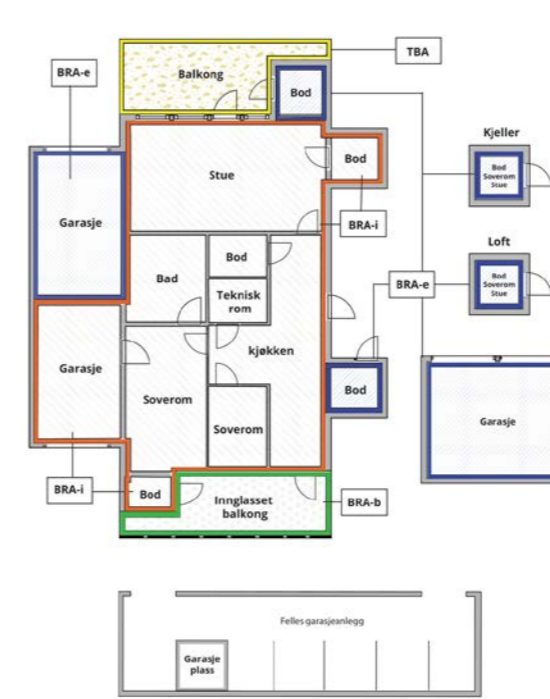
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft (Ikke målbart)							
Etasje	152			152			152
Kjeller	21	16		37			37
<b>SUM</b>	<b>173</b>	<b>16</b>					<b>189</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (Ikke målbart)	Soverom , Soverom 2, Loftstue		
Etasje	Entré , Gang , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad , Toalettrom		
Kjeller	Trapperom , Alkivitetsrom	Bod , Bod Utvendig/entre	

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.  
Inngangsparti/bislag er medtatt i areal som Bra-e  
Loft ikke målbart grunnet lav høyde.  
Deler av kjeller som krypkjeller. Bod under terrasse er medtatt som utvendig bod.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* -Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets

dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Det er funnet avvik fra 10% regel i rom for varig opphold under befaring.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	33			33			33
<b>SUM</b>	<b>33</b>						<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	173	16
<b>Anneks</b>	33	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2024	Raymond Skaar	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	150	93		0	1694.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kleivavegen 272

#### Hjemmelshaver

Kaardal Inger Atteraas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

En eiendom beliggende på Mjølfjell, Voss Herad.  
Fin og solrik beliggenhet.  
Det er mange turområder i område både sommer og vinter.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat/kommunal vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.  
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1991

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2024	Egenerklæring var ikke ferdig utfylt/oversendt takstmann når rapporten ble ferdigstilt.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2024		Ikke vist		Ja
Eier	03.04.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Ja
Tegninger	01.07.2024	Tegninger for eiendommen er ikke motatt	Ikke vist		Ja
Eiendomsverdi.no	01.07.2024		Gjennomgått		Ja

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY6297>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240036	
Selger 1 navn	
Inger Atteraa Kaardal	
Gateadresse	
Kleivavegen 272	
Poststed	Postnr
VOSS	5706
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1421947

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse Fukt under sluk på hovedbad i den store hytten. Påvist i blindkjeller under badet. Se nedenfor og tilstandsrapport

Initialer selger: IAK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Rør og flis arbeid utført av en tidligere bekjent som var rørlegger. Elektrisk er levert av firma på Voss (husker ikke navn). Alt elektrisk er senere gjennomgått og godkjent i begge hyttene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse Ny membran er ble lagt da badene ble pusset opp. Det er påvist fukt rundt sluk på hovedbadet i den store hytten (påvist i blindkjeller under badet)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Sluk på bad ble nytt samtidig med bad. Se punkt over.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse Det er fuktinnslag enkelte plasser i krypkjeller og ved entre nede i kjeller. Dette påvises på våren under snøsmelting. Anbefaler utbedring av dreneringsgrøft. Se tilstandsrapport.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse Mindre lekkasje har vært påvist mellom tilbygg og hovedhytte. Se tilstandsrapport.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse Boligen har oljefyr. Det er ikke lenger tillatt å fyre med olje.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse Det er noe skjevhet i noen av gulvene

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse Det har vært besøk av mus i boligen. Nytt musebånd installert sommeren 2024 for å hindre at mus igjen skal kunne komme inn i hytten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Det har vært flere elektrofirma som har utført arbeid. Kun det siste er oppgitt. Vonett godkjente alt elektro 21.7.2022

Arbeid utført av Sletten Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse Vonett godkjente alt elektro 21.7.2022

Initialer selger: IAK

2

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1507240036

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

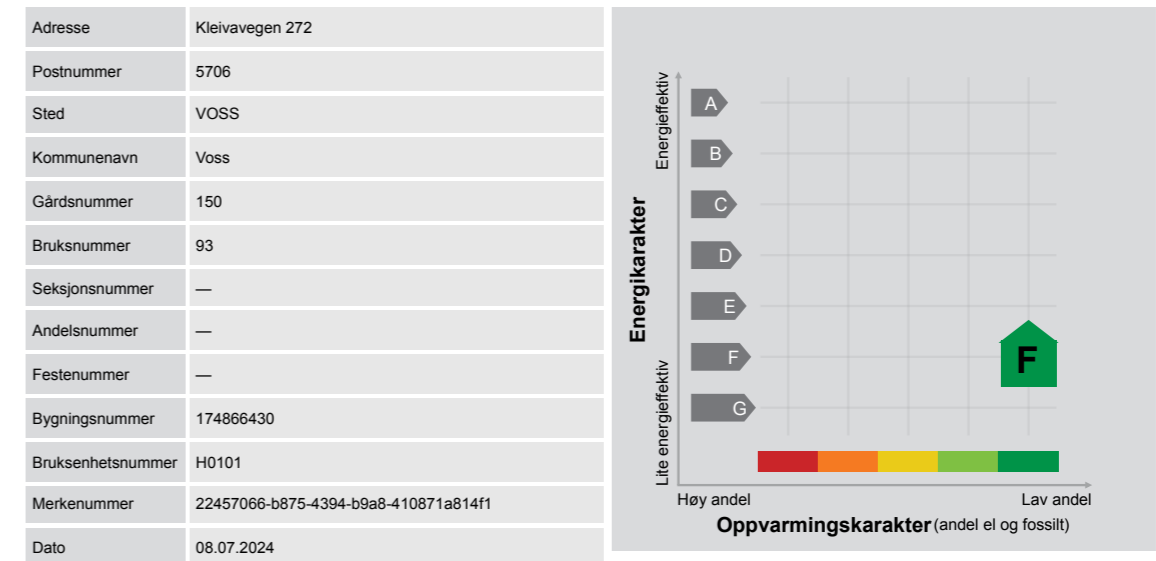
Document reference: 1507240036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Kaardal	0c84c799c91efffc504d6357 309baf715acb1d71	03.07.2024 16:29:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## ENERGIATTEST



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1965
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	189
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kleivavegen 272  
Postnummer: 5706  
Sted: VOSS  
Kommune: Voss  
Bolignummer: H0101  
Dato: 08.07.2024 9:45:08  
Energimerkenummer: 22457066-b875-4394-b9a8-410871a814f1

Kommunennummer: 4621  
Gårdsnummer: 150  
Bruksnummer: 93  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 174866430

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

### Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 24: 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 25: Spar strøm på kjøkkenet**

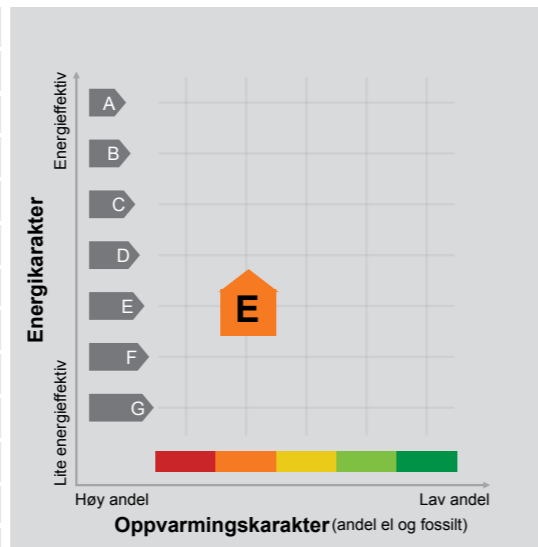
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 26: 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.

## ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	175009183
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6c2a085c-69eb-4561-abd6-64101b799dc4
Dato	08.07.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	33
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:	Kommunennummer: 4621
Postnummer:	Gårdsnummer: 150
Sted:	Bruksnummer: 93
Kommune: Voss	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer:	Festenummer: 0
Dato: 08.07.2024 9:51:17	Byggningsnummer: 175009183
Energimerkenummer: 6c2a085c-69eb-4561-abd6-64101b799dc4	

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Bygningmessige tiltak

#### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 7: 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.

### Brukertiltak

#### 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 13: 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 14: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

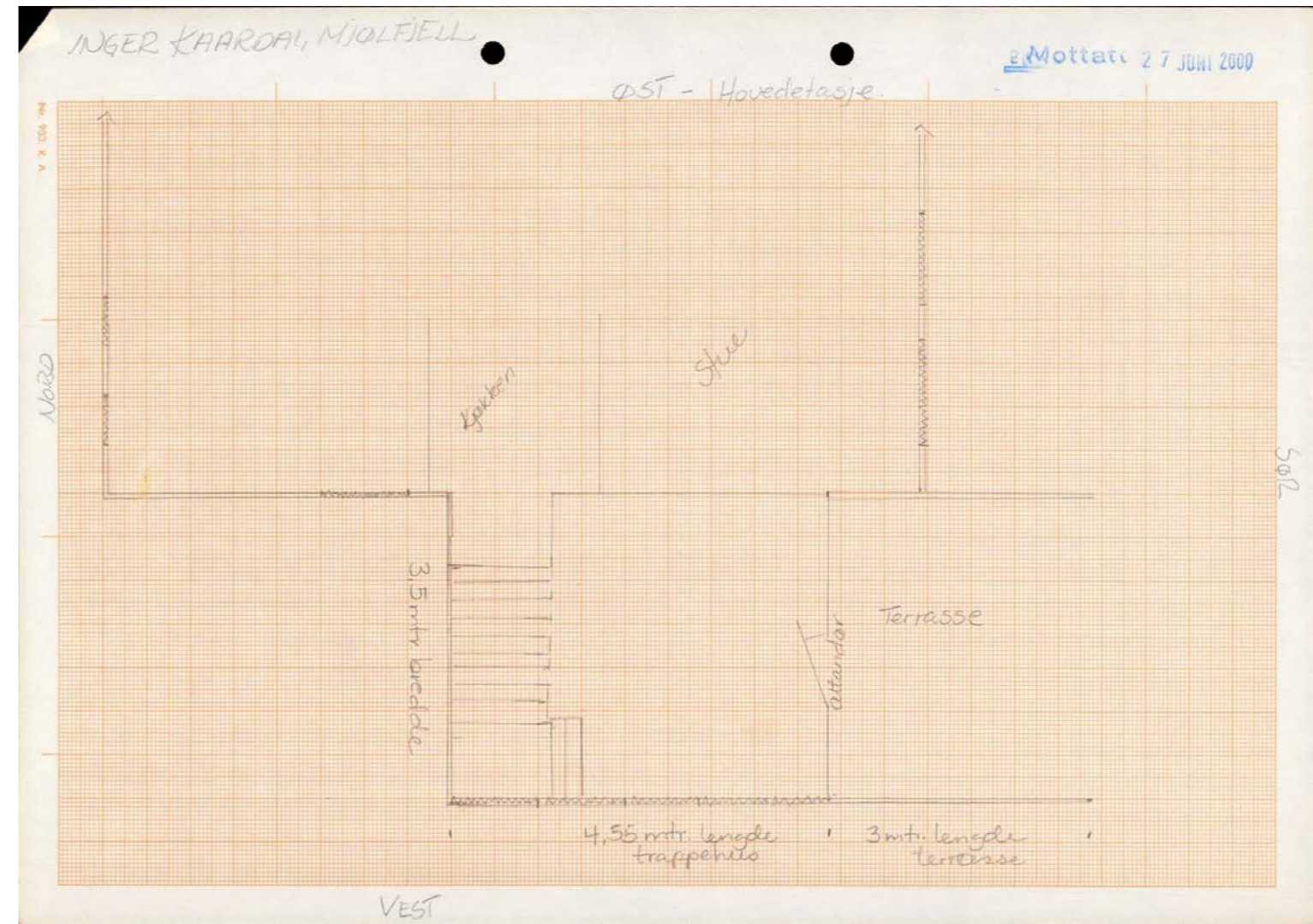
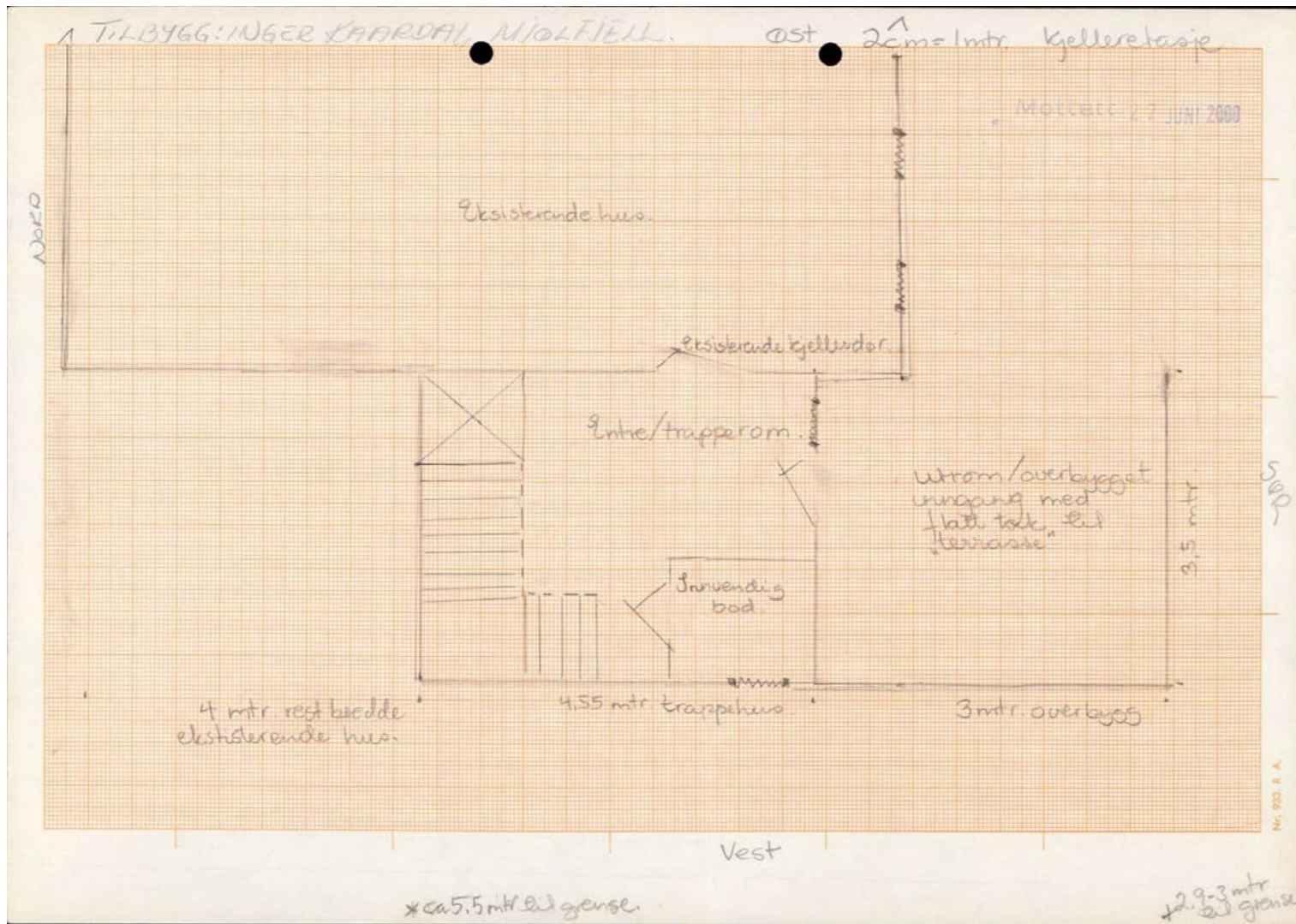
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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

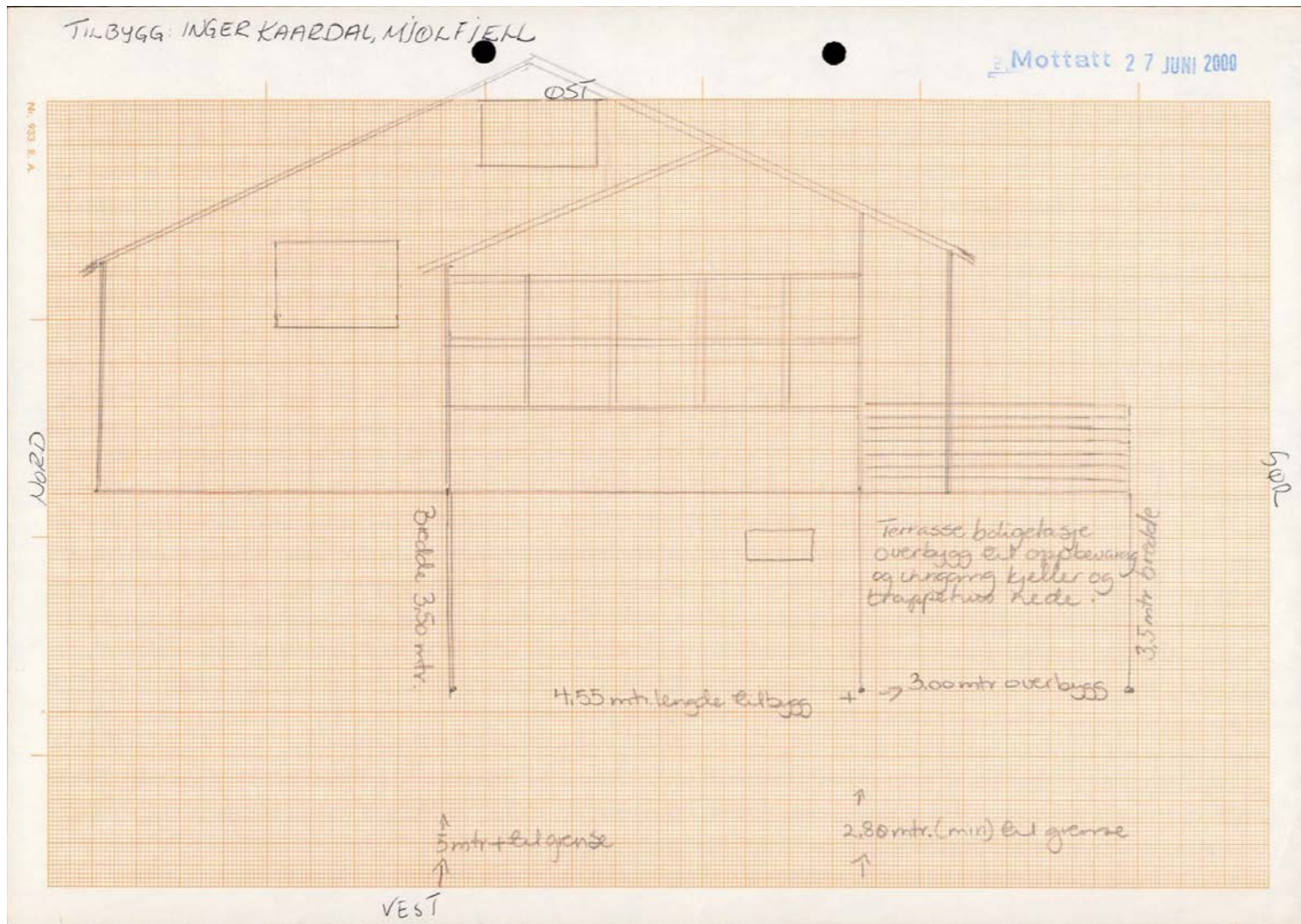
#### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.





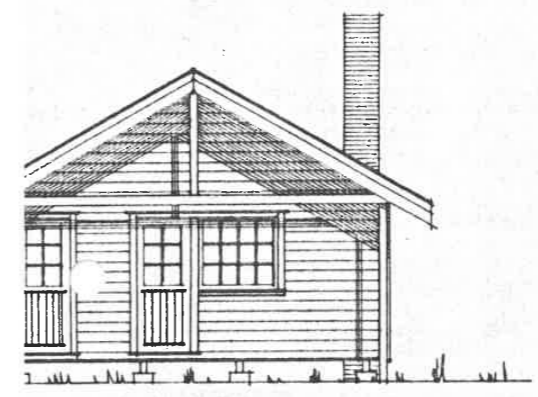
4 3 2

M 1:100

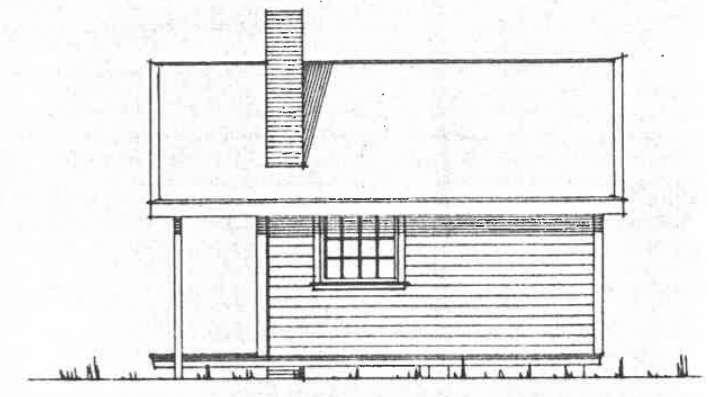
Lijestokkta for Rauli Kaardal, gnr 150/193

Mjolfjell

Mottatt 28 AUG 1989

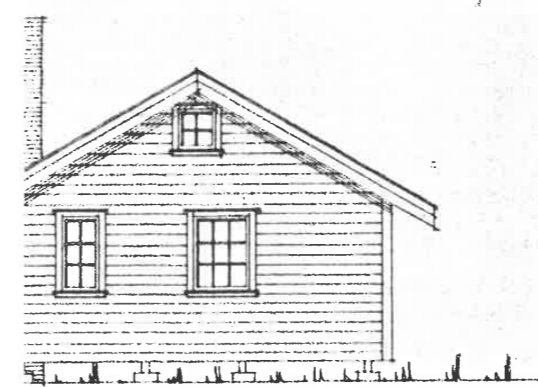


Syd

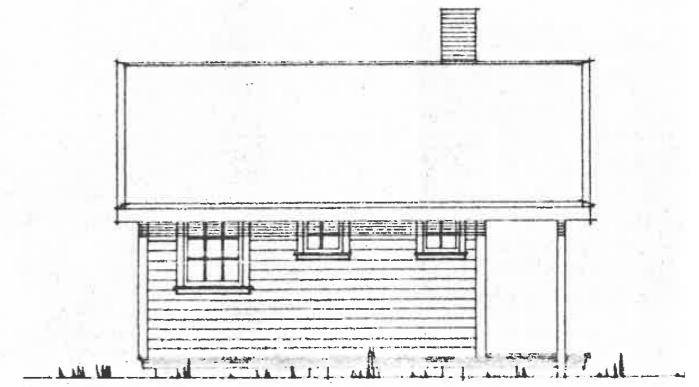


Øst

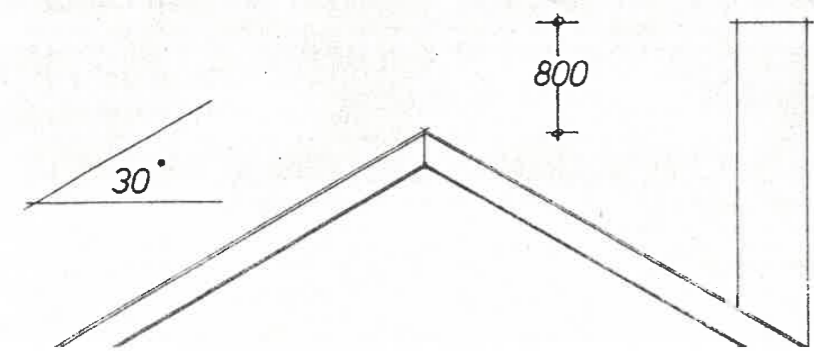
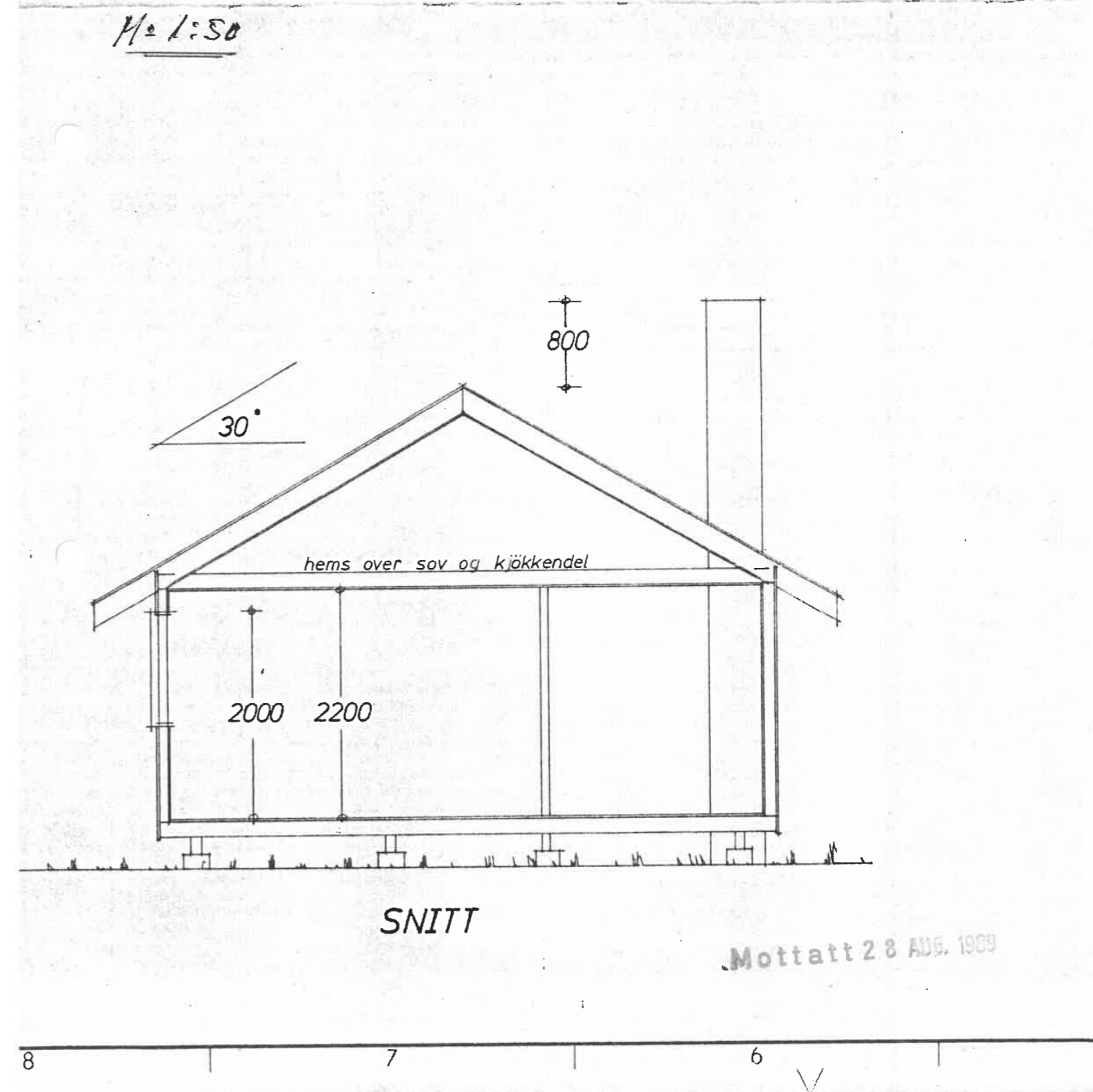
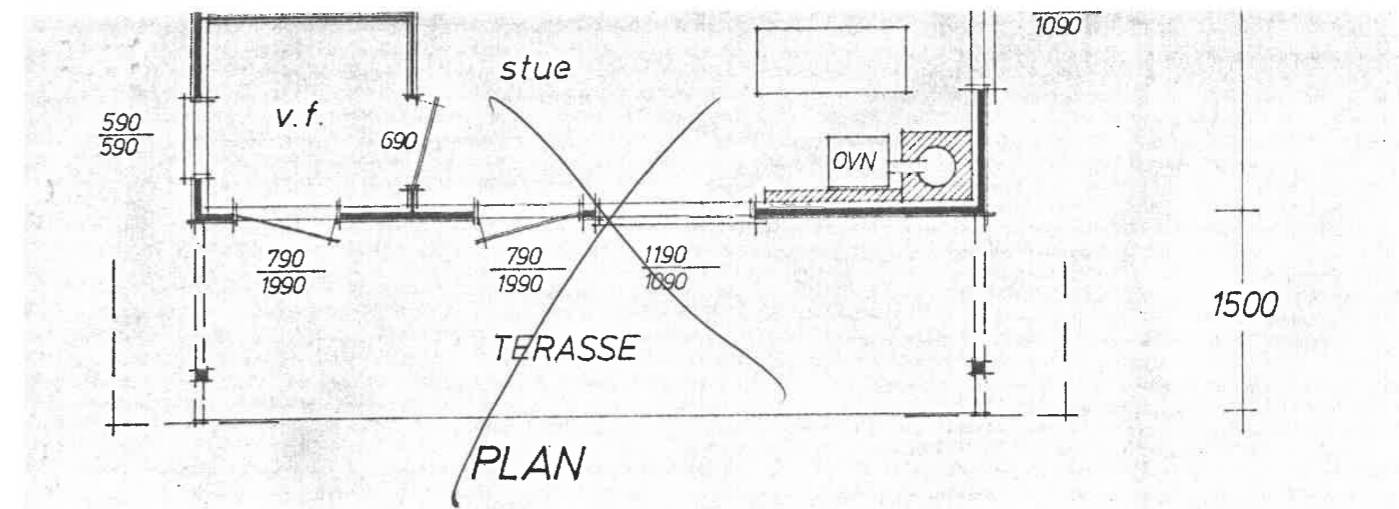
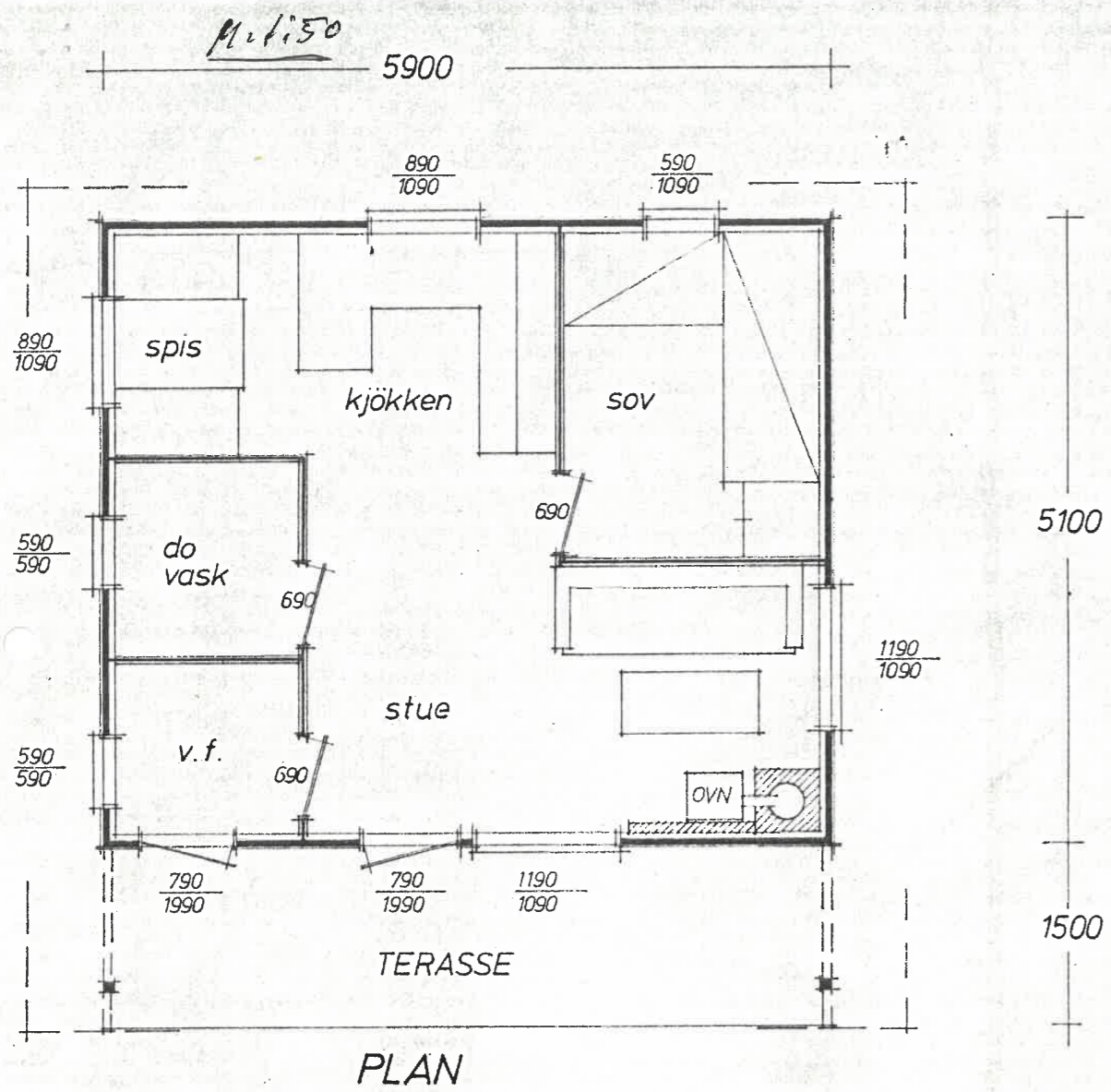
FASADER



Nord



Vest



Mottatt 28 AUG. 1939

Mottatt 28 AUG. 1939







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

Adresse: Kleivavegen 272  
5706 VOSSMeglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Oppdragsnummer: 1507240036

Telefon: 922 65 248  
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.07.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon