

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495

E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Selger: Edel Karin Mæland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 384/444 kvm
Tomtstr.: 1493.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1507230004

Arkitekttegnet enebolig i enden av blindvei med nydelig utsikt! Meget innholdsrik med innendørs basseng.

Innholdsrik og arkitekttegnet enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet, kort vei til skole, butikk og flotte friluftsområder. Boligen går over flere plan og har blant annet 5 soverom, loftsstue, kjellerstue med bar, badstue og innendørs basseng. Romslig stue med peis og store vindusflater, samt kjøkken med nye fronter (2019). Hovedbad med walk-in garderobe, i tillegg to bad fra 2017. God standard med jevnlig oppgraderinger: nytt tak (2017), flere nye vinduer og skyvedører (2023), oppgraderte overflater og nytt sikringsskap. Solrike uteplasser, flott utsikt og praktiske løsninger gjør dette til et ideelt hjem for storfamilien - både til hverdag og fritid. Bud ønskes velkommen og tidspunkt for overtakelse er fleksibelt.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	62
Egenerklæring	92
Energiattest	97
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 384 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 444 m²

TBA: 54 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 173 m² Tre boder, verksted, gang, soverom, soverom 2, bad, kjellerstue, basseng, bad 2, badstue, teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 177 m² Vindfang, gang, wc, stue/kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, bad.

3. etasje

BRA-i: 34 m² Stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

54 m² Altan i front/gavl (areal 42,3 kvm), luftealtan med utgang fra soverom (11,9 kvm).

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1493.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til og har en attraktiv beliggenhet med barnevennlige omgivelser. Om du er en som liker flott natur er dette perfekt for deg!

Fra eiendommen er det ca. 6 minutter kjøretur til Palmafossen hvor du finner barneskole og butikk. Skolen har ca. 190 elever og 30 lærere. I tilknytning til skolen er det kunstgressbane til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. Skolen ligger ved foten av friluftseldoradoet Bømoen. Bømoen er et viktig friluftstilbud med 10 km lysløype. Du har flere avstikkere langs hele løypen dersom 10 kilometeren blir litt i det lengste laget. På vinterstid er det sporsatte langrennsløyper langs terrenget som vil passe hele familien.

Idrettslaget på Palmafossen er Viljar IL. Idrettslaget ble stiftet 14.10.1945 da Palmafossen IL og Kyte IL slo seg sammen. Langrenn og fotball er hovedaktivitetene, men de har også aktivitetsskole, fotball for voksne, volleyball, innebandy og en rekke arrangementer året rundt.

På Palmafossen finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 10 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Om du er glad i å stå på ski kan du kjøre 13 minutter til Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Velkommen til en attraktiv enebolig som passer hele familien.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking

Taktekking er av torv. Taket er besiktet fra bakkenivå.

Tak er strippet helt ned og bygget opp igjen. Nedre del av taksperrer, ca. 20 cm ble kuttet av rundt hele huset.

Alder: 2017.

TG1

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende villmarks kledning som er beiset.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG1

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG1

Drenering

Dreneringen i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skriftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: kr.50.000 - 100.000.

TG2

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG1

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong langs bakside.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur på setter opp/utbredes.

Kostnadsestimat: kr. under 10.000.

TG3

Garasje/carport

Garasje/carport oppført i betong/lett bindingsverk med sperretak som er tekket med torv.

Taktekking og takrenner er fornyet i 2017.

Opprinnelig byggeår er 1984 basert på opplysninger fra eier.

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

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utover generell byggemåte har følgende byggkomponenter fått TG2 eller TG3.

Vinduer

Bygningen har trehvite trevinduer med 2-lags glass.

Det er skiftet termopan i 4 vinduer i stue og et vindu på kjøkken, 2023.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukket.

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mistet sin elastisitet.

Vinduer med punkterte/sprukket glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Alder 40 år, tilsier at utskiftning må påregnes over tid.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Skyvedørsfelt ved basseng. Det er skiftet termopan i 3 felt, 2023.

Det er påvist dører med punktert eller sprukne glassruter.

Punkttert vindu i kjellerdør.

Sprekk over dør til kjeller/teknisk rom.

Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Balkong, terrasser og rom under balkonger

Altan i front med utgang.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: kr. under 10.000.

TG2

Trapper

Trapp i betong som er belagt med skifer. Det er varmekabler i trapp og platting fremfor dør.

Mangler rekkverk.

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: kr. Under 10.000.

TG2

Innvendig radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er forblendet med naturstein. To peiser med innsats innmurt i naturstein og to oljekaminer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Opplyst at røropplegg til oljekaminer er koblet ifra (bruk av olje til oppvarming er ikke tillatt etter 01.01.2020).

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke et krav på byggetidspunktet.

Åpning er såpass store at det ut i fra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: kr. under 10.000.

TG2

Våtrom 1.etasje vaskerom

Aktuell byggeforskrift fra før 1997. Fornyet vegger og innredning i 2021.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Kostnadsestimat: kr.50.000 - 100.000.

TG3

Våtrom 1.etasje bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrift fra før 1997.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Kostnadsestimat: kr.100.000 - 300.000.

TG3

Våtrom kjeller bad

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedfelt våtsone (dusjsone) 30mm i forhold til gulvplan.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flass (har ikke motfall).

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000

TG2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Over halvparten av forventet frukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10.000

TG2

Kjeller bad 2

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedfelt våtsone (dusjsone) 35mm i forhold til golvplan.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Svertesopp er registrert.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000

TG2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10.000

TG2

1.etasje WC

WC med gulvmontert toalett og servant med fliser på gulv og vegger. Avtrekk via villavent.

Toalettrom mangler tilluftventilering f.eks spalte/ventil ved dør.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10.000

TG2

Kjeller badstue

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner.

Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10.000

TG2

Tekniske installasjoner vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: kr. 50.000 - 100.000.

TG2

Tekniske installasjoner avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: kr. 50.000 - 100.000.

TG2

Tekniske installasjoner varmtvannstank

Varmtvannstank er på 300 liter.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20år.

Manglende avrennings mulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstanken

Irr/korrosjon på rør/koblinger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10.000.

TG2

Andre installasjoner

Riss/sprekker i fliser i bunn av basseng, ikke tegn til lekkasjer pr i dag.

Saltutslag i fuger, gulv ved basseng. Opplyst fra eier at dette kommer når bassenget er i bruk med kaldt rom/kaldt vann over lengre tid og forsvinner når rommet er i bruk.

Alder basseng 40 år.

ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG2

Tomteforhold utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør i plast. Utvendig vannledning er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Tomteforhold septiktank

Septiktank er i glassfiber.

Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og at eier hjelper til med tømning hvert 5 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

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

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Tomteforhold oljetank

Det er to oljetanker, en i glassfiber, 4000 liter, og en i stål, 1200 liter.

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetank må påregnes saneres.

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG3

Andre tomteforhold

Sig i belegningsstein (hjulspor)

Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000.

TG2

Innhold

Hovedetasjen inneholder vindfang, gang, Wc, stue/kjøkken, vaskerom, bad og to soverom.

Hemsen inneholder stue.

Kjelleren inneholder gang, to soverom, to bad, kjellerstue, basseng og badstue.

Standard

Boligen er arkitekttegnet av Anda og Hirth og er bygget i gode kvaliteter. Eiendommen er meget innholdsrik og innehar de kvaliteter du trenger for å bo meget godt. Eier har holdt eiendommen fint vedlike de senere år. Det er blant annet skiftet taktekking og underlag i 2017, det er skiftet diverse vinduer og skyvedører ved bassengområde i 2023, ny innmat i sikringsskap, fornyet overflater på to av badene i 2017, nye fronter på kjøkken i 2019 og fliser ved basseng er skiftet i 2019.

Ved inngangspartiet er det varmekabler i trapp og platting fremfor inngangsdøren som hindrer snø og is vinterstid. Når du kommer inn blir du møtt av en romslig entré og gang med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. I tilknytning til gangen er det gjestetoalett.

Videre inn kommer du til en meget romslig stue med innredningsmuligheter til flere soner. Her har du plass til sofagruppe med peis sentralt plassert som sikrer knitrende god varme. I den andre delen av stuen har du plass til et stort spisebord hvor du kan samle hele familien til høytid og fest. Fra spisestuen er det utgang til altan med gode sol- og utsiktsforhold som omkranser eiendommen.

Kjøkkenet er meget romslig med god skap- og benkeplass til å kokkelere de mest kulinariske retter til hele storfamilien. Kjøkkenet fikk nye fronter i 2019. Hvitevarer er frittstående nisje.

Beveger du deg opp en halv etasje kommer du til tre soverom og hovedbad. På to av soverommene er det laget passasje mellom rommene og det ene rommet er benyttet som kontor. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Fra dette rommet er det adkomst til walk-in garderobe med rikelig garderobeplass. Fra walk-in garderoben kommer du videre til hovedbadet. Badet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med to nedfelte servanter, badekar og toalett. Badet er fra byggeår og oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard. Fra hovedsoverom og gang i denne etasjen har du adkomst til balkong med morgen- og

formiddagssol.

Fra denne etasjen er det videre en halv etasje opp til hems med loftsstue. Loftsstuen har plass til sofa-, sittegruppe og tv-benk. Perfekt tilholdssted for far som vil se fotball eller de minste i familien som ønsker å bruke rommet til spillrom.

Fra hovedetasjen er det en halv etasje ned til etasjen hvor du finner de to siste soverommene. Også disse rommene er av god størrelse. I denne etasjen finner du også diverse bodrom og et rom som nåværende eier har benyttet som vinrom. Videre ned kommer vi til de rommene som gir familien mest glede i hverdag- og ferier. Her har du kjellerstue med en egen liten bar, to badrom, badstue, og sist, men ikke minst, bassenget. Kjellerstuen har gode innredningsmuligheter til sofagruppe. Sentralt plassert er det ovn. Begge badene ble pusset opp i 2017 og holder en god standard. Bassengområde er flislagt og du har her skyvedører med utgang til hagen. Bassenget er selvsagt tilknyttet varmesentral i teknisk rom som er like innenfor. Eier skiftet vindu og skyvedør ved bassengområde i 2023.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Skiftet takteking og underlag (sveist duk) i 2017

Nye fronter på kjøkken i 2019

Fornytt overflater på 2 bad i 2017

Nye fliser ved basseng i 2019

Ny innmat i sikringsskap

Diverse vinduer og skyvedør ved basseng er skiftet i senere tid.

Parkering

Parkering i tunet og i garasje/carport.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7978496

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, varmekabler på bad og vedovn/peis. Ellers elektrisk oppvarmingskilder.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 31.697 kWh i 2022.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 536

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inklusiv i de oppgitte kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 041 134

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 748 082

Formuesverdi sekundær år

2021

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.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 11 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:

4621/113/11:

27.06.1978 - Dokumentnr: 1517 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Det fremgår av den tinglyste servitutten at eier av gnr. 113 bnr. 11 skal ha gjerdeplikt der eiendommen grenser mot gnr. 113 bnr. 1 og 8. Videre skal eier av gnr. 113 bnr. 11 ha gjerdeplikt på sørsiden av tilkomstveien til tuftene der denne ligger på gnr. 113 bnr. 8.

18.07.1975 - Dokumentnr: 1577 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:113 Bnr:3

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA

KOMMUNE-NR 1235 GNR 113 BNR 1

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

25.04.1988 - Dokumentnr: 972 - Grensejustering

vedr. gnr.113 bnr.10 og 11 samt gnr.114 bnr.3.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 73117 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:113 Bnr:11

27.06.1978 - Dokumentnr: 1517 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:113 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:113 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:115 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:115 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:115 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:115 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:115 Bnr:15

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 113 bnr 11

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolighus, nybygg datert 21.10.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.1982.

Vei, vann og avløp**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er montert vannmåler.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft.

Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og eier hjelper til med tømning kvart 5. år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanen regulert til boliger.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 85 m

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

Delareal 1 409 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det foreligger ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

226 100 (Omkostninger totalt)

242 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

244 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 232 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 234 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 226 100

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.

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 dekningssalg 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % 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, kommunale opplysninger, tinglysingsgebyrer og markedsplaner. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025







1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















Vaskerom



Soverom

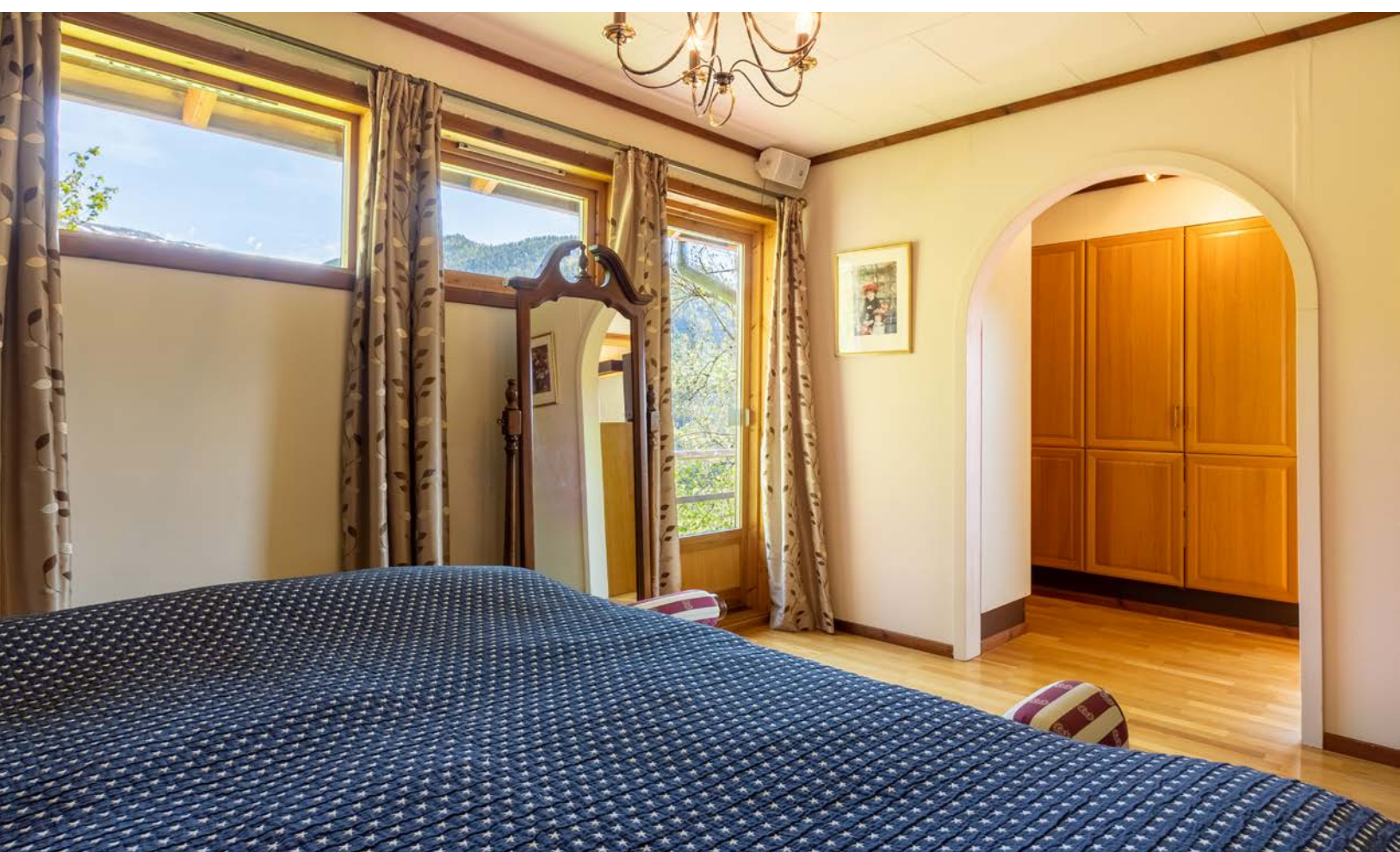


Det første av to soverom på hovedplanet.



Det andre soverommet har vært brukt som trimrom.

Hovedsoverom



Hovedsoverom



Romslig hovedsoverom



Fra hovedsoverom er det adkomst til altan og walk-in garderobe.

Bad



I tilknytning til walk-in garderobe er det et romslig baderom.

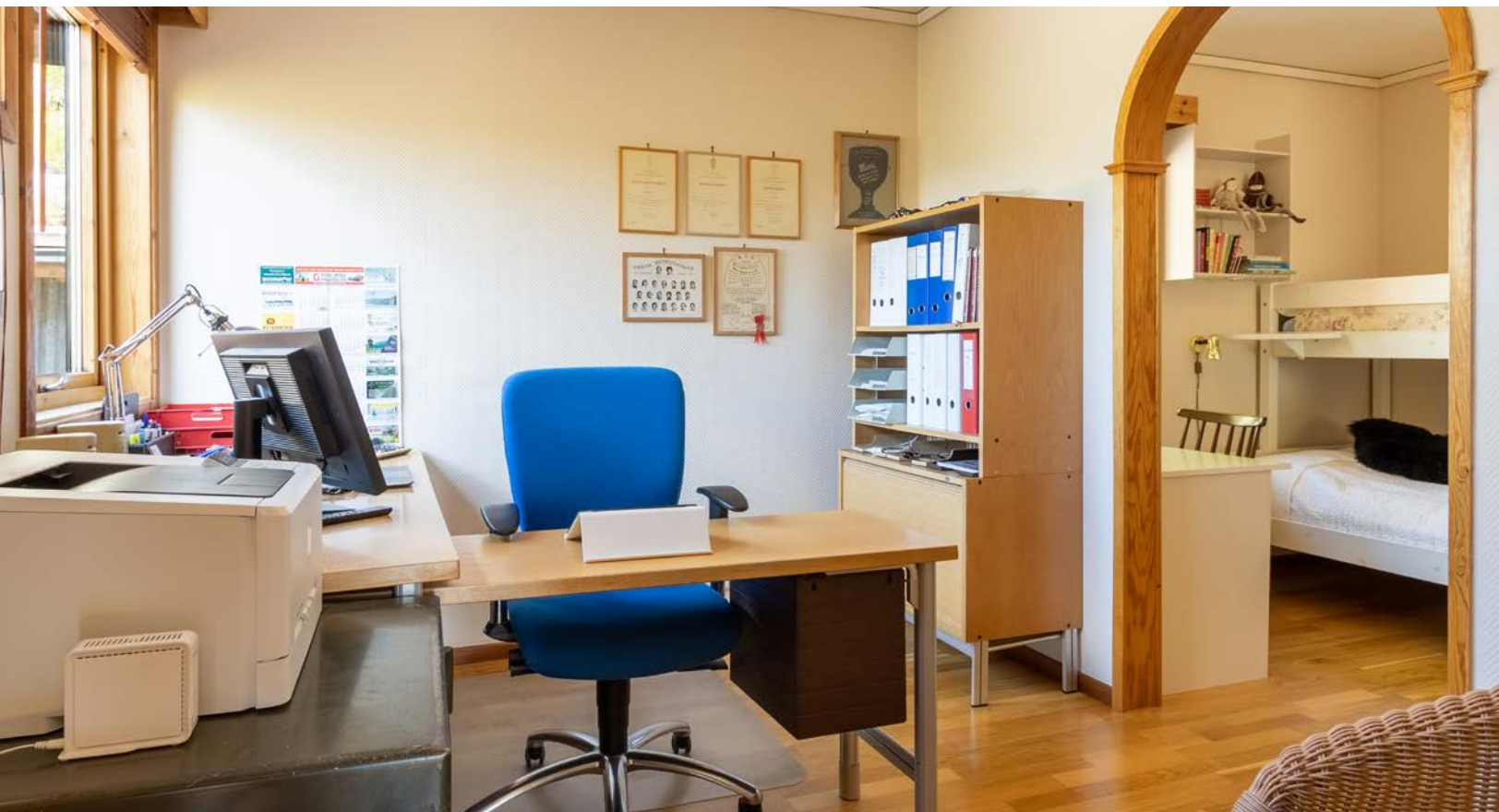


Baderom

Øvrige soverom.



Boligens fjerde soverom.



Det femte soverommet er brukt som kontor. Åpning mellom rommene kan lett lukkes slik at rommene blir adskilt.

Vinrom



Det er flere oppbevaringsrom i boligen. Det ene er brukt som vinrom.

Loftsstue



Romslig loftsstue på 34 kvm.



Rommet er perfekt for dem som vil trekke seg litt unna. Enten for barna som vil spille tv-spill eller når favorittlaget vises på tv-en.



Kjellerstue

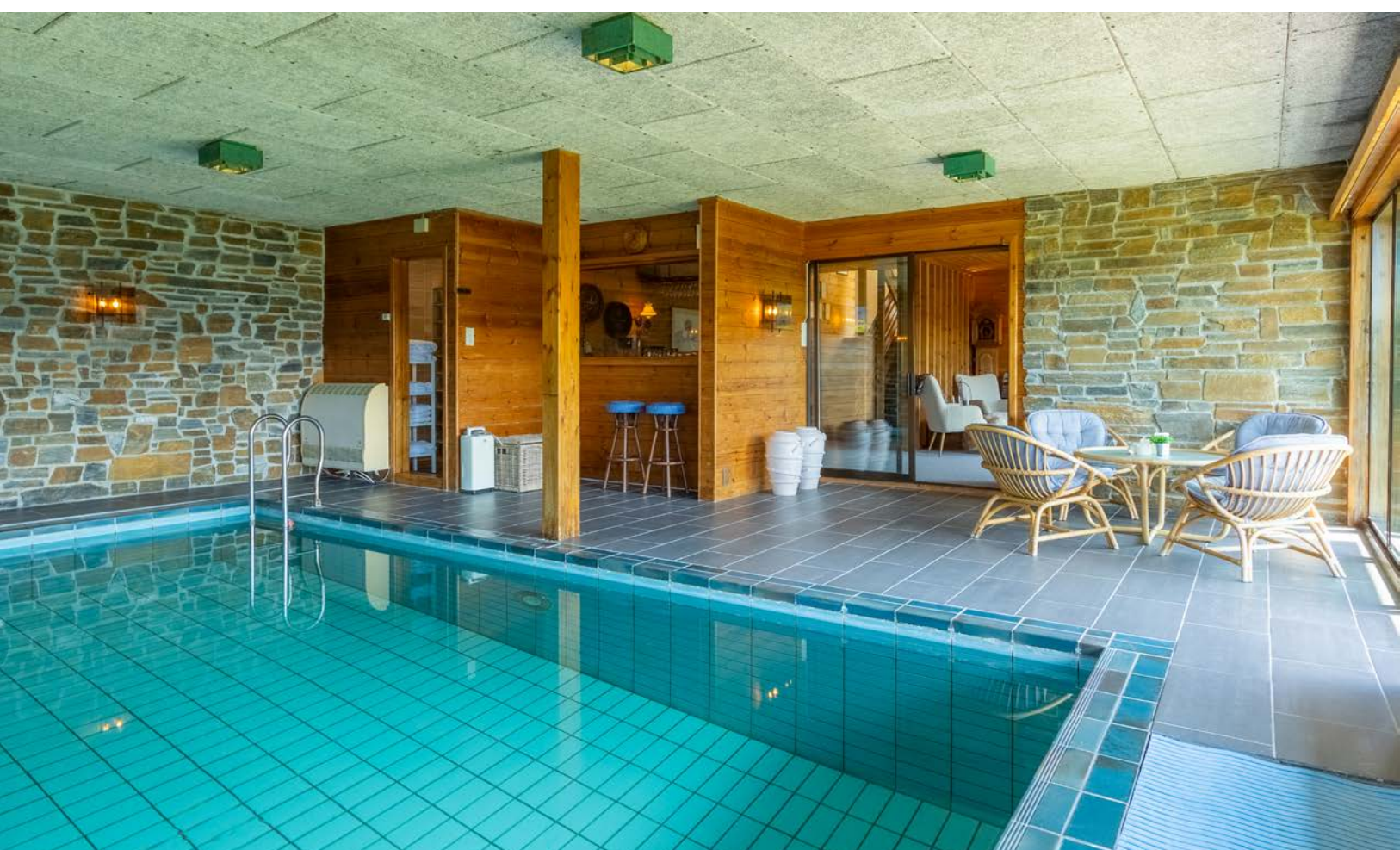




Bassenget er oppvarmet og kan brukes året rundt.



Bassengområdet fikk nye fliser i 2019.





Skjermet og fin hage med utgang fra bassengområde.



Hage



Badet i tilknytning til bassengområdet ble oppusset i 2017.

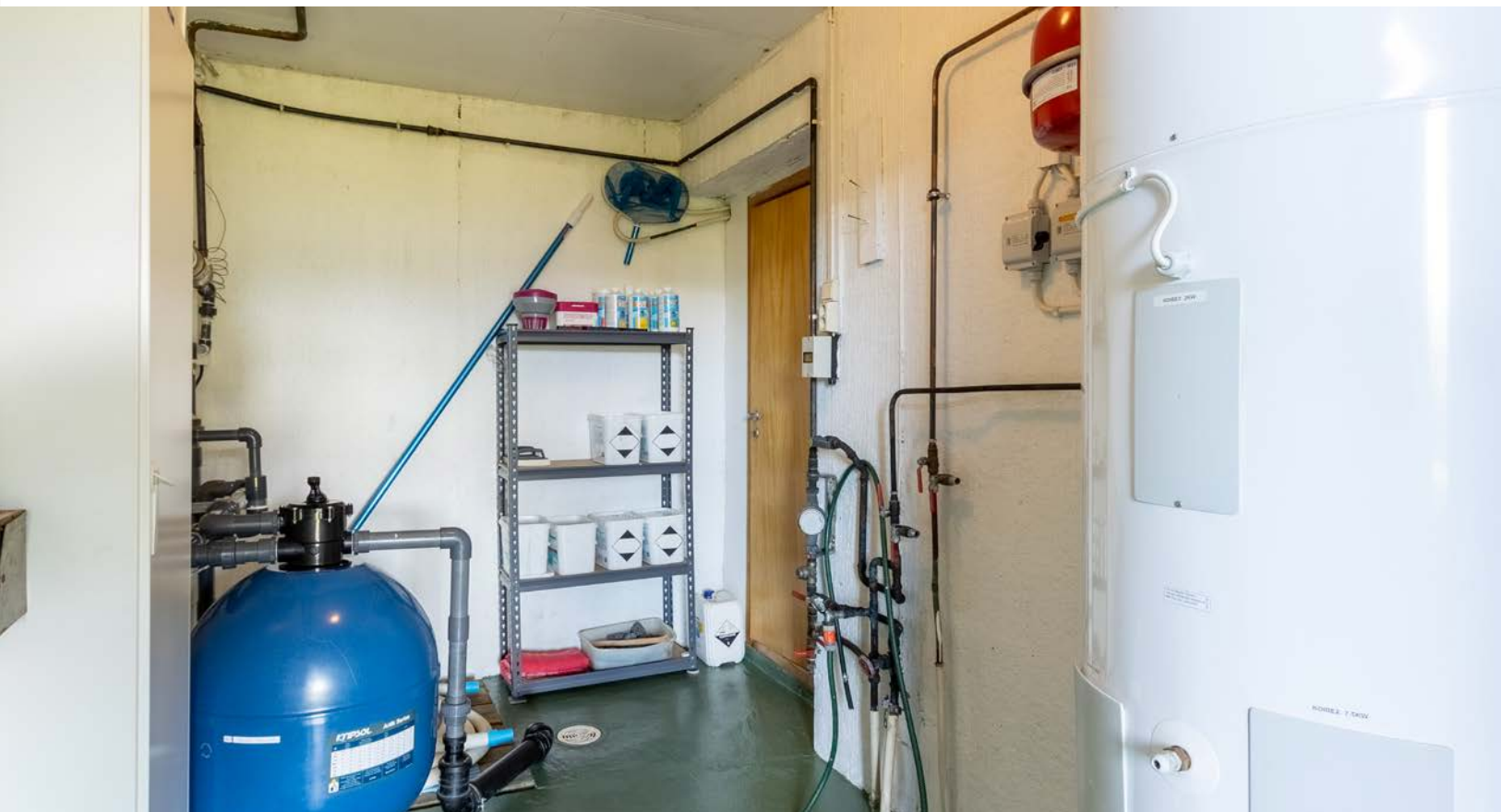


Det andre badet i kjelleretasjen ble også oppusset i 2017.

**Badstue og teknisk
rom.**



Badstue i tilknytning til bad ved basseng.



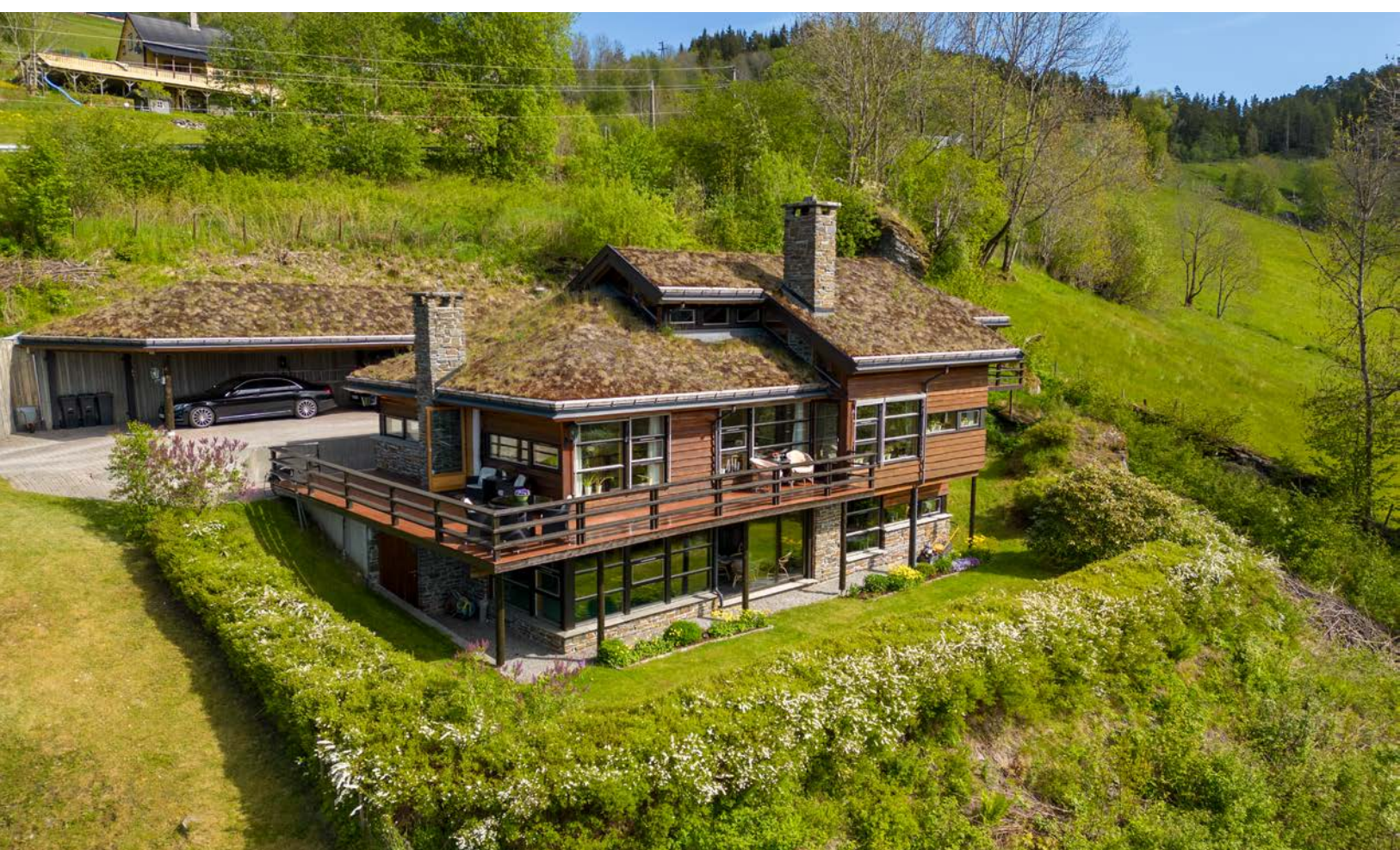
Kjeller Teknisk rom



Carport



Carport og biloppstillingsplass med plass til flere biler.







Grauavegen 53

Nabolaget Tjukkebygda/Kvitli - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Grauo kryss Linje 954, 958	8 min 0.6 km
Ygre stasjon Linje R40	11 min 0.8 km
Bergen Flesland	1 t 49 min

Skoler

Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	5 min 3.3 km
Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	11 min 6.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	12 min 6.5 km
Voss vidaregåande skule	10 min
Voss gymnas 370 elever	12 min 6.5 km

«Nærme sentrum,
daglegvarebutikkar og turløype.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

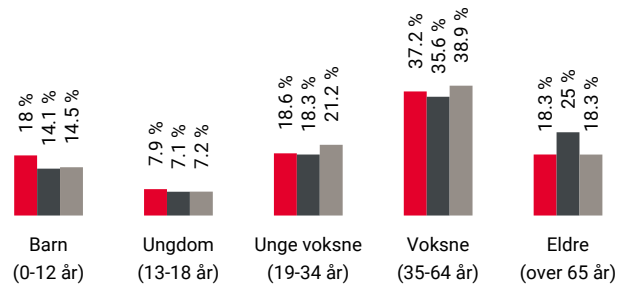
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjukkebygda/Kvitli	1 127	540
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kløve barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 3.8 km
Voss barnehage (1-5 år) 104 barn	8 min 5.3 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 5.7 km

Dagligvare

Kiwi Palmafossen	6 min
Rema 1000 Palmafossen	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 sitatene 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

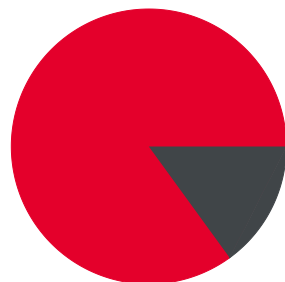
⚽ Palmafossen idrettsplass 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3.1 km

⚽ Kløve skule 6 min 🚗
Aktivitetshall 3.9 km

🚴 SKY Fitness Voss 10 min 🚗

🚴 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet... 11 min 🚗

Boligmasse



■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester



AMFI Voss

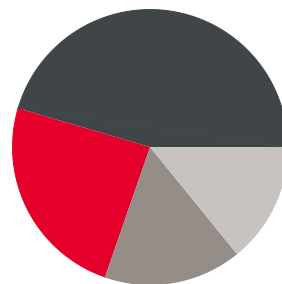
9 min 🚗



Apotek 1 Voss Amfi

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

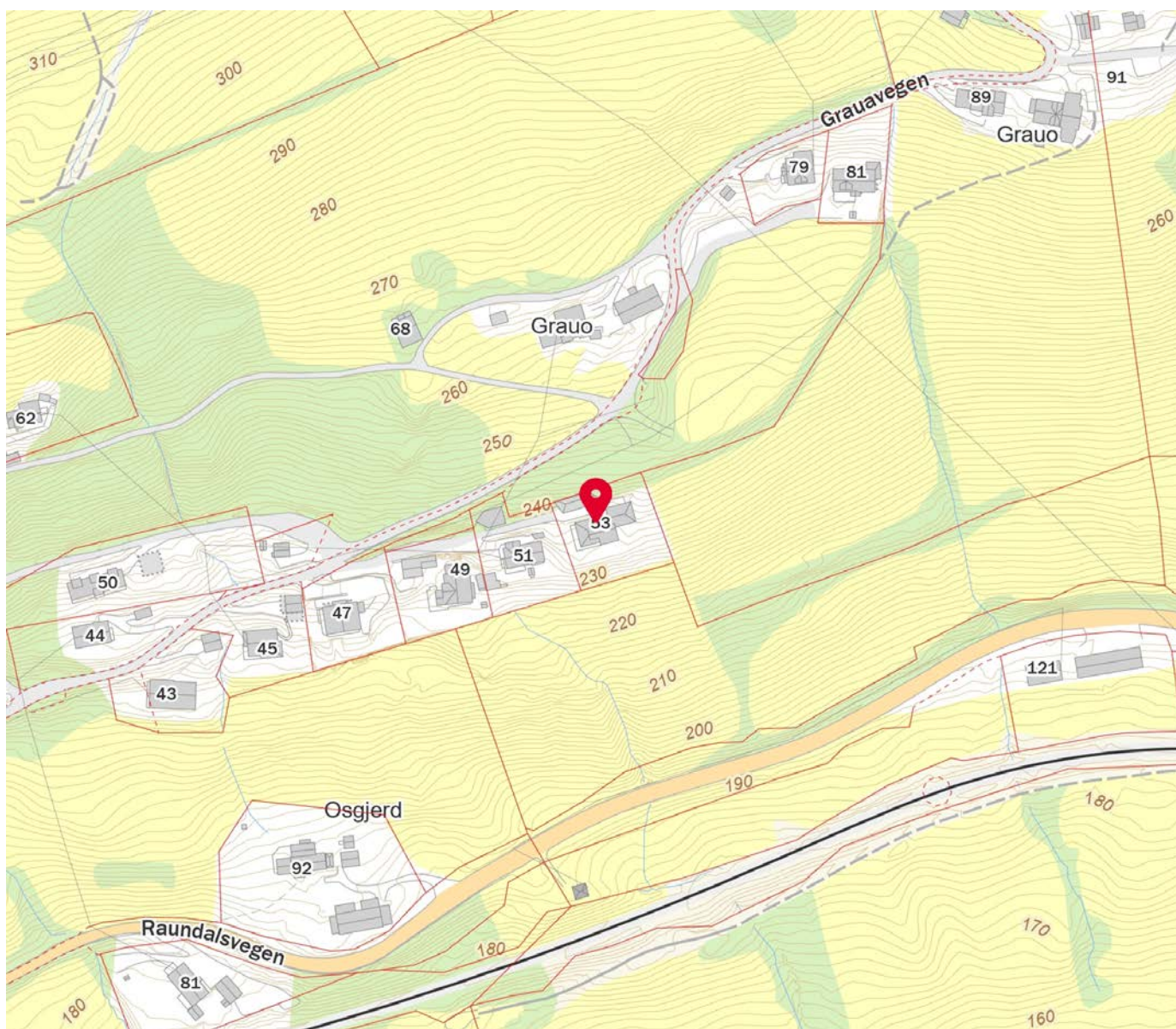
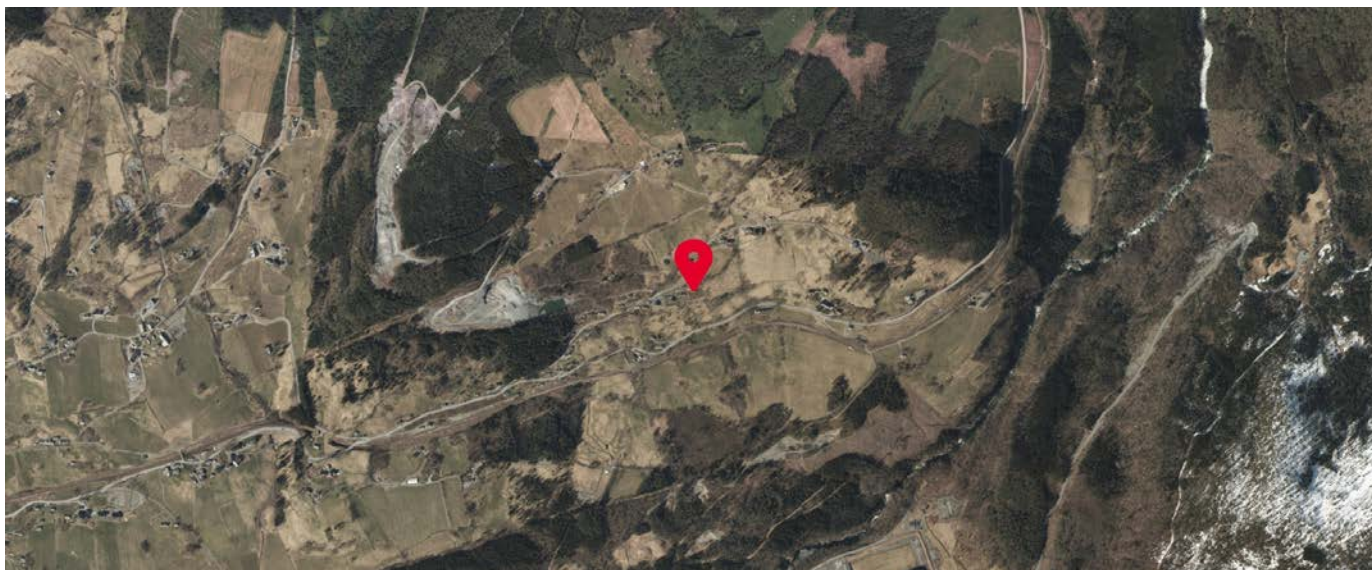
47%

■ Tjukkebygda/Kvitli
■ Vossevangen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 sitatene 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 sitatene 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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grauavegen 53, 5706 VOSS



VOSS kommune



gnr. 113, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 444 m² BRA-i: 384 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 18970-1317

Referansenummer: AB9330

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (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 eksemplarframstilling 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 strakstiltak 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 funksjonssvikt 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

Selveier enebolig

Arkitektheikna bolig som er oppført i 1982

Alder bolig 42 år, eigar har hatt boligen sidan 1982

Boligens tilstand anses sett ut frå alder med ref til byggeår.
Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje og vedlikeholdsmanglar.
Kritiske stader på hus som er over 30 år er avløpsanlegget, vannledningsnettet, våtrom, utvendig kledning, beslag, takteking, pipe, vindu, støttemurar, drenering og grunnmurar. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid.

Bad og vaskerom (våtrom) i 1. etasje er frå byggeår, det vil sei alder 40 år. Rettspraksisk tilseier at levetid våtrom er 15 år. Det må påreknes fornying.

Det er fornya overflater på 2 bad i 2017. Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid.
Fornya vegger og innredning på vaskerom i 2021.
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid.

Taktekking er fornya i 2017. Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid
El-skap (2stk) med automatsikringer. Innmat er fornya og eiga har faktura på utført arbeid.

Det er skifta termopan i 3 glassfelt ved basseng - 2023
Det er skifta termopan i 5 vindu i 1. etasje (stue/kjøkken) - 2023
Nytt sandfilter til bassent (glasskuler) - 2023

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak er strippa heilt ned og bygd opp att. Nedre del av taksperrer, ca 20 cm blei kuttet av rundt heile huset.
Takterenner i tre som er belagt med pvc-duk innvendig og nedløp i plast
(det er bygd nye takrenner)
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende villmarkskledning som er beisa
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass.
Det er skifta termopan i 4 vindu i stue og eit vindu på kjøkken, 2023
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Skyvedørsfelt ved basseng. det er skifta termopan i 3 felt, 2023
Altan i front/gavl med utgang frå stue og tilkomst frå terreng, areal 42,3 kvm
Luftealtan med utgang frå soverom, areal
Trapp i betong som er belagt med skifer. Det er varmekabler i trapp og platting framfor dør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe som er forblenda med naturstein
2 peiser med innsats innmurt i naturstein og 2 oljekaminer
Hulltaking er ikke fortatt. Rommet (teknisk rom) har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bakvegg er synlig i teknisk rom
Boligen har lakkert tretrapp.
Innendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fornya vegger og innredning i 2021
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Dokumentasjon: faktura.
Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 30mm i forhold til golvplan
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Avtrekk via Villavent
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad 2

Dokumentasjon: faktura.
Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 35mm i forhold til golvplan
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Avtrekk via Villavent
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Fliser mellom over og underskap
Benkeplaten er av laminat.
Vask i stålbeslag med eit-greps blandebatteri (touch berøringsaktivert kran)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC med golvmontert toalett og servant med fliser på golv og vegger
Avtrekk via Villavent
Badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Villavent med avtrekk frå alle våtrom
Ventilator på kjøkken
Luftespalte i overkarm vindu
Varmepumpe (luft til luft)
Ny el-kjele til oppvarming av basseng og varmt vatn til kjøkken
Varmtvannstanken er på 300 liter.
Basseng med flislagte vegger og bunn, areal overflate basseng er 23,5 kvm
Oppvarming via el-kjele, ny
Nye fliser rundt basseng i 2019
Vegger er forblenda med naturstein
Nytt sandfilter (glasskuler) - 2023
El-tavle med automatsikringer som er montert i teknisk rom og undersentral vindfang 1. etasje
Opplegg for el-bil lader.
6 kg håndslukker, pulver
2 seriekobla røykvarslere
4 stk enkle røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong langs bakside
Skrånande tomt som er opparbeida og beplanta
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.
Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og at eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.
Det er 2 oljetanker ein i glassfiber, 4000 liter og ein i stål, 1200 liter
Beleggsstein i betong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

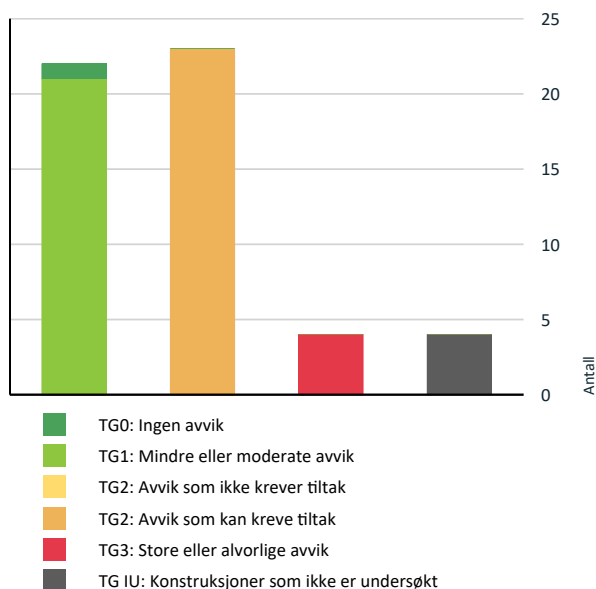
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er åpna opp mellom 2 soverom

Garasje/carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

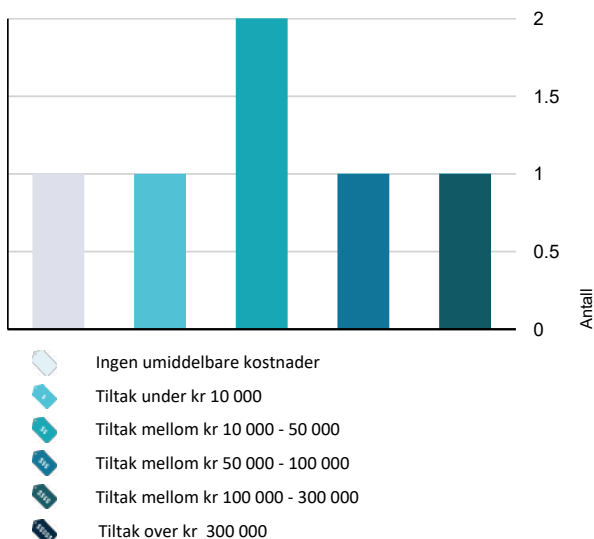
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

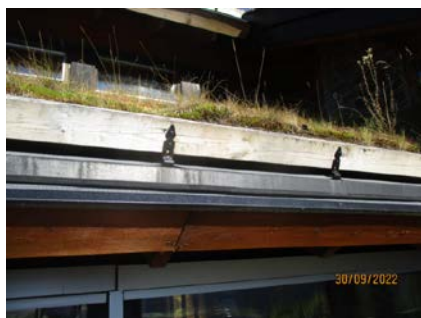
UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå. Tak er strippa heilt ned og bygd opp att. Nedre del av taksperrer, ca 20 cm blei kutta av rundt heile huset.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i tre som er belagt med pvc-duk innvendig og nedløp i plast (det er bygd nye takrenner)

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

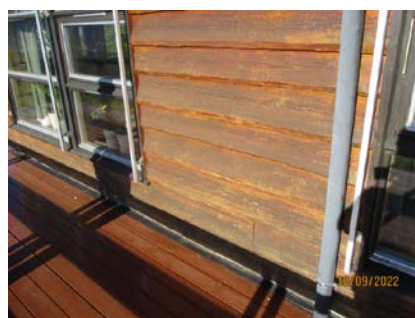
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende villmarkskledning som er beisa

Vurdering av avvik:

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass. Det er skifta termopan i 4 vindu i stue og eit vindu på kjøkken, 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er avvik:

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Alder 40 år, tilseier at utskifting må påreknast over tid.

Tilstandsrapport



Punkttert vindu i gavl

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Skyvedørsefelt ved basseng. det er skifta teromopan i 3 felt, 2023

Vurdering av avvik:

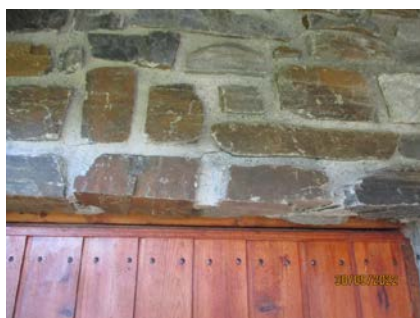
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Punkttert vindu i kjellerdør.

Sprekk over dør til kjeller/teknisk rom

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.



Riss/sprekk over dør til teknisk rom i kjeller



Punkttert vindu i dør, kjeller

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i front/gavl med utgang frå stue og tilkomst frå terreng, areal 42,3 kvm

Luftealtan med utgang frå soverom, areal

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong som er belagt med skifer. Det er varmekabler i trapp og plattning framfor dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er forblenda med naturstein 2 peiser med innsats innmurt i naturstein og 2 oljekaminer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tilstandsrapport

Opplyst at røropplegg til oljekaminer er kobla ifrå (bruk av olje til oppvarming er ikkje tillatt etter 01.01.2020)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet (teknisk rom) har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bakvegg er synlig i teknisk rom

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fornye vegger og innredning i 2021

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: faktura.

Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 30mm i forhold til golvplan

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via Villavent

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: faktura.

Fornya overflater (vegger og golv) samt montert ny innredning i 2017
Arbeid er utført av fagfolk og eigar har faktura på utført arbeid

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedfelt våtsone (dusjsone) 35mm i forhold til golvplan

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

- Overflater må rengjøres.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (eigar har faktura på utført arbeid)

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



KJELLER > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via Villavent

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom over og underskap

Benkeplaten er av laminat.

Vask i stålbeslag med eit-greps blandebatteri (touch berøringsaktivert kran)

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

WC med golvmontert toalett og servant med fliser på gulv og vegger

Avtrekk via Villavent

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.



Ovn i badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige 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.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

TG 1 Ventilasjon

Villavent med avtrekk fra alle våtrom
Ventilator på kjøkken
Luftespalte i overkarm vindu

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft til luft)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Ny el-kjele til oppvarming av basseng og varmt vatn til kjøkken

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstanken
Irr/korrosjon på rør/koblinger

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Basseng med flislagte vegger og bunn, areal overflate basseng er 23,5 kvm

Oppvarming via el-kjele, ny

Nye fliser rundt basseng i 2019

Vegger er forblenda med naturstein

Nytt sandfilter (glasskuler) - 2023

Vurdering av avvik:

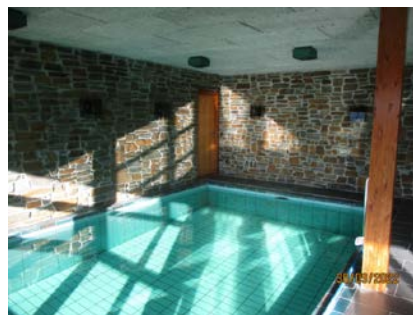
- Det er avvik:

Riss/sprekke i fliser i bunn basseng, ikke tegn til lekkasje pr idag
Saltutslag i fuger, golv ved basseng. Opplyst av eigar at dette kjem når bassenget er i bruk med kaldt rom/kaldt vatn over lengre tid og forsvinner når rommet er i bruk
Alder basseng 40 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikkje behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport



Saltutslag i fuger

TO 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-tavle med automatsikringer som er montert i teknisk rom og undersentral vindfang 1. etasje
Opplegg for el-bil lader.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Montert el-billader i garasje - 2018
Nye Elpan montert i spisestue - 2016
Ny innmat i el-tavle i teknisk rom v/basseng og undersentral ved inngang 1. etasje - 2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikke har hatt el-tilsyn dei siste 5 årene bør få dette utført



El-tavle



Undersentral

Tilstandsrapport

1 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 bygningssakkyndig 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.

6 kg håndslukker, pulver
2 seriekobla røykvarslere
4 stk enkle røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

1 TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

1 TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong langs bakside

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk

1 TG 1 Terrengforhold

Skrånende tomt som er opparbeida og beplanta

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og at eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.

Vurdering av avvik:

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

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.

Oljetank

Det er 2 oljetanker ein i glassfiber, 4000 liter og ein i stål, 1200 liter

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre tomteforhold

Beleggsstein i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sig i belegningstein (hjulspor)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikkje behov for umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/carport oppført i betong/lett bindingsverk med sperretak som er tekka med torv. Taktekking og tekrenner er fornya i 2017.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

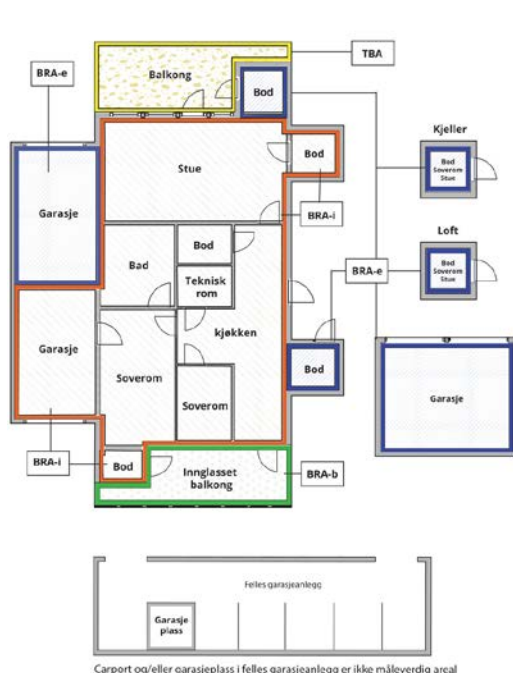
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems	34			34	
1. Etasje	177			177	54
Kjeller	173			173	
SUM	384				54
SUM BRA	384				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Stue		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Wc, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	3 Boder, Verksted, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjellerstue, Basseng, Bad 2, Badstue, Teknisk rom		

Kommentar

BRA er oppmålt med avstandslaser og fordelt på P-rom og S-rom etter dagens bruk
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Åpent areal (TBA)

1. etasje:

Altan i front/gavl, areal 42,3 kvm

Luftaltan med utgang frå soverom, areal 11,9 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er åpna opp mellom 2 soverom

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

Kommentar: Skifta takteking og underlag (sveist duk) i 2017

Nye fronter på kjøkken i 2019

Fornya overflater på 2 bad i 2019

Ny fliser ved basseng i 2019

Ny innmat i sikringskap

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/carport

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		60		60	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt med avstandslaser og fordelt på P-rom og S-rom etter dagens bruk

Delvis innbygd i 2018, ca 35 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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)
Enebolig	361	23
Garasje/carport	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Edel Karin Mæland	Kunde
	Per Mæland	
08.3.2024	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	
14.5.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Per Mæland	
30.9.2022	Ken Abbedissen	Takstmann
	Edel Karin Mæland	Kunde
	Per Mæland	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	113	11		0	1493.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Grauavegen 53							
Hjemmelshaver							
Mæland Edel Karin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i område med spredd bebyggelse
God utsikt og solgang på eiendommen.
Avstand til skule, barnehage og butikk i Palmafossen er ca 3 km. Avstand til Voss sentrum er ca 6 km.
Det er lett tilkomst til eiendommen som ligg i ende av blindveg

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privatveg
Parkering i tunet og i garasje/carport

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er montert vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft. Opplyst at septiktank tilhører Voss Herad og eigar hjelper til med tømning kvar 5. år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta
Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikkje framlagt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	30.09.2022		Innhentet		Nei
Situasjonskart	30.09.2022		Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2022		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2022	
2	05.06.2023	
3	05.06.2023	
4	09.03.2024	
5	09.03.2024	
6	09.03.2024	
7	10.03.2024	
8	15.03.2024	
9	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 Rapportsammendrag 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 bruker 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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.
- Arealet 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/AB9330>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507230004	

Selger 1 navn
Edel Karin Mæland

Gateadresse	
Grauavegen 53	

Poststed	Postnr
VOSS	5706

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

42

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

7978496

Document reference: 1507230004

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mure / Rørlegger
Arbeid utført av	Prytz Sivertsen murer, Helge Nicolaisen rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fornyhet
-------------	----------

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 faglært
Beskrivelse	Staking av avløp
Arbeid utført av	Helge Nicolaisen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Oljefyr er avstengt koblet fra
-------------	--------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	Nye sikringsskap
Arbeid utført av	Vangen Elektriske

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	Voss Energi kontroll av målere
-------------	--------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El lader i garshen installert av Vangen Elektriske
-------------	--

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggmester Øvsthus
Arbeid utført av	Skiftet tak hus og garasje

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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	Tilstandsrapport Abbedissen Taksering
-------------	---------------------------------------

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: 1507230004

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 ihht vilkår.

Document reference: 1507230004

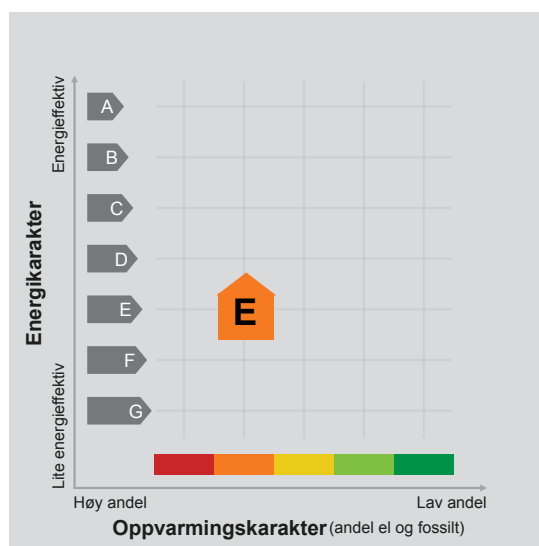
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edel Karin Mæland	9bf0f61d893f1f52d9037894 6f17b8a1d2cc4b27	14.01.2025 10:12:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507230004

- 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

Adresse	Grauavegen 53
Postnummer	5706
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	1214217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d3c7bc48-3395-4f4a-a50a-8ceb9b106b97
Dato	05.06.2023



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

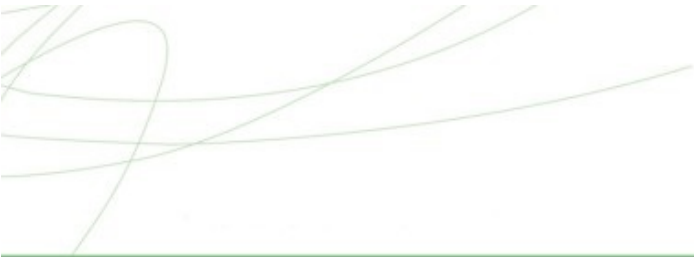
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se 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 innetemperaturen

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.

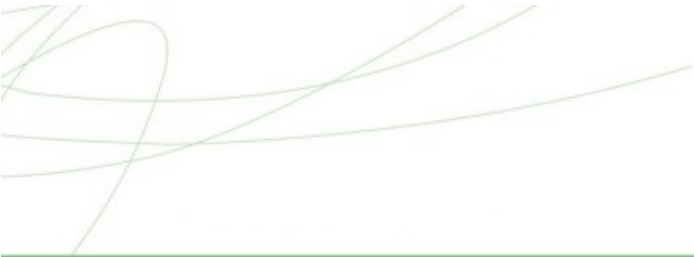
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

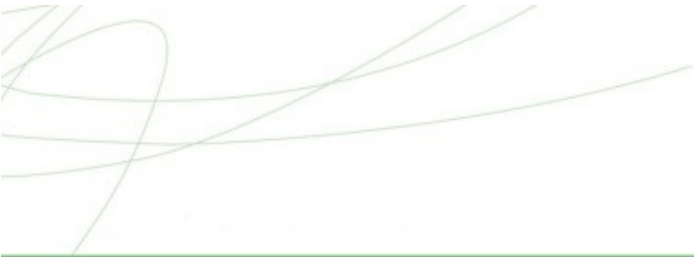
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	380
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grauvægen 53
Postnummer: 5706
Sted: VOSS
Kommune: Voss
Bolignummer: H0101
Dato: 05.06.2023 16:39:25
Energimerkenummer: d3c7bc48-3395-4f4a-a50a-8ceb9b106b97

Kommunennummer: 4621
Gårdsnummer: 113
Bruksnummer: 11
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 1214217

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

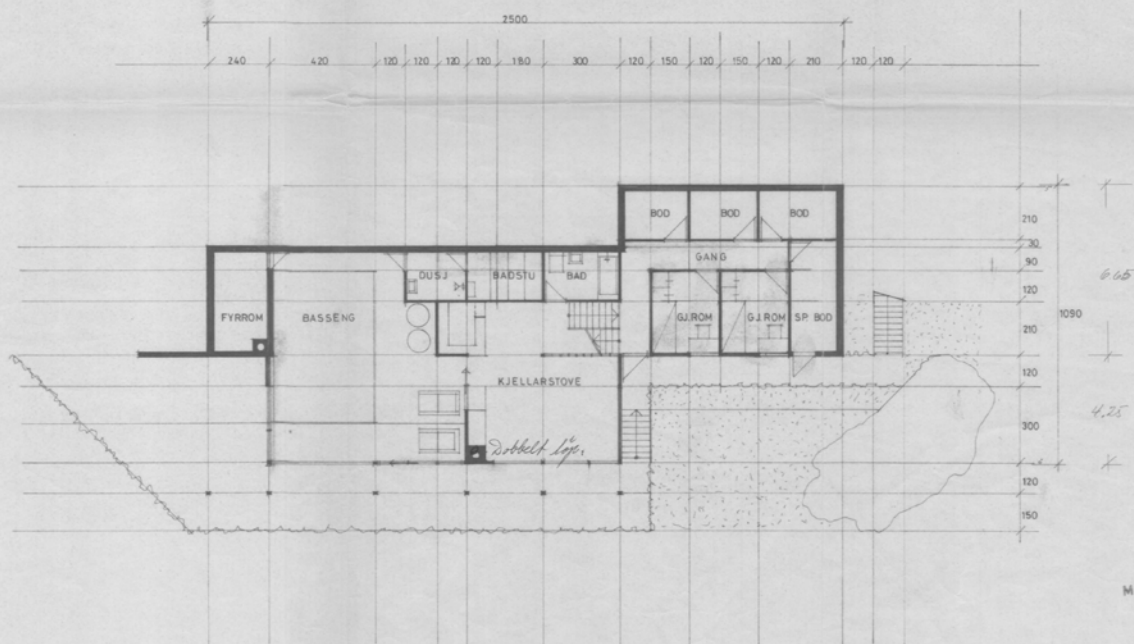
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak 19: 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.

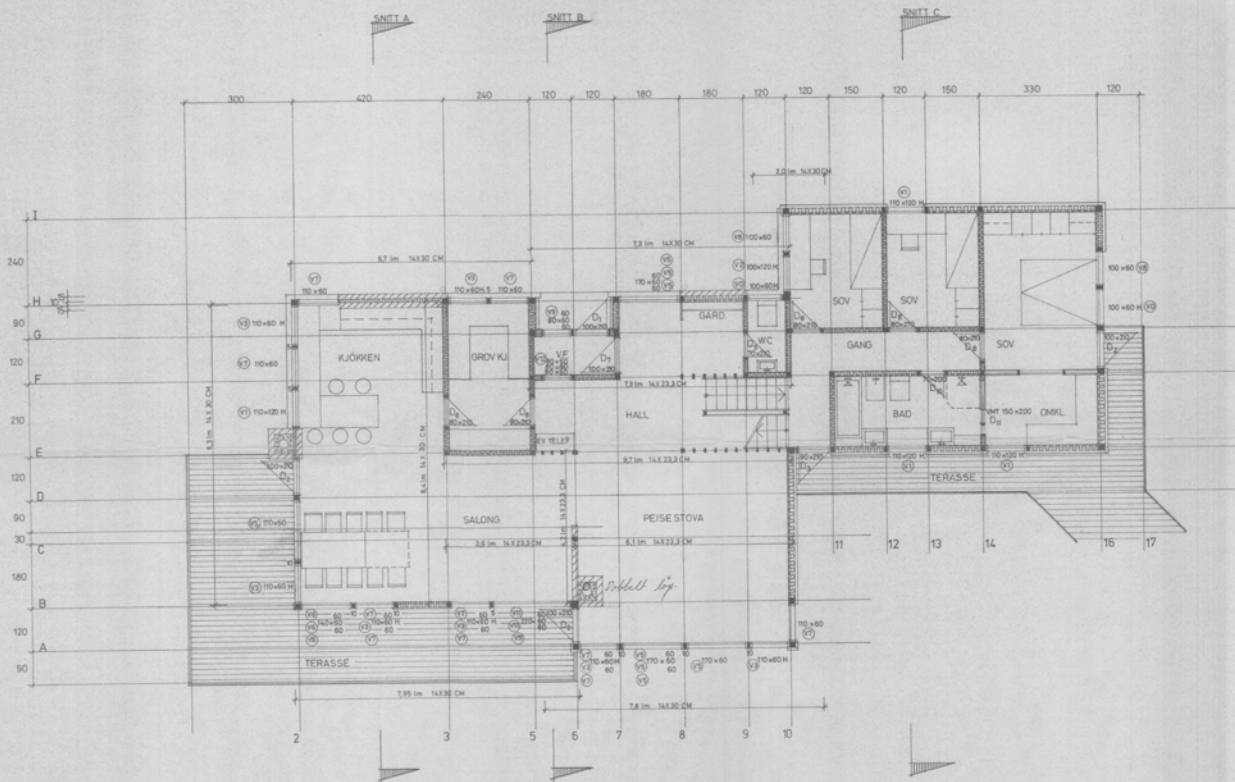
Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

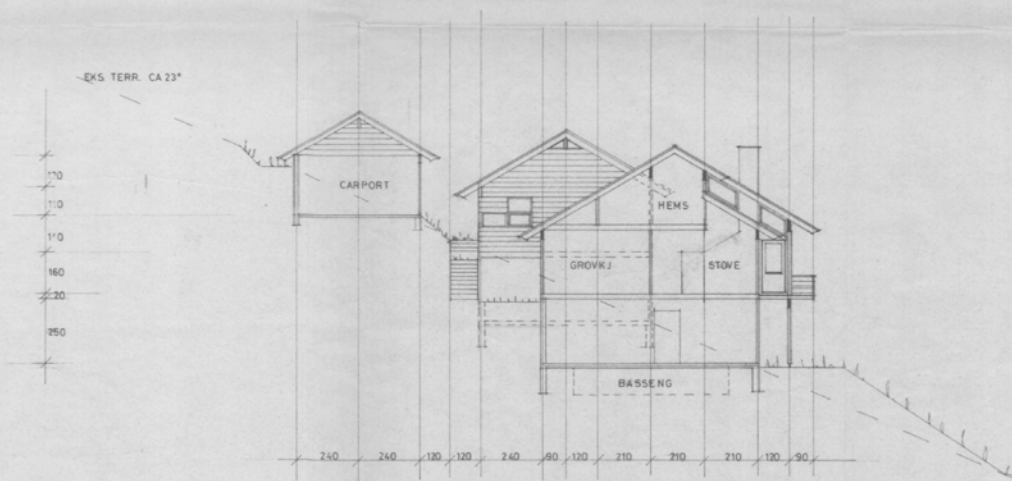


MOTTATT 1 6 JUNI 1988

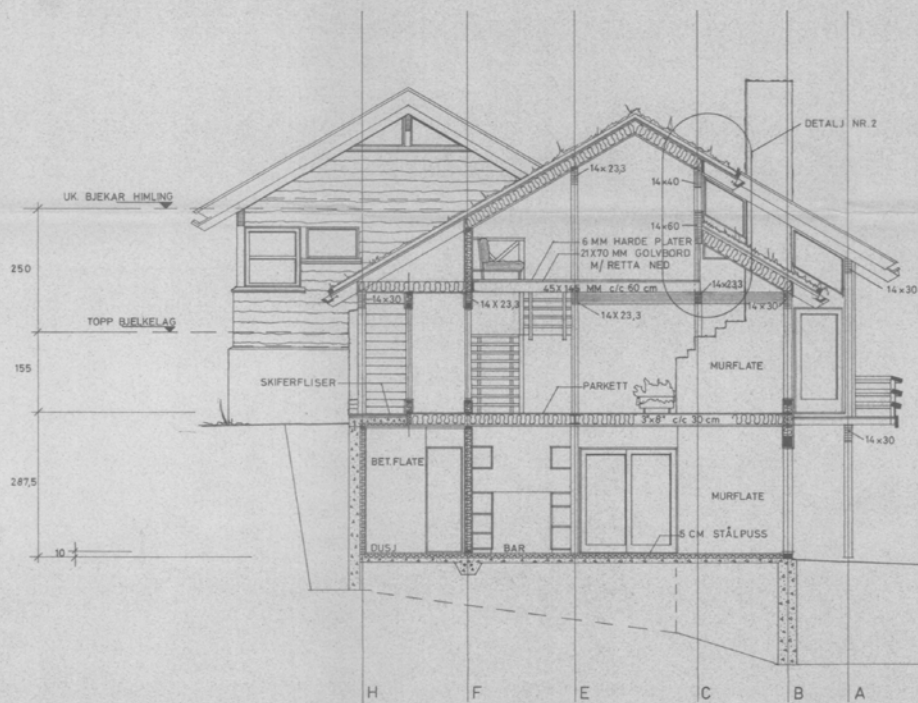
PER MELAND	sak 265
YGRE	nr 2
BUSTAD	date 9.6.80
PLAN KJELLAR	mdr 1:100
arkitektane m.n.a.l.	
L. ANDA OG S. WIRTH	
5700V055 111 055 12513	



per meland	255
bustad - yngre	3
arb. teikningar	58.80
plan 1. høg	1:50
arkitektene m.a.l.	9700055
L. ANDA OG S. WIRTH	01. 1986
	0213



PER MELAND	sak 265
YGRE	nr. 5
BUSTAD	dato 9.6.80
SNITT	mål. 1:100
arkitektane m.n.a.l. L. ANDA OG S. WIRTH	5700V055 tlf. 055 12513

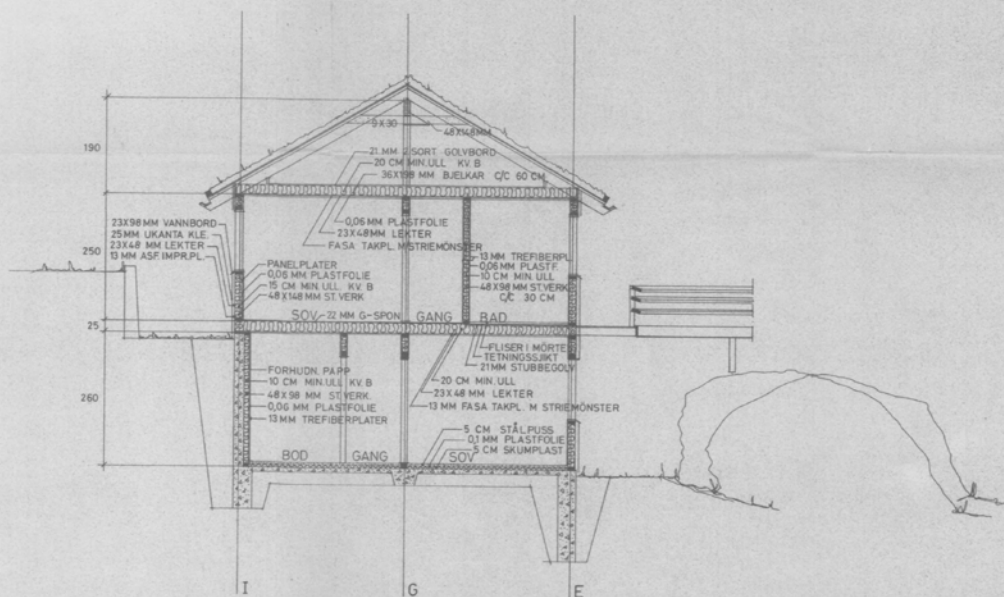


RETTA DIMENSJONER AKSE E - 28.10.80 - RLE

per maeland
bustad - ygre
arb teikningar
snitt b-b

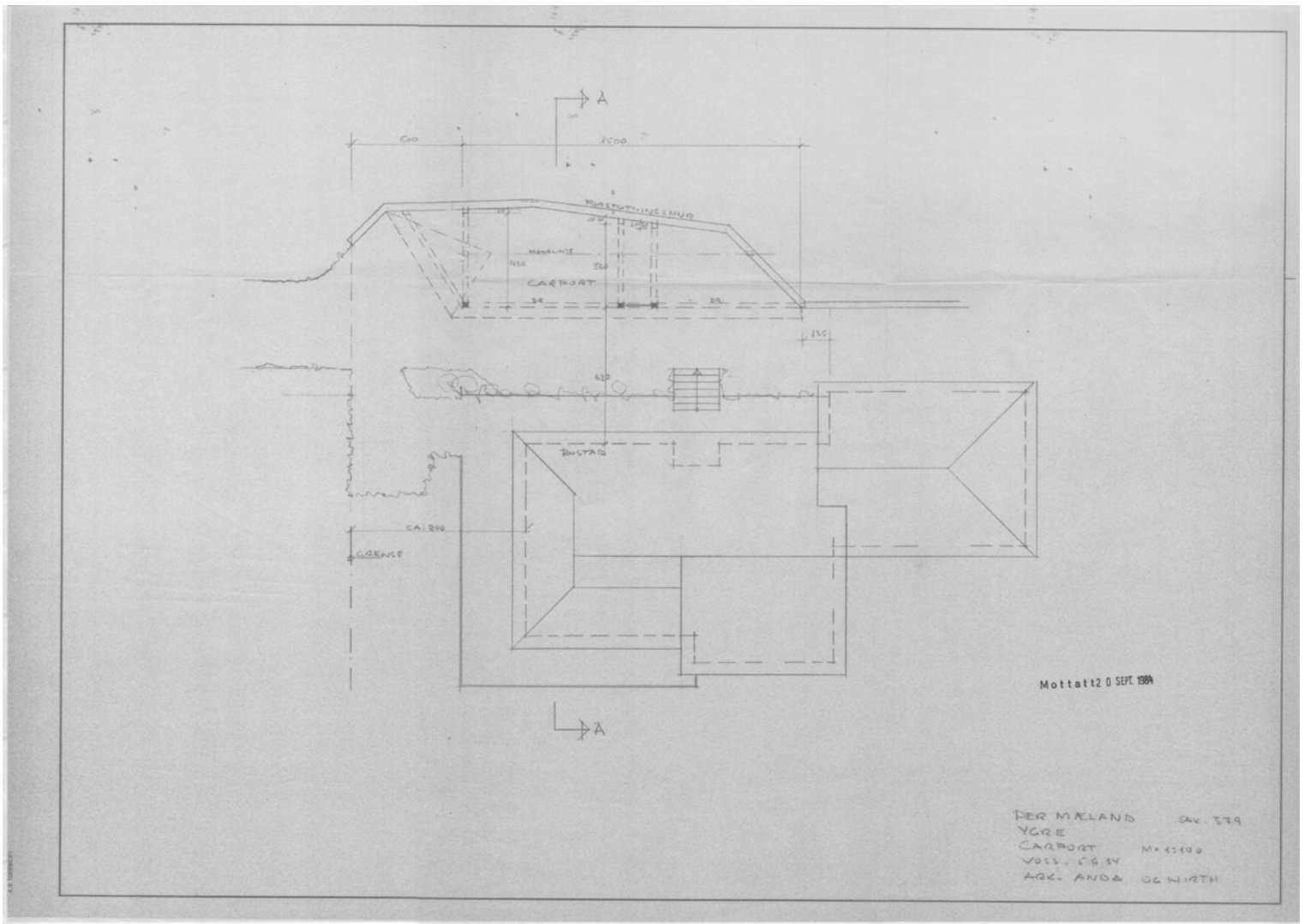
sak 265
nr 6
dato 78.80
mål 1:50

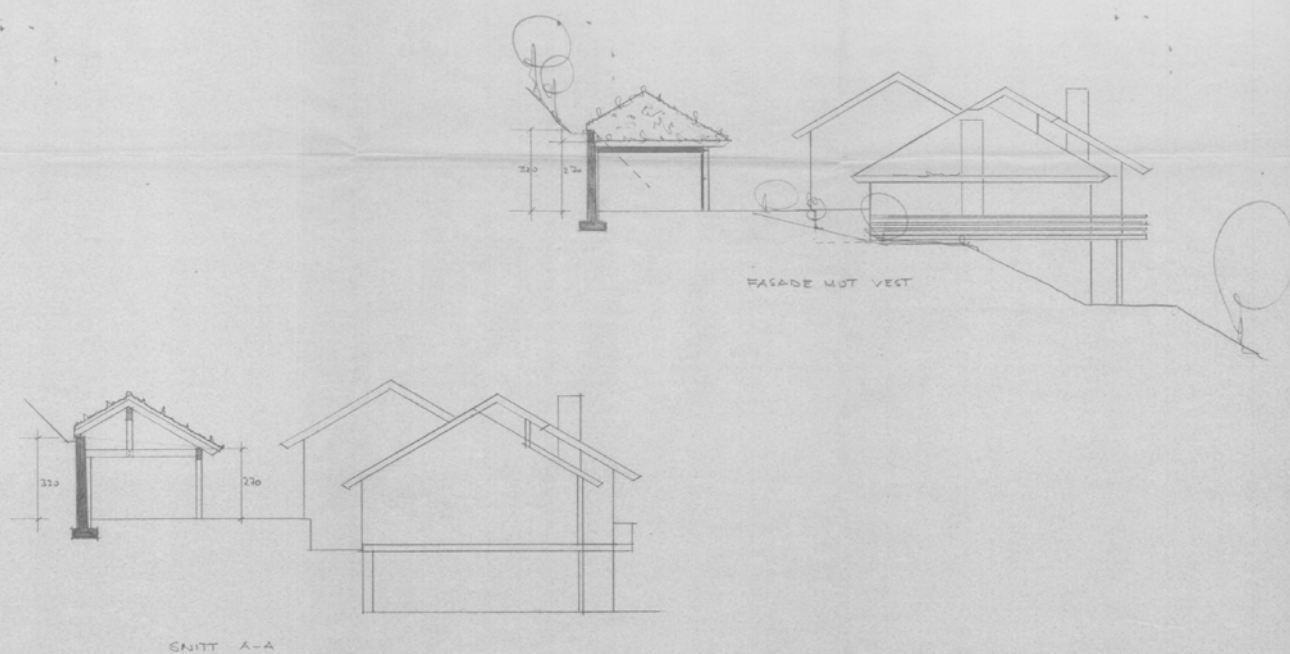
arkitektane m.n.a.l.
L. ANDA OG S. WIRTH
5700V055
tit 055
12513



*U. H. 29.10.50
O. F.*

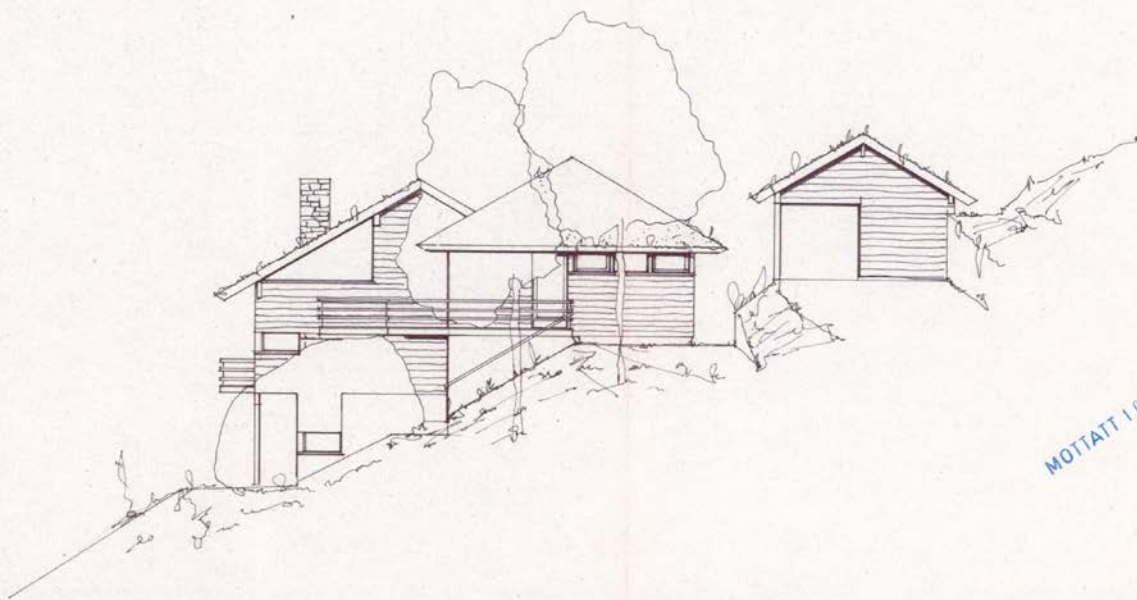
RETTE: HANDELSKAR - 28.10.80 - RLE	
per mæland	sak 265
bustad — ygre	nr 7
arb. teikningar	dato 15.8.80
snitt c-c.	mål 1:50
arkitektane m.n.a.l. L. ANDA OG S. WIRTH	
5700 VOS 11. 055 12513	





Mottatt 20 SEPT. 1909

PER MIELAND SN. 379
 YGRE
 CARPOT M. 1.100
 VOSS. S. 9.84
 ARE. ANDA OG HIRTH



MOTTATT 10 JUNI 1980

PER MELAND

YGRE

BUSTAD

FASADE MOT AUST

sak. 265

nr. 8

dato. 9.6.80

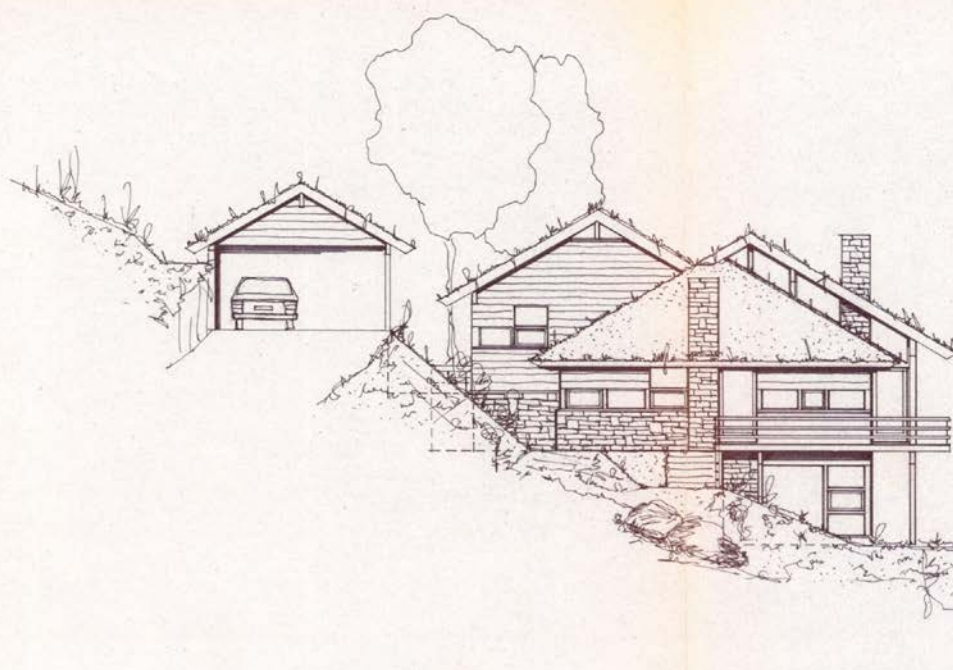
mål. 1:100

arkitektane m.n.a.l.
L. ANDA OG S. HIRTH

5700 VOSS

tlf. 055

12513



MOTTATT 10 JUNI 1980

PER MELAND

YGRE

BUSTAD

FASADE MOT VEST

sak 265

nr 9

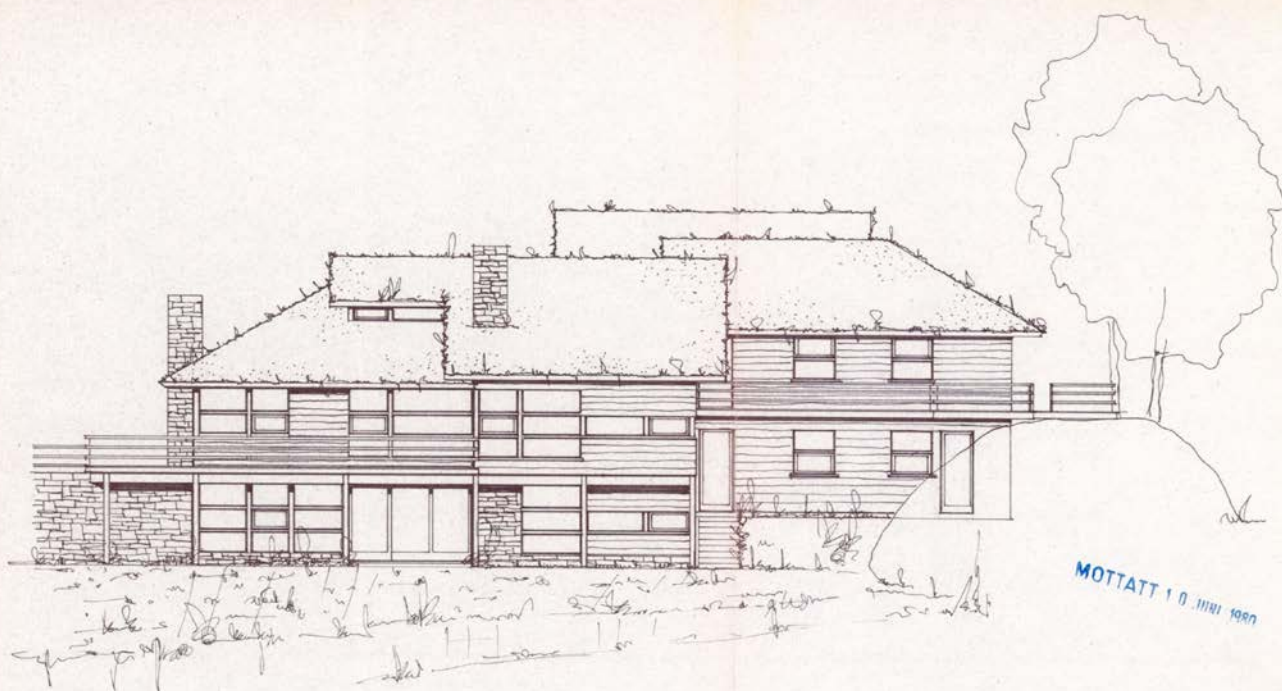
dato 9.6.80

mål 1:100

arkitektane m.n.a.l.
L. ANDA OG S. HIRTH

5700 VOSS

tel. 055
12513



MOTTATT 10. JUNI 1980

PER MELAND

YGRE

BUSTAD

FASADE MOT SÖR

sak 265

nr. 6

dato 9.6.80

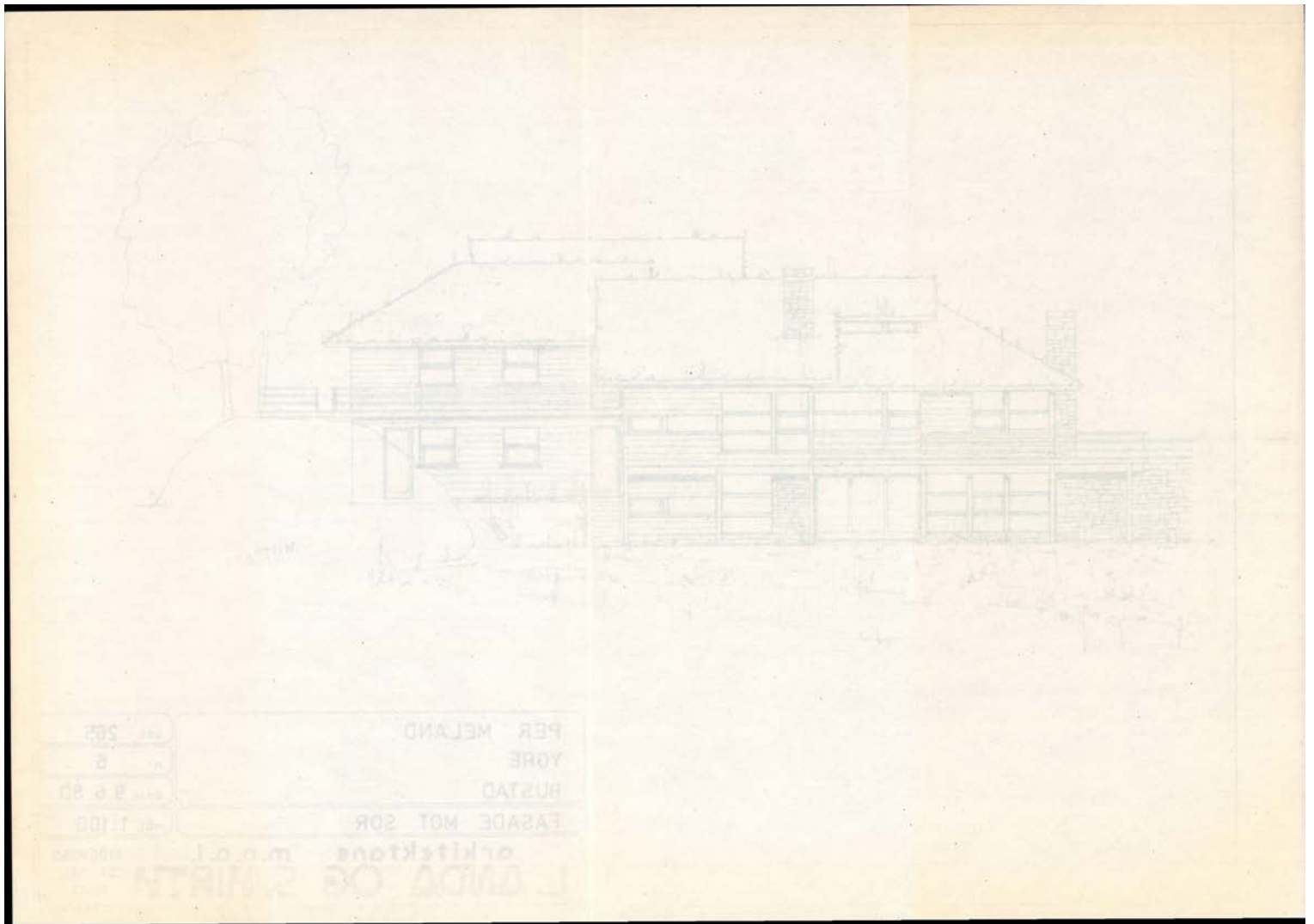
mål 1:100

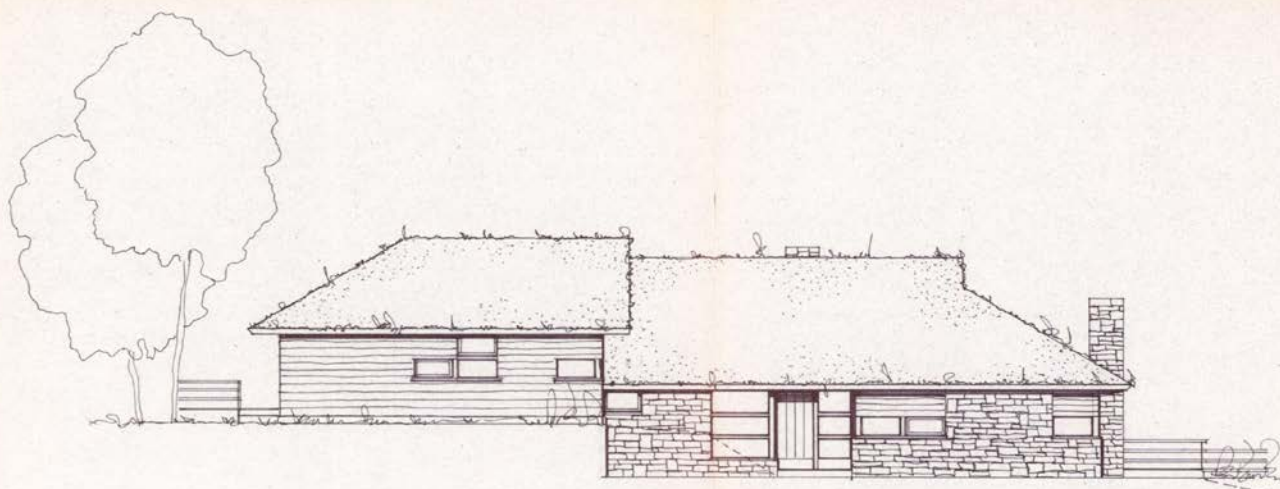
arkitektane m.n.a.l.
L. ANDA OG S. WIRTH

5700 VOSS

lit. 055

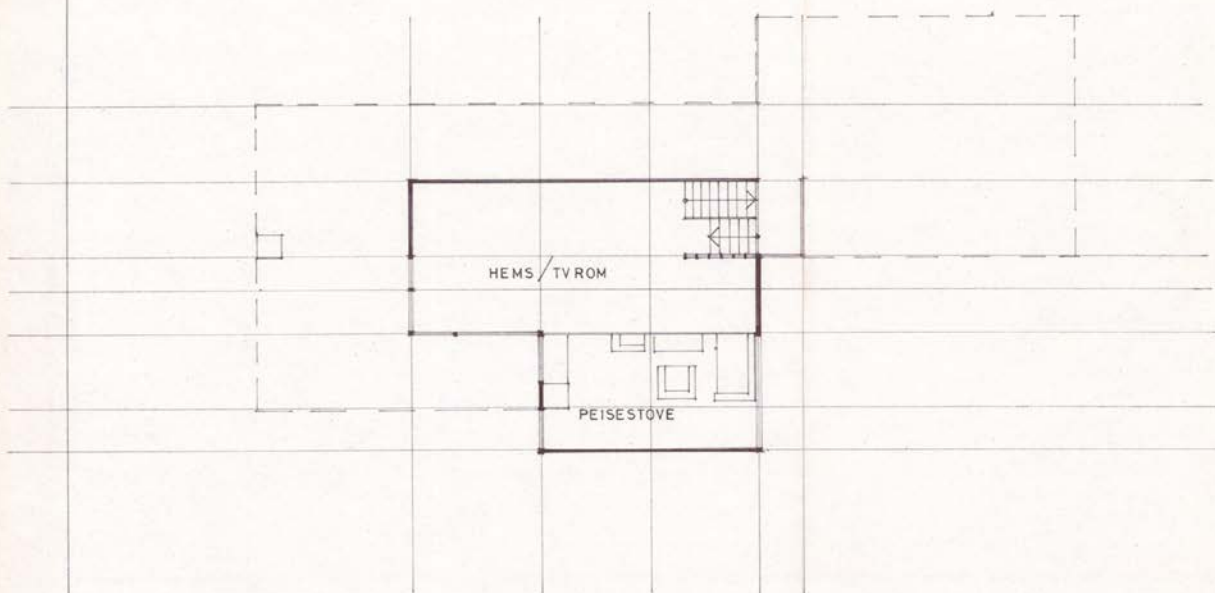
12513





MOTTATT 10 JUNI 1980

PER MELAND	sak 265
YGRE	nr 7
BUSTAD	dato 9.6.80.
FASADE MOT NORD	mål. 1:100
arkitektane m.n.a.l. L. ANDA OG S. HIRTH	
5700 VOSS tlf. 055 12513	



MOTTATT 10 JUNI 1980

PER MELAND

YGRE

BUSTAD

HEMS

sak 265

nr. 4

dato 9.6.80

mål 1:100

arkitektane m.n.a.l.
L. ANDA OG S. HIRTH

5700VOSS

tit. 055
12513

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 173/80

LEF/OF/baa.

VOSS, den 21. okt. 1982.
Boks 53, 5701 Voss

Per Møland,
Rute 4427 Osgjerd,
5700 Voss.

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

Eigedomens gnr. 113 bnr. 11 Voss kommune.

Byggeplass: Osgjerd.

Byggherre: Per Møland.

Meldar: ark. Anda & Hirth.

Ansvarshavende: C. Lorentzen.

Kva slags bygning Bustadhus.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 234/80.

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

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

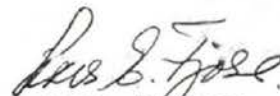
Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 10.6.1980.

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

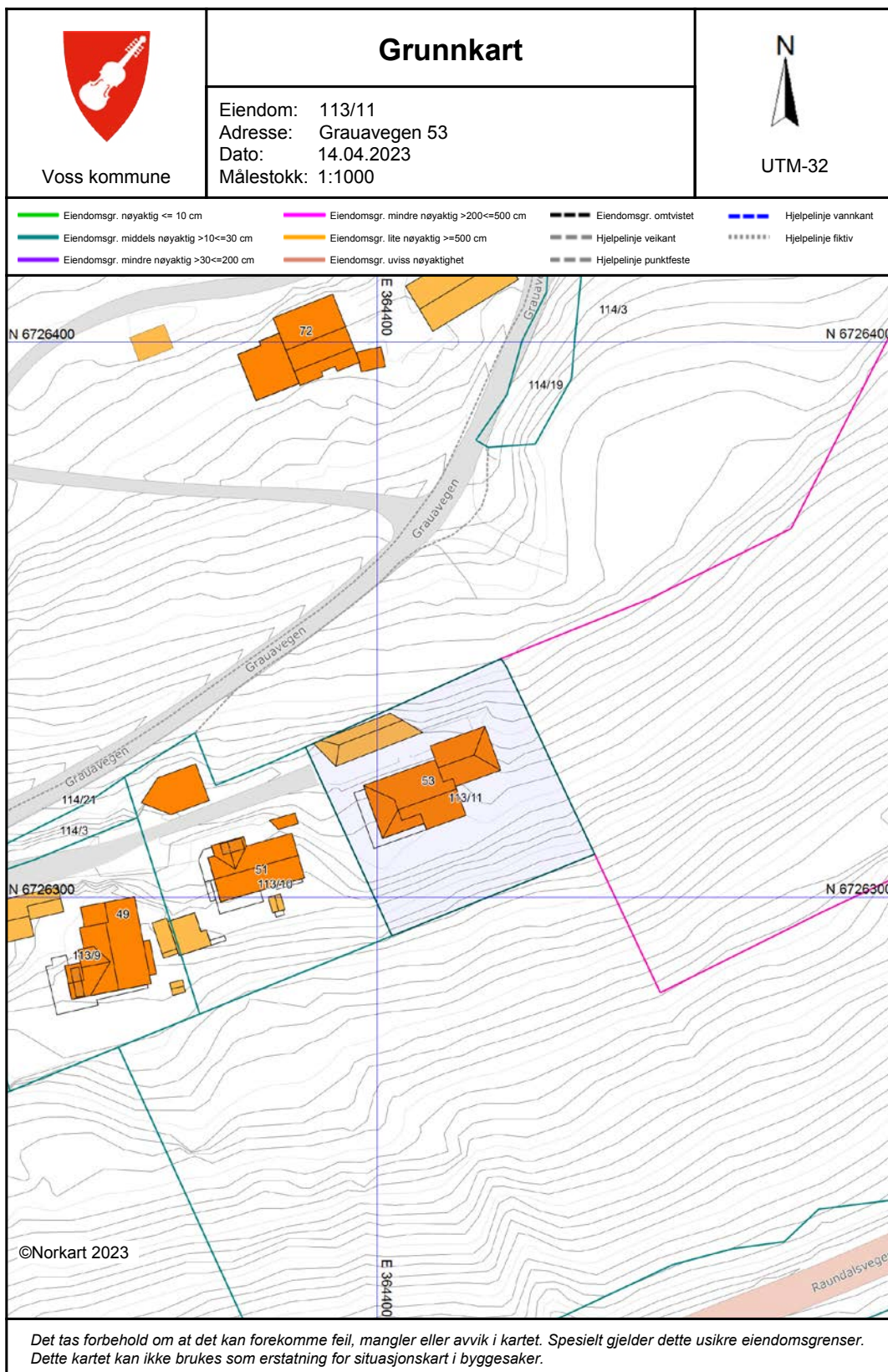
Grunnarbeidet på tomte tok til: i juli 1980.


Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-


Lars E. Fjose

-avd.ing.-





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 **PLUS**.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



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 renoveret 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.



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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.
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.
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.
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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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: Grauavegen 53
5706 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre