

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

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 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 490,-
Total ink omk.: Kr 6 407 490,-
Selger: Filip Valdemar Niklasson
Heidi Raaen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 441/441 kvm
Tomtstr.: 1532.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1507240046

Meget innholdsrik enebolig med oppgradert og god standard | 3 bad | 2 garasjer | Stor uteplass med nydelige solforhold!

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet med meget flott utsikt over Bømoen og Voss. Eiendommen har fantastiske solforhold på ettermiddag og kveld. Du har mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, enten i skogen opp bak boligen eller langs Raundalselva og inn i Bømoen. Til Sentrum av Voss bruker du ca. 10 min med bil.

Boligen er godt vedlikeholdt av nåværende eier og mye av 1.etg er etterisolert. Boligen er oppgradert med energieffektiv oppvarming i form av vannbåren varme. Samtlige vinduer i 1.etg er skiftet ut. Vannrør er skiftet til rør i rør til hele boligen. El anlegget er også oppgradert. Boligen passer perfekt for en barnefamilie med 4 soverom, 3 bad, 2 vaskerom og mange oppholdsrom fordelt på to etasjer. Det er godt med biloppstillingsplass og to garasjer.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	52
Om eiendommen	56
Nabolagsprofil	71
Tilstandsrapport	74
Egenerklæring	102
Energiattest	107
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

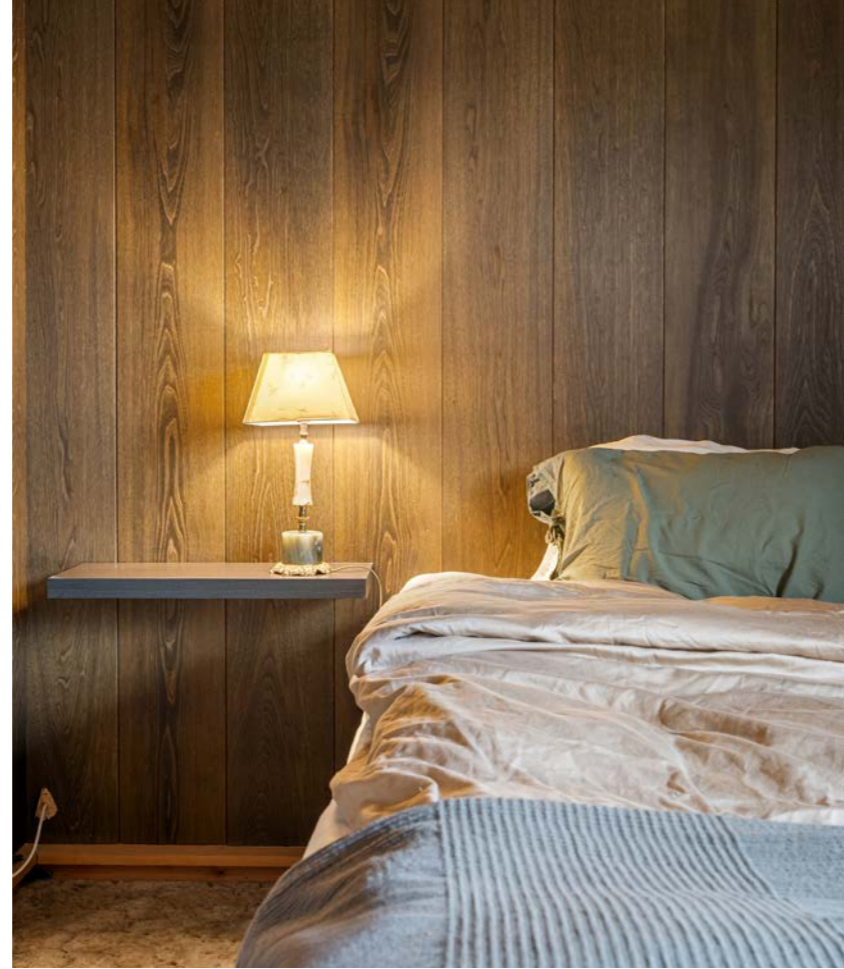


Entré med plass til sko og yttertøy. Innenfor er det en stor hall.

Like innenfor hallen er det kjellerstue.



Soverom i underetasjen.



Innenfor soverommet er det et rom som er benyttet til bod/lagring.





Badet i underetasjen er pusset opp i 2024. Tilknyttet badet er det badstue.





Vaskerom i underetasjen.



Matbod i underetasjen.





Det er en romslig garasje integrert i boligen med inngang til gang i underetasjen.

**Vi tar turen opp i
1.etasje.**





**Det er god plass til
spisebord i stuen.**





Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass.



Dette rommet var tidligere et soverom og det kan enkelt settes opp en lettvegg for å tilbakeføre rommet til soverom. Det er egen bryter for lys til dette rommet slik at ved opprettelse av soverommet trenger du ikke å koble nye elektriske punkter for lys og strøm.





Stuen har også plass til spisebord.





Hovedsoverommet er av meget god størrelse.





Garderoberom mellom bad og hovedsoverom.





Soverommet to er like utenfor hovedsoverommet.



Soverommet som er vegg i vegg med kjøkkent er ekstra lydisolert slik at det ikke gir sjenerende støy fra kjøkkenet til soverommet.





Det tredje badet har adkomst fra gangen og ble pusset opp i 2023.

Toalettrom



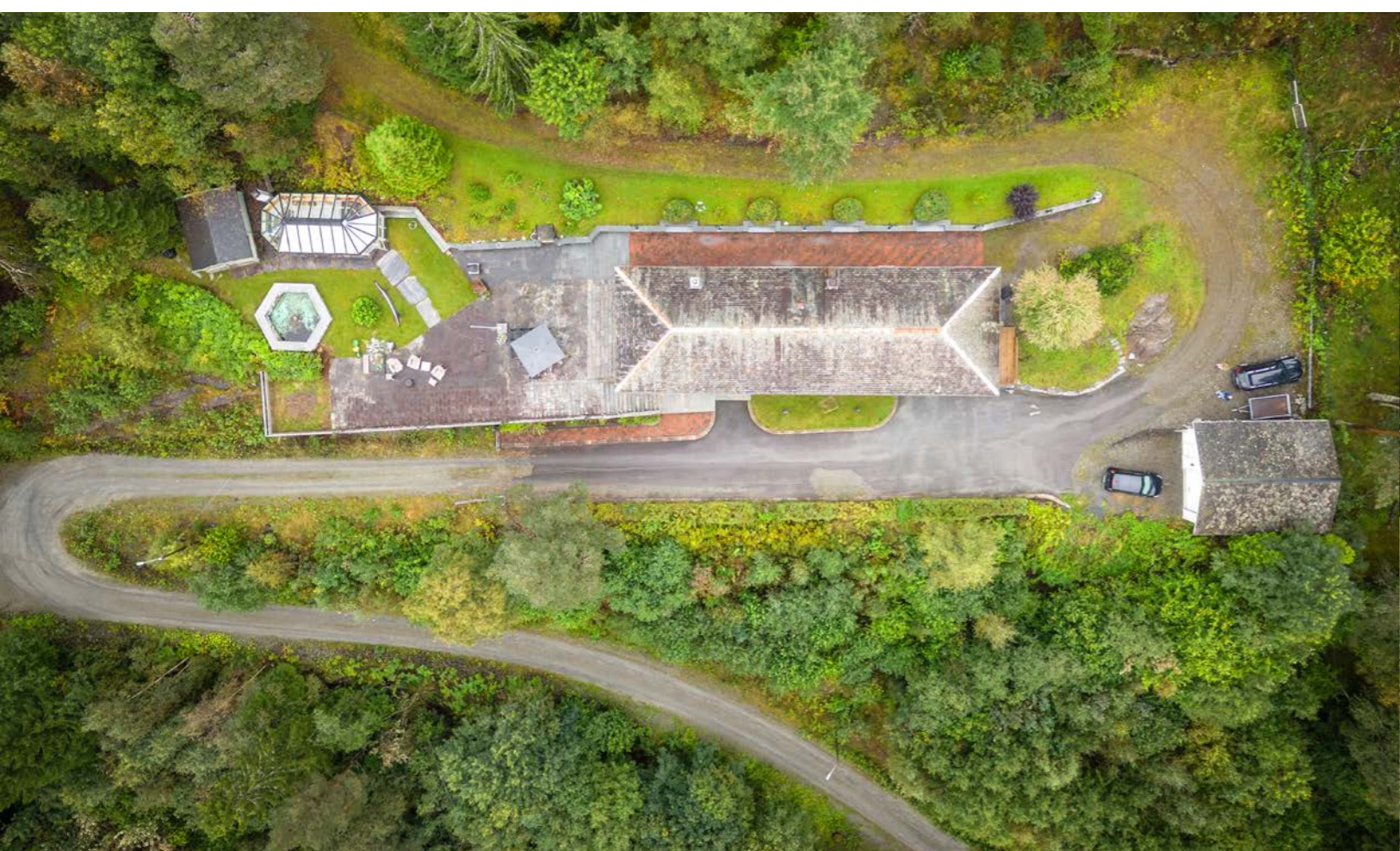


Vaskerom i 1.etasje med egen inngang fra baksiden av boligen.









Plantegning

U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 441 m²

BRA totalt: 441 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 184 m² Kjellerstue 34,3kvm, hall 19,3kvm, entre 4,6kvm, gang 11,6kvm, soverom 11,4kvm, soverom 20,7kvm, matbod 4,4kvm, teknisk rom 4,7kvm, vaskerom 4,1kvm, bad 3,1kvm, badstu 2,7 kvm, garasje 40,7 kvm, bod i garasje 9,5 kvm.

1. etasje

BRA-i: 174 m² Soverom 27,3kvm, bod 3kvm, bad - 10,3kvm, gang 23,2kvm (gangsoner: 10,5kvm + soverom 12,7kvm), soverom 8,7kvm, sov/kontor 10,1kvm, toalett 2,7kvm, vaskerom 6,8kvm, bad 4,9kvm, stue 55,2kvm og kjøkken 12,8kvm.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

6 m²

1. etasje

14 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 10 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Vinterhage

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehall er medregnet i BRA i aktuell bolig. Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikke opp unødvendig areal i boligen.

Det er mye uteareal på nordsiden av boligen, som takstmann har valgt å ikke definere som TBA. Dette med bakgrunn i at det er vanskelig å måle, samtidig er det en vurdering hvor grensene for TBA og gang sone er.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1532.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1532kvm fordelt på to teiger. 1460kvm + 72kvm. Det foreligger en privat avtale med grunneier ang. veirett, avløp og lys. Tomten er plassert i skråned terreng, opparbeidet med store uteområder. Opparbeidet med noe plenareal og spredt beplantning. Flott utsikt med gode solforhold.

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!

Beliggenheten byr på flere nydelige tur- og naturområder. I fra eiendommen kan en starte en flott tur opp Bjørnstiberget fjelltopp. Dette er en tur som passer de fleste, og byr på vakker natur. Raundalselva er blitt en attraktiv turistattraksjon og badeplass på Voss. Med flott natur, og klart vann regnes elva som ei perle på Voss.

Fra eiendommen er det ca. 7 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. Det tar om lag 5 minutter med bil å dra til Bjørgum skole. Barneskolen har rundt 150 elever og 20 tilsette. Her har vi en attraktiv ballbinge, samt flere flotte kunstgressbaner. Skolen har også et amfi med scene, bordtennis, lekeapparat og en musikk bingebing som inneholder øvingslokale og ulike instrument.

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. Idrettslaget på Bjørgum heter Bjørgum IL. Samme år

som Viljar IL ble Bjørgum IL stiftet. Her er det fotball og ski som er hovedaktivitetene til idrettslaget og som er svært attraktivt for både voksne og barn.

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? Da kan du kjøre i 10 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. I Voss ski- og tursenter er det fine løyper tilpasset både mosjonisten og den litt mer seriøse langrennsløperen. Ved å starte i Herresleitet kommer du inn i en nydelig rundløype på 12 km som på folkemunne bare blir kallet for Juvelen. Løypen går i et variert turterreng og passer ypperlig for en minnerik skidag med hele familien. Langs løypen er det flere fine steder du kan stoppe for å spise nistepakken og ha skilek for store og

små. Rundløypen har flere avkortninger slik at en kan komme seg enklere hjem om 12 km skulle bli i det lengste laget. Rundløypen er preppet både for klassisk og skøyting. Ved stadion finner du lysløype og konkurranseløyper. Lysløypen er asfaltert slik at det trengs mindre snø før løypen er klar til bruk vinterstid. Sommerstid er det gode rulleskiforhold. Det har vært arrangert NM i både langrenn og skiskyting i Voss Ski- og tursenter, så er du en ivrig langrennsløper vil du ha godt utbytte av skiløypene her.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Björgum Skule

Bygningssakkyndig

Verdibygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur og plate på mark er oppført i betong. Utvendig er grunnmurer pusset. Noen sprekker i puss er registrert. Dreneringen rundt grunnmuren er fra byggeår. Det er registrert grunnmursplast på grunnmurene. Det er ikke brukt isolasjon på grunnmurene utvendig. Grunnmursplasten mangler topplis. Om en tar byggeår i betraktning er det normalt brukt steinfylling med drenerende masser inntil

grunnmurene før masser som er lagt på toppen. Drenering er i ukjent stand og dette må tas med i betraktning ved kjøp av boligen. Det er utført undersøkinger i rom under terreng mtp. fukt. Det ble ikke registrert forhøyet verdi på fuktmåler på befaringsdagen. Det er registrert noe saltutslag i rom bak garasje, som kan gi en indikasjon på noe fuktpåkjønning. I rom under terreng er det innredet med isolasjon og dampsperr på innsiden av grunnmurene. Det er anbefalt at minst 50% av isolasjonen bør være på utvendig grunnmur.

Boligen går over 2 etasjer og med kaldt loft. Dekke mellom underetasje og 1. etasje i betong. 19cm betongplate med isolasjon. Gulv mot grunn i betong med bjelkelag og isolasjon. Rekvirent opplyser at det er brukt plast i gulv mot grunnen. Underetasje er oppført med vegger i betong. Noen innvendige vegger og av betong. Mesteparten av vegger er kledd med panel/plater. Utvendig er vegger pusset med murpuss. 1. etasje er oppført med tradisjonelt bindingsverk med isolasjon vindtetting og utlekting før liggende og stående kledning.

Takstmann har registrert luftespalte mellom kledningsbordene. Takkonstruksjonen er av typen saltak. W-takstoler som hviler på yttervegger og innvendig bærende vegg. Taket er tekket med skifer. Undertak av trebord og asfaltplatt før opplekting til skifer. Vinduer i 1. etasje er skiftet til typen 3-lags glass med soldemping og antidugg.

Vinduer er merket med produksjonsår 2021. Balkongdører 3-lags glass montert i trekarm. Vinduer i underetasje er fra byggeår og har ikke samme kvalitet som resterende vinduer. Blyinfattet glass montert i trekarm. I 1. etasje er det utvendig belistet med trevirke. Det er montert vannstokk av

beslag under vinduene. God tetting rundt vinduer. I underetasje er det pusset med murpuss mot vinduer.

FRITTSTÅANDE GARASJE:

Oppbygd med støpt plate på mark med ringmurer på øst-veggen og deler av sørveggen. Videre er vegger oppført med bindingsverk fylt med isolasjon, utvendig vindtetting før utlekting for liggende trekledning. Innvendig er vegger, som ikke er av betong, kledd med plater. Tak er og kledd med plater. Taket er av typen saltak tekket med skifer. Undertak er ikke tilgjengelig for kontroll. Trolig er det brukt undertaksbord med asfaltplatt. Innvendig er det registrert at skruer på veggplater har noe rust på seg. Dette kommer trolig av at det til tider er fuktig miljø i en garasje og det er ikke benyttet rustfrie skruer. Over tid kan skruer ruste bort. Elles fremstår garasjen i god stand og som forventet med bakgrunn i alder.

VINTERHAGE:

Vinterhage levert av Elgesem Trevare AS tilbake i 1991. Vinterhagen fremstår generelt i grei stand. Det er registrert noe fuktskader i nedkant på dører og listverk utvendig. Noe fuktskjolder på trevirke innvendig som følge av dette. Det er også registrert noe malingflass på grunnmur innvendig. Dette kan være en indikasjon på fukt som trenger mot grunnmur utvendig. Takrenne på baksiden av vinterhagen har fått seg en trøkk og er noe deformert. Generelt vedlikehold av vinterhage er nødvendig.

UTHUS:

Uthus oppført i lafta plank. Uthus har blitt brukt til oppbevaring av hageredskaper, ved ol. Det er registrert noe fuktig og begynnelse på råte i trevirke,

særlig på takutstikk. Elles er det og registrert noe malingflass på fasader. Tak er tekket med shingel. Noe mose på tak er registrert. Uthuset fremstår i generelt grei stand med behov for noe vedlikehold for å opprettholde standarden.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse Lite bad i overetasje. Lekkasje tak. Tak tett og helrenovert i 2024.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Samtlige vannrør i hele huset er byttet til rør i rør av Søreide vvs.

Arbeid utført: av Søreide vvs. Voss gulv og beleg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk i samtlige baderom og vaskerom (vaskerom oppe).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny borret brønn i 2021. Vanntest utført. Arbeid utført av: Søreide vvs

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagerrom i bakkant av garasje viser fukt mot tak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Parabolantenne uten tetting rundt tak. Er nå fjernet og tak tettet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk, har derfor påmontert mekanisk vifte.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse av bolig var det mus på taket. Har i etterkant fått 2 mus i feller. Har kontinuerlig hatt feller stående.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad

Beskrivelse: Byttet stikkontakter/strømbrytere v/ egeninnsats. Vannpumpe, el-bil lader, varmpumpe utført av faglært.

Arbeid utført av: Skutle el. installasjon AS. Elicom.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svr: Ja

Beskrivelse: I garasje fra 2022.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byttet vinduer i overetasje.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasade i tilknytning til bytte av vinduer.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Målt vannkvalitet på egen brønn.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Privat avtale med grunneier ang. veirett, avløp og lys.

Innhold

Underetasje:

Kjellerstue, hall, entre, gang, 2 soverom, matbod, teknisk rom, vaskerom, bad og badstue.

1. etasje:

Gang, 3 soverom, 2 bad, bod, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken.

I tillegg har eiendommen vinterhage, uthus og garasje.

Standard

Meget innholdsrik enebolig over to etasjer som er godt holdt vedlike av nåværende eier for å øke kvaliteten og energieffektiviteten på boligen. Mye av 1. etasje er etterisolert i tak og vegger for å bedre isolasjonsverdi. Det er også oppgradert med energieffektiv oppvarming i form av vannbåren varme. Varmekilde er luft til vann varmpumpe. Samtlige vinduer i 1. etasje er skiftet til 3-lags vinduer med soldemping og antidugg. I tillegg til vinduer er også dører i 1. etasje skiftet ut. Vannrør er skiftet til rør i rør i hele boligen. De avløpsrør som er lett tilgjengelig er skiftet. Rørlegger har kontrollert øvrige avløpsrør som ikke er skiftet og konstatert at de er av god kvalitet. Det elektriske anlegget er oppgradert i sammenheng med renovering. Noe av det opprinnelige elektriske anlegget står igjen.

Boligen går over to etasjer. Det første som møter deg i første etasje er entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn kommer du til en romslig hall med gode muligheter for oppbevaring.

Fra hallen har du adkomst til en stor kjellerstue. I kjellerstuen er det innredet med bar og peis. Stuen passer perfekt som spillrom eller ekstra tv-stue.

Fra hallen og på motsatt side av kjellerstuen er det adkomst til gang med videre adkomst til flere rom. Det første rommet til venstre er badet som ble pusset opp i 2024 og har fliser og varme i gulv. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant med

tilhørende innredning. Fra badet er det adkomst til badstue.

På motsatt side av badet fra gangen er det adkomst til et stort rom som er innrede som soverom. På de godkjente byggetegningene er ikke rommet definert som noe. Rommet innenfor er på de godkjente byggetegningene definert som gjesterom. Dette rommet er benyttet som bod/lagringsrom.

Videre i gangen er det adkomst til teknisk rom hvor blant annet varmesentral for vannbåren varme er lokalisert, et vaskerom, bodrom og direkte adkomst til garasjen. Garasjen er meget romslig med plass til bil og mye lagringsplass. I garasjen er det montert el-bil lader.

Fra hallen er det trapp opp til hovedetasjen. Her blir du møtt av en romslig stue med meget gode innredningsmuligheter til sofagruppe, spisebord og mediebenk. Her er det som nevnt satt inn nye vinduer som gir en fantastisk utsikt over Bømoen og Voss. Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme. Fra stuen har du utgang til en meget stort uteområde belagt med skiferstein. Her har du rikelig plass til solsenger, utemøbler, grill og alt du trenger på varme solskinsdager. På uteområdet har du også vinterhage, uthus og en oppmurt dam.

I tilknytning til stuen er det adkomst til kjøkken. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og hvitevarer i nisje. Det er lagt opp nye rør i rør til kjøkkenet. Rørene er lagt litt høyere opp enn standard slik at rørene kan flyttes ved renovering av kjøkken i fremtiden.

Fra trappegangen har du videre adkomst til gang

med tilkomst til øvrige rom i hovedetasjen. Disse rommene er pusset opp av nåværende eier. Det første rommet i gangen er gjestetoalett. Rommet er innredet med toalett og servant.

Vegg i vegg med toalettrommet er det vaskerom som er pusset opp i 2022. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, servant nedfelt i benkeplate og skaplass. Det er egen inngangsdør fra baksiden av boligen til vaskerommet, noe som er meget praktisk om en kommer inn med våte klær og sko etter eksempelvis en tur i skogen med barna.

Det neste rommet i gangen vegg i vegg med vaskerommet er badet. Dette badet ble pusset opp i 2023. Badet er helfliset og utstyrt med dusj, vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og vegghengt speil. Badet fremstår med god standard.

Videre i gangen er det et åpent rom som er benyttet som lekerom. Dette rommet var tidligere et soverom og det kan enkelt settes opp en lettvegg for å tilbakeføre rommet til soverom. Det er egen bryter for lys til dette rommet slik at ved opprettelse av soverommet trenger du ikke å koble nye elektriske punkter for lys og strøm. På motsatt side av rommet er det to soverom, begge av god størrelse med plass til seng og garderobe. Soverommet som er vegg i vegg med kjøkkenet er ekstra godt lydisolert slik at det ikke gir sjenerende støy fra kjøkken til soverommet.

Hovedsoverommet er i enden av boligen. Rommet er meget romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og en stor garderobe. Fra rommet er det adkomst til en liten veranda.

Rommet har direkte adkomst til eget baderom. Badet fremstår i eksklusiv og god standard og er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, badekar og en stor dobbel dusj. Dette badet ble pusset opp i 2021. Mellom badet og soverommet er det et rom som kan fungere som walk-in garderobe eller til oppbevaring.

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

Forhold som har fått TG2:

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på bygningsdeler. Det er registrert noe riss/sprekker i pussene på grunnmurene. Riss/sprekker kan trekke fukt. Anbefaler å utføre vedlikehold på grunnmurspussen. Drenering kan fungere, men har og en alder som tilsier at den bør holdes under tilsyn. Konsekvens ved defekt drenering vil være fukt påkjenninger mot grunnmurene som kan gjøre skader innvendig i rom under terreng.

1.3 Terrengforhold

TG2 grunnet mangelfullt fallforhold på øst-siden av boligen. Konsekvens er unødvendig overflatevann som renner mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan være en faktor som forårsaker fuktighet i grunnmur og i rom under terreng.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 grunnet generelt slitasje og elde av vinduer i

underetasje. Konsekvens av elde og slitasje er utettheter, dårlig isolasjonsevne, fare for punkterte glas ol. Noe vedlikehold er nødvendig. Ved utskifting av vinduer vil isolasjonsverdi, vind- og vanntetting bli forbedret.

7.2.2 Bad ved hovedsoverom i 1. etasje Overflate gulv

Overflate gulv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis. Bom i flis vil si at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant. Hulrommet gjør at flisen kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.

7.4.1 Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

Overflater vegg blir vurdert til TG2 grunnet manglende sokkellist på baderomsplater og generell elde og slitasje.

7.4.3 Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og generell slitasje på belegget og baderomsplater. Baderomsplater mangler sokkellist i underkant.

9.1.3 Underetasje fuktmåling og ventilasjon

Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i at måten rom under terreng er innredet blir kategorisert som en risiko konstruksjon. Se forklaring i beskrivelser på punkt 9.1.3. Det ble gjennomført hullboring med fuktmåling uten at det gav utslag på fuktmåler. Hold rom under terreng under tilsyn.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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

Eier opplyser:

- Tre våtrom er rehabilitert fra 2020- 2024. Bad og vaskerom i 1. etasje og bad i underetasje.
- Det er etablert ett ekstra bad i 1. etasje i 2021. (ikke byggemeldt)
- I tillegg til bad og vaskerom er soverommene i 1. etasje pusset opp.
- Rom i 1. etasje som er pusset opp er etterisolert i vegger og tak med ny dampsperre. Totalt 20cm isolasjon i vegg og 35cm i tak.
- I rom som er rehabilitert er det lagt vannbåren varme i gulv. (Radiators og elektrisk gulvvarme fra byggeår)
- Luft til vann varmpumpe for vannbåren varme.
- Nye rør i rør for bruksvann i hele boligen. Mye av avløpsrør er og skiftet. Noe gjenstår da det er støpt inn i betongdekke og gulv mot grunn.
- Samtlige vinduer og ytterdører i 1. etasje er skifta fra 2021 - 2024.
- Borehull for bruksvann ble boret i 2022.

Hjemmelshaver har gjennomført vannprøve. Resultatet viser god kvalitet på drikkevannet

- Nytt inntak på bruksvann.
- Ny innmat i sikringsskap før nåværende eier flyttet inn.
- Mye av elektrisk anlegg er skiftet ut ifbm. renovering av rom.
- Tidligere eier skiftet vedovn.
- Nedgravd oljetank er fjernet.

Parkering

Parkering i garasje og på gårds plass.

Forsikrings selskap

Framtind

Polisenummer

22990282

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Luft til vann varmepumpe med vannbåren varme i gulv i noen rom.
- Radiator på vegg i rom fra byggeår.
- Elektrisk gulvvarme i rom som ikke har vannbåren varme.
- Vedovn i stuen i 1. etasje og underetasje.

Info strømforbruk

Eier informerer om et årlig strømforbruk i 2023 på ca. 36.000kWh. Dette var med to el-biler som er ladet. Etter 2023 er vinduer i stuen skiftet som gir lavere tap av varme og således kan strømforbruket være lavere.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 6 250 000

Kommunale avgifter

Kr 3 035

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2024. Fakturert beløp for 2023 var kr. 1.983,32,-. Kommunale avgifter omfatter septisktankavgift, brann/feietilsyn og gebyr for brannforebygging.

Eiendomsskatt

Kr 7 053

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2024. Fakturert beløp i 2023 var kr.6.770,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 199 571

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 558 368

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig renovasjonsgebyr kr: 3 375,75 fordelt på 2 terminer.

Gebyr normalhushold med hjemmekompostering. Merk at en kompostavtale er personlig og følger ikke eiendommen. Dersom ny eier vil fortsette med hjemmekompostering og reduksjon i gebyret, må vedkommende sende inn søknad om hjemmekompostering.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 22 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:

4621/158/22:

13.10.1998 - Dokumentnr: 1996 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:158 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:158 Bnr:22

04.06.1999 - Dokumentnr: 844 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:158 Bnr:2

Bestemmelse om veg

Føresegn om garasje/parkeringsplass

Føresegn om vass-/kloakkledning

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Avtalen sier at bnr. 22 skal ha rett til kjørevei over bnr. 2 fra kommunal vei og til grenselinjen for bnr. 22 med trasé og veistandard som den eksisterende vei, og med rett til veibelysning. Rettighetene omfatter også parkeringsplass.

Bnr. 22 skal ha rett til å ha liggende kloakkledning med kummer og infiltrasjonsanlegg på bnr. 2.

Bnr. 22 skal ha rett til å ha brønn med tilhørende vannledning fra brønnen og frem til bnr. 22.

Bnr. 22 skal ha rett til å vedlikeholde, eventuelt fornye de veier og ledninger som er nevnt over.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolighus datert 08.02.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1980.

Vei, vann og avløp

Vann: Privat vann (borehull)

Avløp: Privat septiktank

Vei: Privt vei frem til tomte (avtale med grunneier)

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver fra det offentlige de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk. Selger har opplyst om at vannet er av god kvalitet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål, samt reir.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med

tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplan:

Id: 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer: Delareal 1 532 m

Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt

reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal: 557 m

KPHensynsonenavnStøysone: Bømoen

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 250 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
156 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

157 490 Omkostninger totalt
172 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
175 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 407 490 Totalpris. inkl. omkostninger
6 422 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
6 425 390 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 157 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 147 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

Oppdragsansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Salgsoppgavedato
12.09.2024

Nabolagsprofil

Bjørkevegen 97 - Nabolaget Mønshaugen/Bjørgum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Mønshaugen rv.13 Linje 925, 945, 951, 955, 990	21 min 🚶 1.5 km
🚗 Gjerdåker stasjon Linje R40	10 min 🚶 7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 47 min 🚶

Skoler

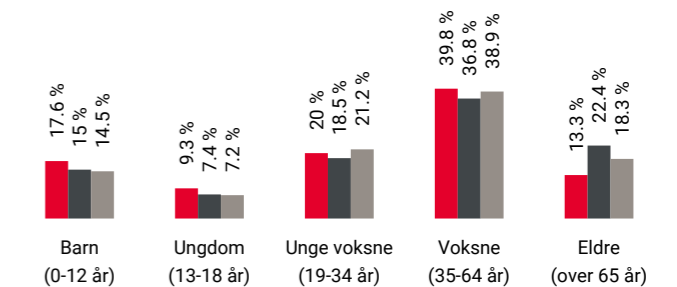
Bjørgum skule (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	6 min 🚶 5.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	11 min 🚶 7.9 km
Voss vidaregåande skule	10 min 🚶
Voss gymnas 370 elever	11 min 🚶 8 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mønshaugen/Bjørgum	1 352	600
Voss kommune	15 875	8 551
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Mønshaugen barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 🚶 2.9 km
Bjørgamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 🚶 3.9 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 🚶 6.7 km


Dagligvare


Rema 1000 Palmafossen	6 min 🚶
Kiwi Palmafossen	6 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

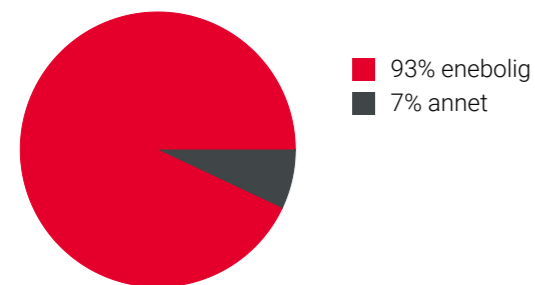
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100



Sport

-  Bjørgum idrettsplass 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3.9 km
-  Palmafossen idrettsplass 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 5.4 km
-  SKY Fitness Voss 9 min 
-  MOVA Vangsgata 10 min 

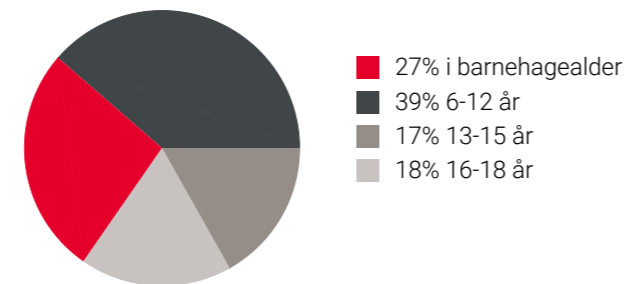
Boligmasse



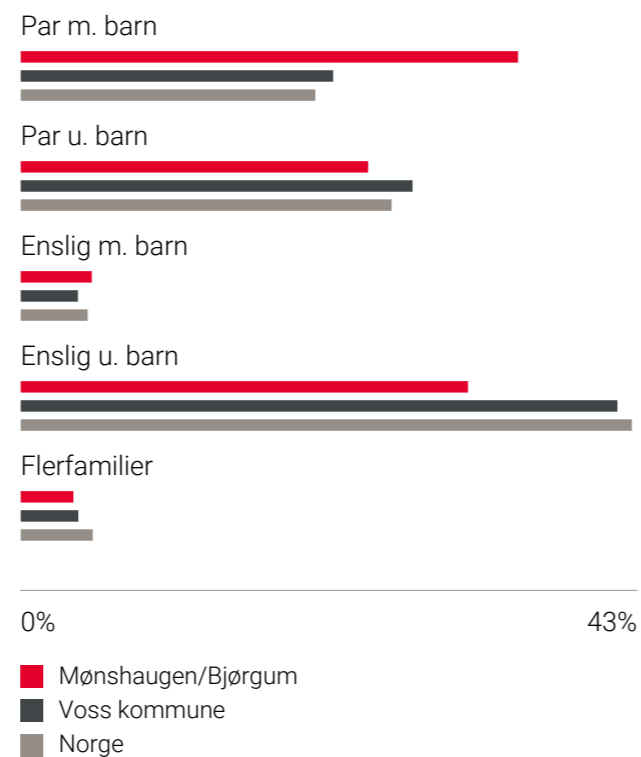
Varer/Tjenester

-  AMFI Voss 8 min 
-  Apotek 1 Voss Amfi 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

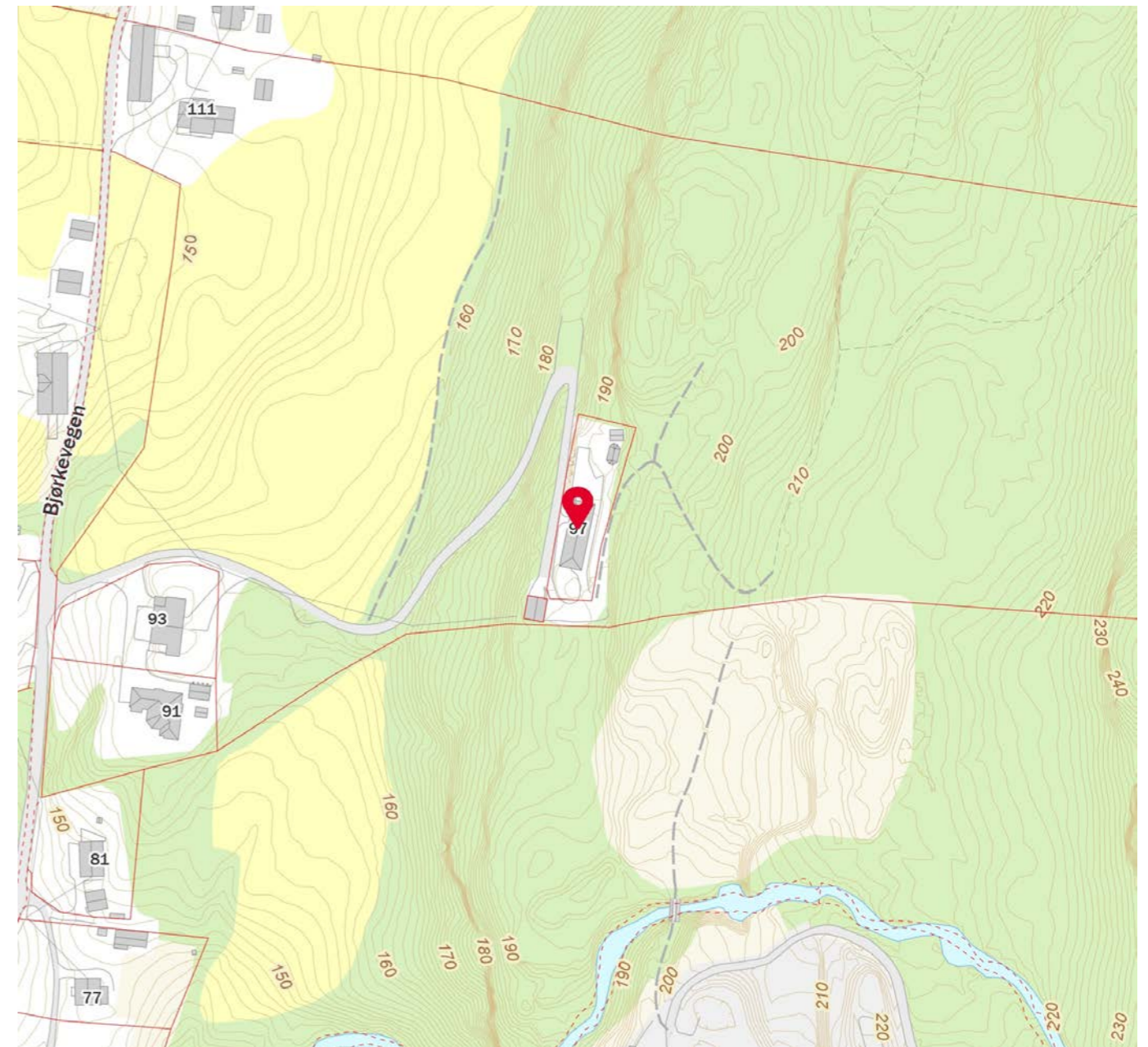
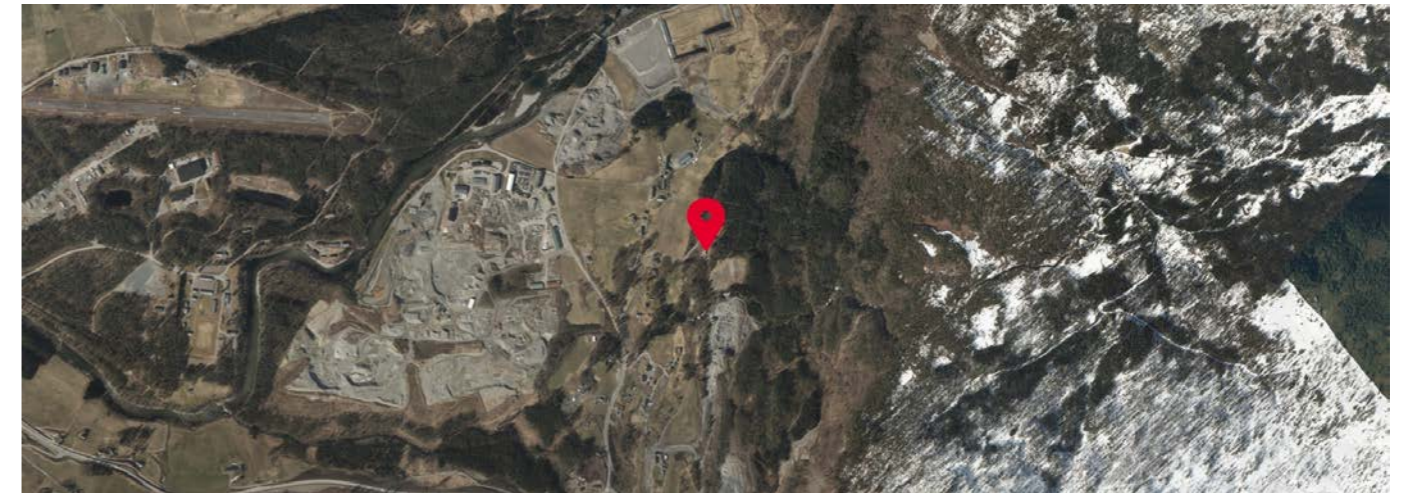


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Einebustad
Bjørkevegen 97
5709 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
25	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 29/08/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Heidi Raaen og Filip Valdemar Niklasson
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 532 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat veg fram til tomta (Avtale med grunneigar)
Vann:	Privat (Borehull)
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Offentl. avg. pr. år:	8 754,- i 2023
Forsikringsforhold:	Fremtind (22990282)
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1983 (Opplyst på synfaringa)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.08.2024
VÊR:	- Moderat til mykje nedbør på synfaringdagen.
UTVENDIG:	- Det er ikkje utført befaringsdato på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar på kald loft.
	- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, informasjon frå rekvirent og egne vurderingar.
INNVEDIG:	- Nokre rom er fylt med lausøre på synfaringdagen. Overflater på aktuelle rom er ikkje kontrollert.
	- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringdagen.
	- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
Forutsetningar:	- Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.
	- Rekvirent har drive omfattande oppussing av rom og har god kjennskap til bygget. Det er lagt fram informasjon og dokumentasjon frå rekvirent til underteikna. Underteikna har nytta denne informasjonen og dokumentasjonen til vurdering av taksobjektet. Tek atterhald om at utlevert informasjon er riktig.
	- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Om det er av interesse, ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktningen på visning.
Oppdragsgiver:	Filip Valdemar Niklasson
Tilstede under befaringsdato:	Heidi Raaen og Filip Valdemar Niklasson
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 532kvm fordelt på 2 teigar. 1 460kvm + 72kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Det føreligg ein privat avtale med grunneigar ang. vegrett, avløp og lys.

Tomta er plassert i skråande terreng med opparbeida tomt med store uteområder. Noko plenareal og elles spreidd beplantning. God utsikt med gode solforhold.

Avstander:
Voss sentrum - 7,7km.
Daglegvarehandel - 5,1km
Voss Stasjon - 8,4km.

OM BYGGEMETODEN:

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysningar frå rekvirent samt eigne undersøkingar på synfaringsdagen. Tek atterhald om feil og manglar i beskrivinga. Noko av beskrivinga er og basert på antakelsar med bakgrunn i byggemetode på det årstall bustaden er oppført.

Grunnmur og plate på mark er oppført i betong. Utvendig er grunnmurar pussa. Nokre sprekker i puss er registrert.

Dreneringa rundt grunnmuren er frå byggeår. Det er registrert grunnmursplast på grunnmurane. Det er ikkje nytta isolasjon på grunnmurane utvendig. Grunnmursplasten manglar topplis. Om ein tar byggeår i betraktning er det normalt nytta steinfylling med drenerande massar inntil grunnmurane før massar som er lagt på toppen. Drenering er i ukjent stand og dette må takast med i betraktning ved kjøp av bustaden. Det er utført undersøkingar i rom under terreng mtp. fukt. Det vart ikkje registrert forhøga verdi på fuktmålar på synfaringsdagen. Det er registrert noko saltutslag i rom bak garasje, som kan gje ein indikasjon på noko fuktpåkjenning. I rom under terreng er det innreia med isolasjon og dampsperr på insida av grunnmurane. Det er anbefalt at minst 50% av isolasjonen bør vera på utvendig grunnmur.

Bustaden går over 2 etasjar og med kaldt loft.

Dekke mellom underetasje og 1. etasje i betong. 19cm betongplate med isolasjon. Golv mot grunn i betong med bjelkelag og isolasjon. Rekvirent opplyser at det er nytta plast i golv mot grunnen.

Underetasje er oppført med veggjar i betong. Nokre innvendige veggjar og av betong. Mesteparten av veggjar er kledd med panel/plater.. Utvendig er veggjar pussa med murpuss. 1. etasje er oppført med tradisjonelt bindingsverk med isolasjon vindtetting og utlekting før liggande og ståande kledning.

Underteikna har registrert at luftespalte mellom kledningsborda.

Takkonstruksjonen er av typen saltak. W-takstolar som kvilar på ytterveggjar og innvendig bærnde vegg. Taket er tekka med skifer. Undertak av trebord og asfaltapp før opplekting til skifer.

Vindauger i 1. etasje er skifta til typen 3-lags glas med soldemping og antidugg. Vindauger er merka med produksjonsår 2021. Balkongdører har og 3-lags glas montert i trekarm. Vindauger i underetasje er frå byggeår og har ikkje same kvalitet som resterande vindauger. Blyinfatta glas montert i trekarm.

i 1. etasje er det utvendig belista med trevirke. Det er montert vannstokk av beslag under vindauga. God tetting rundt vindauger. I underetasje er det pussa med murpuss mot vindauger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell kontroll, holtaking og måling med nødvendig utstyr. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa forventet rest-levetid eller overstige forventet levealder. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar til dagens standard må påreknast.

Noverande egjar har gjennomført ein del renovering for å auka kvaliteten og energieffektiviteten på bustaden. Mykje av 1. etasje er etterisolert i tak og veggjar for betre isolasjonsverdi. Det er og oppgradert med energieffektiv oppvarming i form av vannbåren varme. Varmekilde er luft til vatn varmepumpe. Resterande av bustaden som ikkje er oppgradert er det nytta radiator og elektrisk golvvarme. Samtlige vindauger 1. etasje er skifta til 3-lags vindauger med soldemping og antidugg. Ytterdører i 1. etasje er og skifta ut. Forbetring av fukt-/vindtetting og isolasjon rundt vindauger.

Fire av fem våtrom har nye membran/tettesjikt og overflater frå 2021-2024. Rekvirent opplyser at oppgraderinga av våtrom er utført ihht. våtromsnorma. Det er framlagt dokumentasjon.

Vannrøyr er skifta til røyr i røyr i heile bustaden. Avløpsrøyr er skifta av det som er lett tilgjengelig. Avløpsrøyr som er støypt inn i etasjeskille og golv mot grunn er ikkje skifta. Rekvirent opplyser at røyrleggar har kontrollert eldre avløpsrøyr og konstatert at dei er av god kvalitet.

Det elektriske anlegget er oppgradert i samband med renovering. Noko av det opprinnelege elektriske anlegget står igjen. Rekvirent er elektro ingeniør og har gjort noko av arbeidet sjølv. Dette arbeidet er utan samsvarserklæring. Elles er det nytta godkjent elektroverksemd på arbeidet med elektrisk arbeid.

Det er registrert nokre feil og manglar med ulik alvorlegheitsgrad. Det er i hovudsak alder og slitasje som utgjer feil og manglar. Det er ikkje registrert feil og manglar som gjer grunn til umiddelbar utbedring.

- Grunn, fundament og drenering er i utgangspunktet vanskeleg å kontrollere utover innvendig undersøkingar. Det er registrert nokre merker på grunnmurar i bod bak garasje. Det er og gjennomført hullboring i bod som ligg under terreng. Det vart ikkje registrert forhøga verdiar på fuktmålinga. Rom under terreng er oppbygd med isolasjon og dampsperr innvendig.

- Tak over bod bak garasje ligg under terreng. Truleg er det støypt plate før belegningsstein. Ukjent tetting av beotongplate. Det er registrert noko saltutslag på veggjar i overgang tak-vegg ved bod. Dette kjem truleg av utettheitar i betongdekke/tak over bod.

- Terrengforhold er vurdert til TG2 då terrengets fall frå grunnmurane ikkje tilfredsstillar krava i teknisk forskrift.

- Vindauger i underetasje har nådd ein alder der ein må vera obs. på at det kan oppstå skader som punktering, lekkasjar i tettesjikt ol. Det er registrert nokre fuktskjolder i karm. Utskifting i frmatida bør vurderast. Dette med tanke på energibesparing.

- Taktekkinga er vurdert frå bakkeplan og med undersøkingar på kaldt loft.

- Bustaden har fem våtrom. Fire våtrom er nye frå 2021-2024. Vaskerom i underetasje er frå byggeår og vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder.

- Rom under terreng er vurdert i samband med grunn og drenering. Heilheitsinntrykket av rom under terreng er bra. Rom under terreng er oppbygd etter anbefalingar på oppføringstidspunktet som er noko anna enn dagens anbefalingar. Sjå punktet "Rom under terreng" for underteikna sin vurdering.

- Vann og avløpsrøyr er av god kvalitet.

- Ventilasjon er som forventet med bakgrunn i alder på bustaden.

Sjå vidare i rapporten for utgreiing om kvar bygningsdel.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til vatn varmpumpe med vannbåren varme i golv i nokre rom.
- Radiator på vegg i rom frå byggeår.
- Elektrisk golvvarme i rom som ikkje har vannbåren varme.
- Vedovn i stova i 1. etasje og underetasje.

SKORSTEIN/PELØP:

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Rekvirent opplyser at skorstein og ildsted er kontrollert for ca. eit år sidan utan bemerkningar.

PREMISSER:

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befarung på gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfyllt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Meklerpakke er framlagt.
Dokumentasjon på arbeid med våtrom.
Samsvarserklæring

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):

Ein del av overflater er frå byggeår og ein del er oppgradert i seinare tid.

UNDERETASJE:

I tak er det panel, gips og tak-ess. I garasje, bod ved garasje og teknisk rom er det betong i tak.
På veggar er det panel, teglstein og malte trefiberplater. På teknisk rom er det sementbaserte plater.
På golv er det tregolv, fliser, teppegolv, laminat og malt betong.
Badstu har furupanel på vegg og i tak med belegg på golv.

Våtrom:

På bad er det fliser på golv og vegg med gips i tak.
På vaskerom er det baderomsplater på vegg, belegg på golv og tak-ess i tak.

1. ETASJE:

I rom som er pussa opp er det i hovudsak gips i tak og på vegg med laminat på golv.
Nokre rom har tak-ess i tak og det som kan sjå ut som malte trefiberplater på vegg.
Stova og kjøkken har tak-ess i tak, panel og strie på vegg og laminat på golv.

Våtrom:

Bad ved hovudsoverom har eikespiler i tak, fliser og gips på vegg og fliser på golv.
Bad ved gang har gips i tak og fliser på golv og vegg.
Vaskerom har gips på vegg og belegg på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BADSTU:**

Badstu er frå byggeår. Underteikna har ikkje moglegheit å kontrollere oppbygginga av badstu. Det er ikkje registrert synlege feil og manglar på synfaringsdagen.

GENERELT:

Bustaden er av eldre dato med oppgraderingar av nokre rom.
Det er registrert noko slitasje og elde på overflater generelt.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova".

I aktuell bustad er det etasjeskille i betong. Ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille kan ikkje utelukkast. Ved normal gange på golv er det registrert noko knirk.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad. Det vart registrert sementbaserte veggplater i kjellar. Det kan ikkje utelukkast at platene inneheld asbest.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Underteikna vart kontakta for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Tre våtrom er rehabilitert frå 2020- 2024. Bad og vaskerom i 1. etasje og bad i underetasje.
- Det er etablert eit ekstra bad i 1. etasje i 2021. (ikkje byggemeldt)
- I tillegg til bad og vaskerom er soveromma i 1. etasje pussa opp.
- Rom i 1. etasje som er pussa opp er etterisolert i vegg og tak med ny dampsperr. Totalt 20cm isolasjon i vegg og 35cm i tak.
- I rom som er rehabilitert er det lagt vannbåren varme i golv. (Radiator og elektrisk golvvarme frå byggeår)
- Luft til vatn varmpumpe for vannbåren varme.
- Nye røyr i røyr for bruksvatn i heile bustaden. Mykje av avløpsrøyr er og skifta. Noko gjenstår då det er støypt inn i betongdekke og golv mot grunn.
- Samtlige vindauger og ytterdører i 1. etasje er skifta frå 2021 - 2024.
- Borehull for bruksvatn vart bora i 2022. Heimelshavar har gjennomført vannprøve. Resultatet syner god kvalitet på drikkevandet.
- Nytt inntak på bruksvatn.
- Ny innmat i sikringskap før noveranda eigar flytta inn.
- Mykje av elektrisk anlegg er skifta ut ifbm. renovering av rom.
- Tidlegare eigar skifta vedovn.
- Nedgravd oljetank er fjerna.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	184			6	120	64
1. etasje	174			14	170	4
SUM BYGNING	358			20	290	68
SUM BRA	358					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående garasje	48					
Vinterhage	25					
Uthus	10			7		
SUM BYGNING	83			7		
SUM BRA	83					

BRA-i:

UNDERETASJE: (Rom er definert etter bruken på synfaringsdagen og kan vera i strid med godkjenning frå bygningsmyndigheitane)
 Kjellarstova - 34,3kvm med 2,37m takhøgd.
 Hall - 19,3kvm med 2,48m takhøgd.
 Entre - 4,6kvm med 2,49m takhøgd.
 Gang - 11,6kvm med 2,30m takhøgd.
 Soverom - 11,4kvm med 2,49m takhøgd.
 Soverom - 20,7kvm med 2,49m takhøgd.
 Matbod - 4,4kvm med 2,44m takhøgd.
 Teknisk rom - 4,7kvm med 2,57m takhøgd.
 Vaskerom - 4,1kvm med 2,46m takhøgd.
 Bad - 3,1kvm med 2,36m takhøgd.
 Badstu - 2,7kvm med 2,445m takhøgd.
 Garasje - 40,7kvm med 2,46m takhøgd. (Ca. 2,10m innkøyringshøgd)
 Bod i garasje - 9,5kvm med 2,14m takhøgd.

1. ETASJE: (Rom er definert etter bruken på synfaringsdagen og kan vera i strid med godkjenning frå bygningsmyndigheitane)
 Soverom - 27,3kvm med 2,54m takhøgd.
 Bod - 3kvm med 2,5m takhøgd.
 Bad - 10,3kvm med 2,44m takhøgd.
 Gang - 23,2kvm med 2,51m takhøgd. (Gangsoner: 10,5kvm + soverom 12,7kvm)
 Soverom - 8,7kvm med 2,53m takhøgd.
 Sov/kontor - 10,1kvm med 2,52m takhøgd.
 Toalett - 2,7kvm med 2,55m takhøgd.
 Vaskerom - 6,8kvm med 2,52m takhøgd.
 Bad - 4,9kvm med 2,44m takhøgd.
 Stova - 55,2kvm med 2,56m takhøgd.
 Kjøkken - 12,8kvm med 2,55m takhøgd.

BRA-e:

Frittstående garasje: 48kvm
 Vinterhage: 25kvm
 Uthus: 10kvm

MERKNADER OM AREAL:

Trapp hull er medrekna i BRA i aktuell bustad.
 Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden

TBA:

Inngangsparti underetasje: 6kvm (Kun areal framfor dør som er medrekna i BRA)
 Balkong fasade sør: 9kvm
 Balkong fasade nord: 5,2kvm
 Terrasse ved uthus: 6,5kvm.

Det er mykje uteareal på nordsida av bustaden, som underteikna har valt å ikkje definera som TBA.
 Dette med bakgrunn i at det er vanskeleg å måla, samtidig er det ei vurdering kvar grensene for TBA og gangsoner er.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:**FRITTSTÅANDE GARASJE:**

Oppbygd med støypt plate på mark med ringmurar på aust-veggen og deler av sørveggen.

Vidare er veggjar oppført med bindingsverk fylt med isolasjon, utvendig vindtetting før utlekting for liggande trekledning.

Innvendig er veggjar, som ikkje er av betong, kledd med plater. Tak er og kledd med plater.

Taket er av typen saltak tekka med skifer. Undertak er ikkje tilgjengelig for kontroll. Truleg er det nytta undertaksbord med asfaltapp.

Innvendig er det registrert at skruer på veggplater har noko rust på seg. Dette kjem truleg av det til tider er fuktig miljø i ein garasje og det er ikkje nytta rustfrie skruer. Over tid kan skruer rusta vekk.

Elles framstår garasjen i god stand og som forventa med bakgrunn i alder.

VINTERHAGE:

Vinterhage levert av Elgesem Trevare AS tilbake i 1991.

Vinterhagen framstår generelt i grei stand.

Det er registrert noko fuktskader i nedekant på dører og listverk utvendig. Nokre fuktskjolder på trevirke innvendig som fylgjer av dette.

Det er og registrert noko malingflass på grunnmur innvendig. Dette kan vera ein indikasjon på fukt som trenger mot grunnmur utvendig.

Takrenne på baksida av vinterhagen har fått seg ein trøkk og er noko deformert.

Generelt vedlikehald av vinterhage er nødvendig.

UTHUS:

Uthus oppført i lafta plank.

Uthus vert nytta till oppbevaring av hageredskaper, ved ol.

Det er registrert noko fuktig og begynnelse på råte i trevirke, særleg på takutstikk.

Elles er det og registrert noko malingflass på fasader.

Tak er tekka med shingel. Noko mose på tak er registrert.

Uthuset framstår i generelt grei stand med behov for noko vedlikahald for å oppretthalda standarden.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

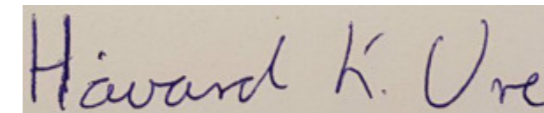
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

29/08/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn:

Underteikna er ikkje kjent kva type byggegrunn det er. Truleg er det nytta gode massar som er tilkøyrt frå grustak like i nærleiken.

Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunne kan ikkje utelukkast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg under bakkenivå.

Det er registrert nokre sprikker i puss på grunnmur. Dette vil ha samanheng med bevegelsar i grunnen.

Det er ikkje registrert skeivheit på grunnmur.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Pussa utvendig, som er bra for tetting mot ver og vind. Det er registrert nokre sprekker i puss. Underteikna vurderer grunnmurar til å vera i normal stand alder tatt i betraktning. Utført jamnleg vedlikehald av grunnmurar som tetting i sprikker og overflatebehandling. Dette for å sikre grunnmurane mot vanninntrenging.

Drenering:

Dreneringa er truleg frå byggeår.

Truleg nytta godt drenerande massar som drenring.

Dreneringa har nådd ein alder som gjer at ein skal vera obs og utføra jamnleg kontroll av fuktutslag i rom under terreng.

Det er registrert saltutslag i bod i rom under terreng. Dette er ein indikasjon på fuktige grunnmurar.

Det er utført hullboring i innreia rom. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Rekvirent opplyser at det er ei grøft over tomte for å drenera vekk overflatevatn.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng på aust-sida av bustaden har noko ujamnt fall og noko fall mot grunnmur.

Det er ein enkel, men viktig faktor for å redusera overflatevatn som renn mot bygningskroppen.

Nokre tomter har ein slik beskaffenheit som tilseier at det ikkje er mogleg å gjennomføra eit godt fall frå grunnmurane.

Det er då viktig å gjennomføra andre tiltak for å redusera faren for fukt mot konstruksjonen/bygningskroppen.

Rekvirent opplyser at det er ei grøft over tomte som drenerer vekk mykje av overflatevatnet.

Merknader: Som beskrive i punkt 1.1 ligg bod bak garasjen under tereng på aust-sida av bustaden. Overflatevatn frå belegningsstein vil trenge ned ved grunnmur som gjer lekkasje i bod bak garasje.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk.

Konstruksjonen er kledd med vindtette plater før utlekting for liggande og ståande kledning. Då vegg er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av ytterveggens konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger.

Kledning framstår i god stand. Det vart ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

På fasade aust har kledningen ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i teknisk forskrift. Anbefalar noko hyppigare vedlikehald av kledningen i slike områder for å utvida levetida.

Lufting/ventilering bak kledning er registrert via spalter mellom kledningsborda og vindtetting. Vidare opp på vegg er ikkje lufting mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Med bakgrunn i tilstand på kledning kan det sjå ut som luftinga er bra.

Museband er ikkje montert bak kledning.

Dette var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet.

Rekvirent opplyser at det vart registrert aktivitet frå mus på loft når dei flytta inn. Det er ikkje registrert aktivitet i etterkant.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER:

Vindauger av typen 3-lags isolerglass montert i trekarm.

Rekvirent opplyser at det er soldemping og antidugg på glas.

Samtlige vindauger i 1.etasje vart skifta i 2021.

Vindauger framstår i god stand på befaringdagen.

Vindauger i 1. etasje er lista med trevirke. Vannstokkbeslag i underkant av vindauga.

Over vindauger er det ikkje montert vannstokk, men vindauger ligg tett opp mot takutstikk som gjer at det vert vurdert til å vera tilstrekkelig.

Vindauger i underetasje er frå byggeår.

Blyinfatta glass montert i trekarm.

Vindauger i underetasje er utvendig pussa mot karm med skifer som vannstokk.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

Generell slitasje og elde på vindauger er registrert.

Det er registrert noko fuktskjolder på vindauger i kjellarstova. Det var ingen forhøga verdi på fukt målaren.

Dei eldre vindaugene har ein alder som tilseier at utskifting i nær framtid er nødvendig. Det er og med tanke på betre isolering og vindtetting.

YTTERDØRER:

Ytterdør på vaskerom 1. etasje:

Ytterdør er isolert dør med malt laminat overflate. Glasfelt i ytterdør.

Døra er skifta sommaren 2024.

Døra framstår i god stand på befaringdagen.

Ytterdør i kjellar:

Isolert ytterdør med teak overflater.

Døra er truleg frå byggeår.

Døra står skjerma for ver og vind.

Døra har noko slitasje som fylgje av alder, men framstår i god stand på synfaringdagen.

To balkongdører i 1. etasje:

3-lags glas montert i trekarm.

Produksjonsår 2021.

Dører framstår i god stand på synfaringdagen.

Merknader:**4. Tak**

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå kaldt loft med besiktig frå bakkeplan utvendig.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Takkonstruksjon framstår i god stand på synfaringdagen.

Konstruksjonen er truleg frå byggeår med spordisk vedlikehald som utskifting av skiferheller ol.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og ytterteking frå byggeår.

Underlagspapp som er lagt på horisontalligande bord med reker og lekter for skifertakstein.

Det er registrert tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp på loft.

Undertak er kontrollert på undersida frå kaldt loft.

Det er ikkje registrert fuktskjolder eller andre indikasjonar på feil og manglar.

Ytterteking og undertak er 40 år gammalt, så ein må vera obs. og jamnleg utføra kontroll av takflata for eventuelle fuktskjolder eller liknande.

Erfaringsmessig kan skifertak med godt undertak vare i 50 år.

Skiferstein kan vare mellom 80 - 100år og meir ved godt vedlikehald.

Merknader:**5. Loft**

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kaldt loft i bustaden.

Loftet er ikkje innreia. Det er gangbart golv langs midten på loftet.

Kaldt loft er visuelt kontrollert. Det er ikkje registret feil og manglar på synfaringdagen.

Det verkar å vera tett rundt gjennomføringar i tak. Framtidig lekkasje kan likevell ikkje utelukkast då det er ein utsatt del i konstruksjonen som vil verta slitt over tid.

Utfør jamneg vedlikehald og hald konstruksjonen under tilsyn.

Merknader: Rekvirent opplyser at det tidlegare var ein lekkasje frå ei gjennomføring i tak.

Gjennomføringa er tetta med nytt undertak og skifer. Fuktskada materialar er skifta ut.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sør vendt veranda:

veranda på ca. 9kvm.

Oppbygd med støypte fundament for søyler i trevirke med dragar og bjelkelag.

Terrassebord som dekke.

Det er ikkje registrert feil og manglar på veranda på synfaringsdagen.

Nord-vendt veranda:

Veranda på ca. 5kvm som er overbygd av tak.

Grunnmurane som understøtting for betongdekke.

Betongdekke ligg over oppvarma rom.

Oppbygging av konstruksjonen er ikkje mogleg å kotnrollera.

Det er ikkje registrert fukt i rom under veranda.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad underetasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.

Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflate golv framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2022.

Badet framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.

Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renovert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.

Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdier.

Merknader:**7.2 Bad ved hovedsoverom i 1. etasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.

Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.
Overflate golv framstår i god stand.

Det er registrert bom i nokre fliser på golv.
Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.
Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.

Elles er det ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2021.
Badet framstår i god stand.
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.
Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renover og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.
Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdier.

Merknader:

7.3 Bad ved gang i 1. etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.
Overflater framstår i god stand.
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.
Overflate golv framstår i god stand.
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2023.
Badet framstår i god stand.
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.
Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renover og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.
Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdier.

Merknader:

7.4 Vaskerom underetasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Takplater i tak og baderomsplater på vegg.

Overflater er truleg frå byggeår.
Generelt framstår overflater i grei stand.
Det er registrert generell elde og slitasje.

Baderomsplater skal ha påmontert sokkellist i underkant av plater.
Aktuelle plater manglar sokkellist. Ved vannsøl og/eller fuktig miljø vil enden på baderomsplater trekke fukt og over tid svulma opp.
Vaskerommet har kun ein vask som utstyr og det vil vera mindre sannsynlegheit for fuktskader.

Merknader:**TG 1** 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på golv.
 Belegg er truleg frå byggeår.
 Det er registrert noko elde og slitasje, men generelt framstår overflate belegg som forventa ift. alder.
 Generelt framstår overflate i grei stand.
 Underteikna har vurdert belegg til TG1 då det framstår i grei stand ift. alder.
 Hald belegget under tilsyn. ved eventuelle sprikker i hjørne og sveisar bør ein vurdere utskifting.

Merknader:**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.
 Tilstand på baderomsplater og belegg er beskrive i punkt 7.4.1 og 7.4.2.

Val av tilstandsgrad er basert på alder og generell slitasje.
 Samt manglende sokkellist på baderomsplater. Enden på plata er eksponert for eventuell fuktighet.

Det er ikkje utført hullboring frå tilstøytande rom.
 Det er ikkje fysisk mogleg å bore i område ved våtsone grunna vegg er oppført i betong.

Merknader:**7.5 Vaskerom 1. etasje****TG 1** 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventilert som kan åpnes.

Plater i tak og gips på vegg.
 Gips er sparkla med våtromssparkel og malt med våtromsmaling.

Overflater framstår i god stand.
 Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Merknader:

©mstr.no

21/28

www.bmtf.no

TG 1 7.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på golv.
 Overflate gulv framstår i god stand.
 Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Merknader:**TG 1** 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Vaskerom er totalrenovert med nytt tettesjikt i 2022.
 Vaskerommet framstår i god stand.
 Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.
 Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at vaskerommet nyleg er renoverert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med tettesjikt.
 Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdier.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

22/28

www.bmtf.no

Underskap, overskap og høgskap. Profilerte frontar.
Laminat benkeplate.
Dobbel vask med eit-greps blandeatteri.
Det er ikkje registrert feil og manglar på vatn og avløp på kjøkken.
Frittstående kvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Villavent ventilator over komfyr. Rekvirent opplyser at ventilator fungerer heilt ok.
Villavent er tikopla ein sentral med avtrekk frå bad og vaskerom i bustaden.

Kjøkkenet ber noko preg av slitasje på overflater.
Elles er det ikkje registrert feil og manglar på kjøkkenet.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflater framstår i den stand ein kan forventa alder tatt i betraktning.

Det er registrert at det er nytta isolasjon og plast på innvendig vegg mot terreng. Dette var ein vanleg byggemetode på 70 og 80-talet då det var mindre kunnskap om innreiing av rom under terreng.
Isolasjon og plast i vegg mot terreng ansjåast i dag som ein risikokonstruksjon. Sjå punkt "9.1.3 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing om rom under terreng. Utvendig er det ikkje nytta isolasjon.
Sintef Byggforsk anbefalar at minst 50% av isolasjonen i rom under terreng skal ligge på yttersida av grunnmuren. Dette for å flytte duggpunktet på utsida av grunnmuren.
Det skal ikkje nyttast dampsperr innvendig.

Det er registrert noko saltutslag på vegg i ei bod. Sjå punkt "9.1.1 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er ikkje registrert feil og manglar på golv i underetasje.
Rekvirent opplyser at det er nytta plast i golvet.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er gjennomført hullboring i bod ved sida av teknisk rom.
Det vart då registrert at det er nytta plast bak veggplater og isolasjon i innføring.
Det var normale fuktverdiar i trevirke bak plast.

Rom under terreng vert vurdert til å vera ein risikokonstruksjon.
Frå 70-/80-talet byrja det å verta vanleg å bygga og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen.
Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot yttervegger, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltplatt lagt rett på mur. Tanken var å stenge fukten ute.
I dag har ein betre kunnskap om oppbygginga og den metoden som vart nytta på 70-/80-talet var feil.
Ved bruk av for mykje isolasjon innvendig ift. utvendig og ved bruk av dampsperre/plast innvendig vil ein flytte duggpunktet inn mot rom. Dette skapar kondens som kan gje fuktskader i innvendig vegg. Sintef Byggforsk anbefalar minst 50% av isolasjonen skal vera utvendig på grunnmur.
Det vart ikkje avdekka forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Ventilasjon i rom under terreng er og viktig for å dra fuktig luft ut av rom.
I aktuell bustad er det montert klaffventilator og ventilator i vindauger samt avtrekk via Villavent på nokre rom.
Underteikna vurderer dette til å vera tilstrekkelig luftutveksling.
Klima vert oppfatta å vera bra i kjellaren.

I bod bak garasje er det registrert noko saltutslag på vegger mot terreng, samt i øvre sjikt på delevegg mellom garasje og bod.
Dette tyder på fuktgjennomtrenging frå grunnen på vegg mot terreng.
Saltutslag på delevegg mellom garasje og bod kjem truleg av lekkasje mellom betongdekke og grunnmur over bod. (Bod bak garasjen står "utafor" grunnmurane til bustaden og taket i boden ligg eksponert for overflatevatn.)

I samband med ein eventuelle renovering av rom under terreng, anbefalar underteikna å følge anvisning frå Sintef Byggforsk for riktig oppbygging.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022 (deler av avløpsrør fra byggeår)
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera.
Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør.
Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i teknisk rom.
Eventuelt lekkasjevatn frå vannrør vil verta leda til sluk i golv.

Avløpsrør av plast som ligg skjult.
Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.
På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Det er ikkje gjort funn av feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar tilkopla luft til vatn varmepumpe anlegg.
Varmtvannsberedar framstår i god stand.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med oppvarming via luft-vatn varmepumpe.
Tidlegare anlegg var vannbåren varme med radiator på vegg i rom.
Rekvirent har oppgradert til vannbåren varme med rør i golv på dei rom som er renovert.
Radiatorar som gjenstår er tilkopla og fortsatt i drift.

Underteikna har lite kunnskap om vannbåren varme.
Anbefalar å gjennomføra service jamnleg. Service må utførast av autorisert røyrleggar.
Anlegget er visuelt kontrollert der det er tilgjengelig.
Det er ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Luft til vatn varmepumpe for vannbåren varme.

Det er ikkje registrert feil og manglar på varmsentralen på synfaringsdagen.
Anbefalar jamnleg service av varmesentralen.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturleg avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Villavent og avtrekksvifter på bad og kjøkken. Løysingen fungerer, men det bemerkast at ventilasjonen er noko enklare enn dei løysingar som anbefalast i dag.

Underteikna vurderer ventilator og luftutveksling til å vera tilstrekkelig.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår med sporadisk oppgradering
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafør elektrofaget.
Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.
Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Rekvirent opplyser at han har utført arbeid på eigeninnsats. Rekvirent er elektroingeniør, men har ikkje moglegheit å skrive samsvarserklæring på utført arbeid.
Elles er det fremlagt samsvarserklæring på arbeid som er utført.
Rekvirent opplyser og at utelys ved uteområde er deffekt. Ukjent årsak.

Så langt underteikna kan kontrollera er det elles ikkje registrert feil og manglar på elektrisk anlegg på synfaringsdagen.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

INNVENDIG:

- Innvendig trapp er ikke ihht. dagens krav om handløpar på begge sider i trapp. Aktuell trapp har handløpar på ei side.

- Det er fremlagt teikningar av bustaden frå byggeår. Det er gjort nokre endringar på planløysinga i 1. etasje, som ikkje samsvarar med fremlagte teikningar.

UTVENDIG:

- Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på 0,5meter eller meir til terreng skal vurderast etter dagens forskrift mtp. fallsikring.

Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Rekkverk på ved uteområde mot nord er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke.

Aktuelt rekkverk har ein høgde på 0,9meter og er ikkje klatresikkert 0,75meter opp.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplysast om.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på bygningsdelar. Det er registrert nokre riss/sprekker i pussen på grunnmurane. Riss/sprekker kan trekke fukt. Anbefalar å utføra vedlikehald på grunnmurspussen.
	Drenering kan fungera, men har og ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Konsekvens ved deffekt drenering vil vera fuktpåkjenningar mot grunnmurane som kan gjera skader innvendig i rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	TG2 grunna mangelfullt fallforhold på aust-sida av bustaden. Konsekvens er unødvendig overflatevatn som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan vera ein faktor som forårsakar fuktigheit i grunnmur og i rom under terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunna generelt slitasje og elde av vindauger i undereetasje. Konsekvens av elde og slitasje er utetteitar, dårleg isolasjonsevne, fare for punkterte glas ol. Noko vedlikehald er nødvendig. Ved utskifting av vindauger vil isolasjonsverdi, vind- og vanntetting verta forbetra.
7.2.2	Bad ved hovudsoverom i 1. etasje Overflate gulv
	Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant. Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
7.4.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Overflater vegg vert vurdert til TG2 grunna manglande sokkelist på baderomsplater og generell elde og slitasje.
7.4.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og generell slitasje på belegg og baderomsplater. Baderomsplater manglar sokkelist i underkant.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i at måten rom under terreng er innreia vert kategorisert som ein risikokonstruksjon. Sjå forklaring i beskrivinga på punkt 9.1.3. Det vart gjennomført hullboring med fuktmåling utan at det gav utslag på fuktmålar. Hald rom under terreng under tilsyn.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Raaen	Filip Valdemar Niklasson
Gateadresse	
Bjørkevegen 97	
Poststed	Postnr
VOSS	5709
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2020	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	framind
Polise/avtalnr.	22990282

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lite bad i overetasje. Lekkasje tak. Tak tettet og helrenovert i 2024.

Initialer selger: HR, FVN

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Samtlige vannrør i hele huset er byttet til rør i rør av Søreide vvs.

Arbeid utført av

Søreide vvs. Voss gulv og beleg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ny membran og sluk i samtlige baderom og vaskerom (vaskerom oppe).

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

Ny borret brønn i 2021. Vanntest utført.

Arbeid utført av

Søreide vvs

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lagerrom i bakkant av garasje viser fukt mot tak.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Parabolantenne uten tetting rundt tak. Er nå fjernet og tak tettet.

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

Dårlig trekk, har derfor påmontert mekanisk vifte.

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

Beskrivelse

Ved overtakelse av bolig var det mus på taket. Har i etterkant fått 2 mus i feller. Har kontinuerlig hatt feller stående.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet stikkontakter/strømbrytere v/egeninnsats. Vannpumpe, el-bil lader, varmpumpe utført av faglært.

Arbeid utført av

Skutle el. installasjon AS. Elicom.

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

Initialer selger: HR, FVN

2

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

Document reference: 1507240046

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1507240046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
heidi raaen	aac1c41e69538a96cb93504 5f29f74df4b77d940	25.08.2024 19:02:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

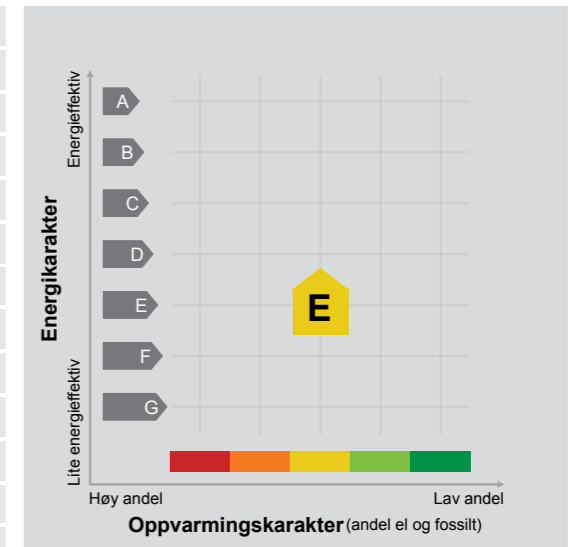
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
filip niklasson	4b10e984e9195df61cb728a eec422b4b106a2f28	25.08.2024 19:03:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240046

- 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>



Adresse	Bjørkevegen 97
Postnummer	5709
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174969078
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18594
Dato	02.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket 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	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	358
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

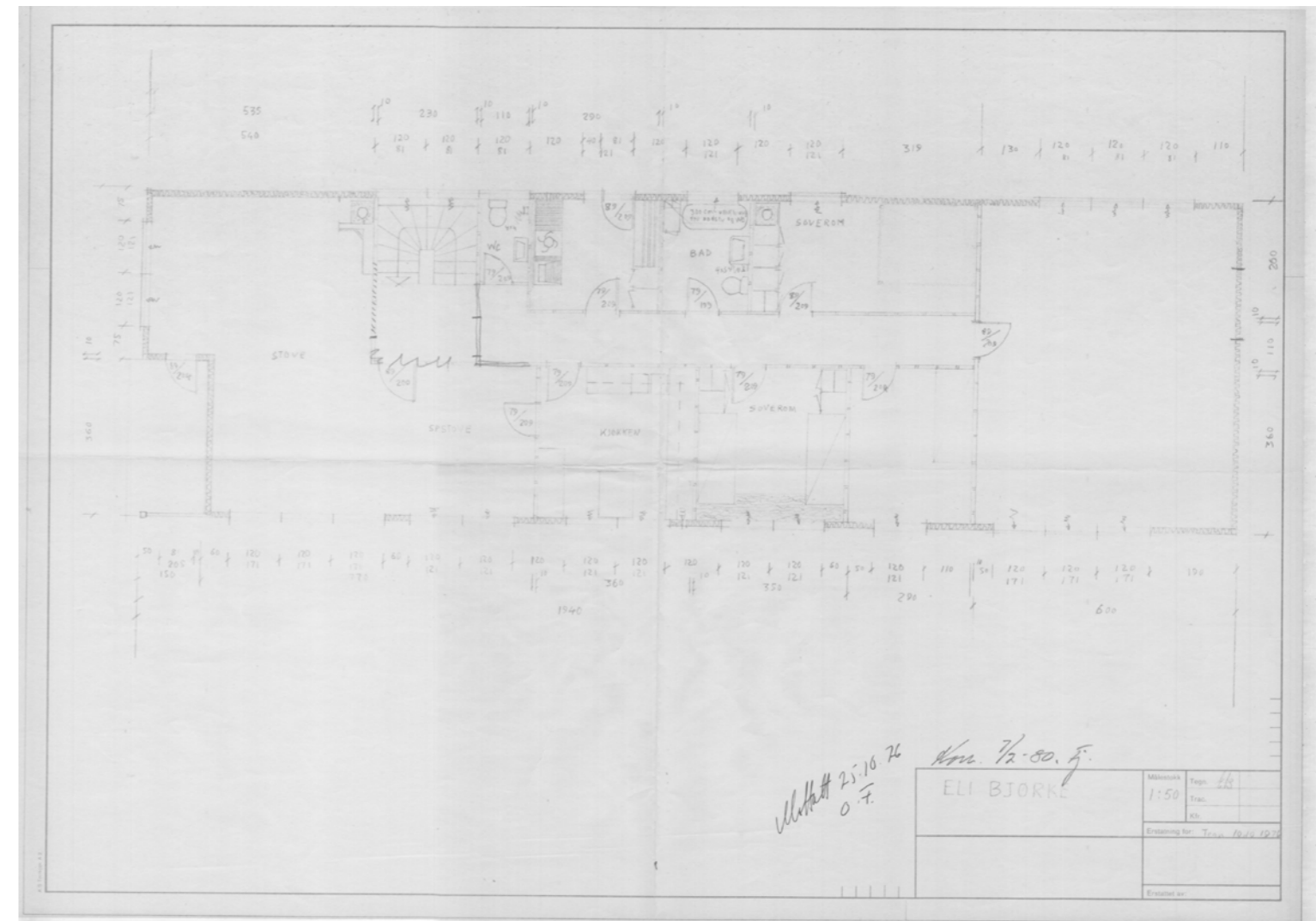
Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

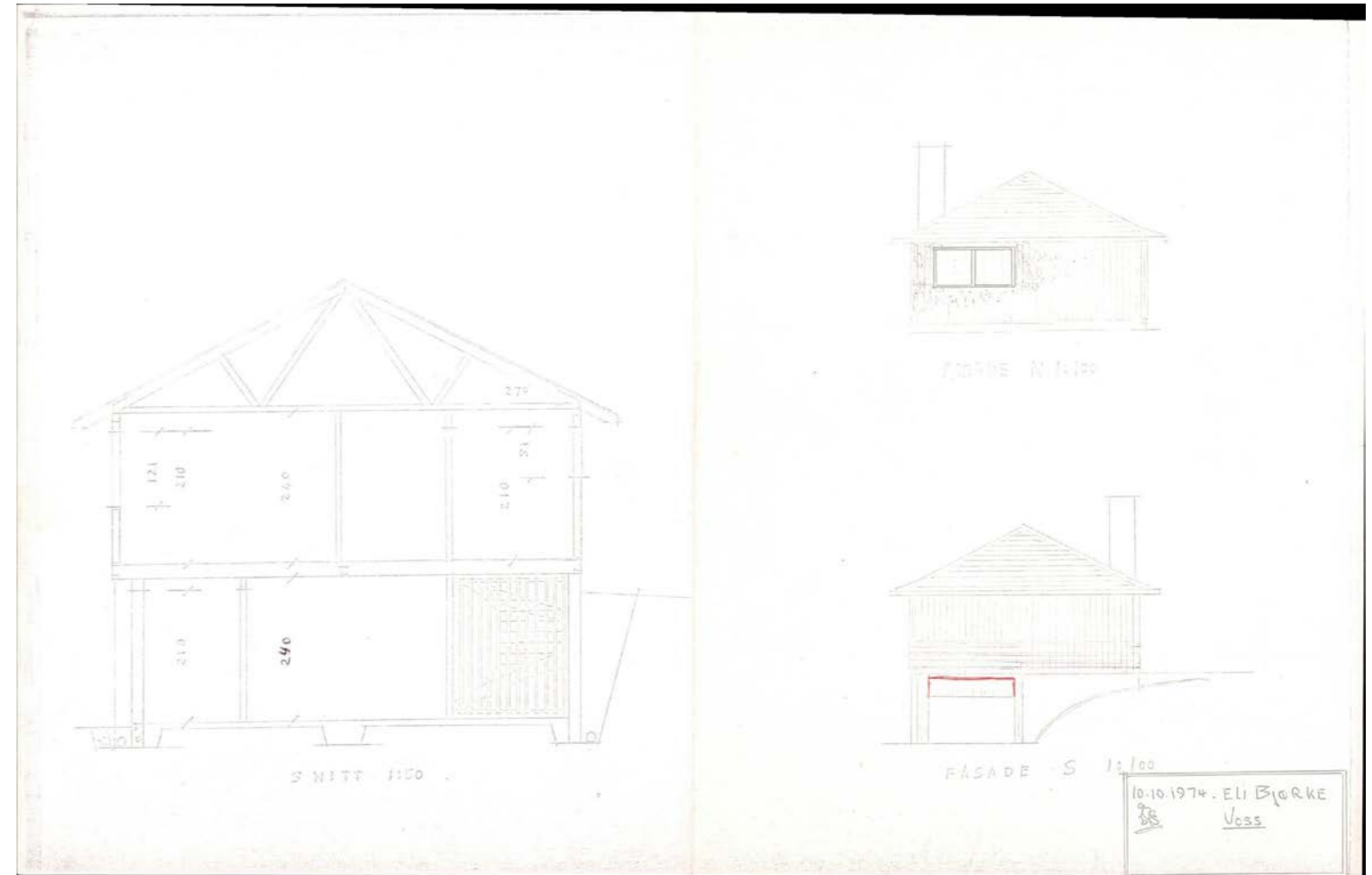
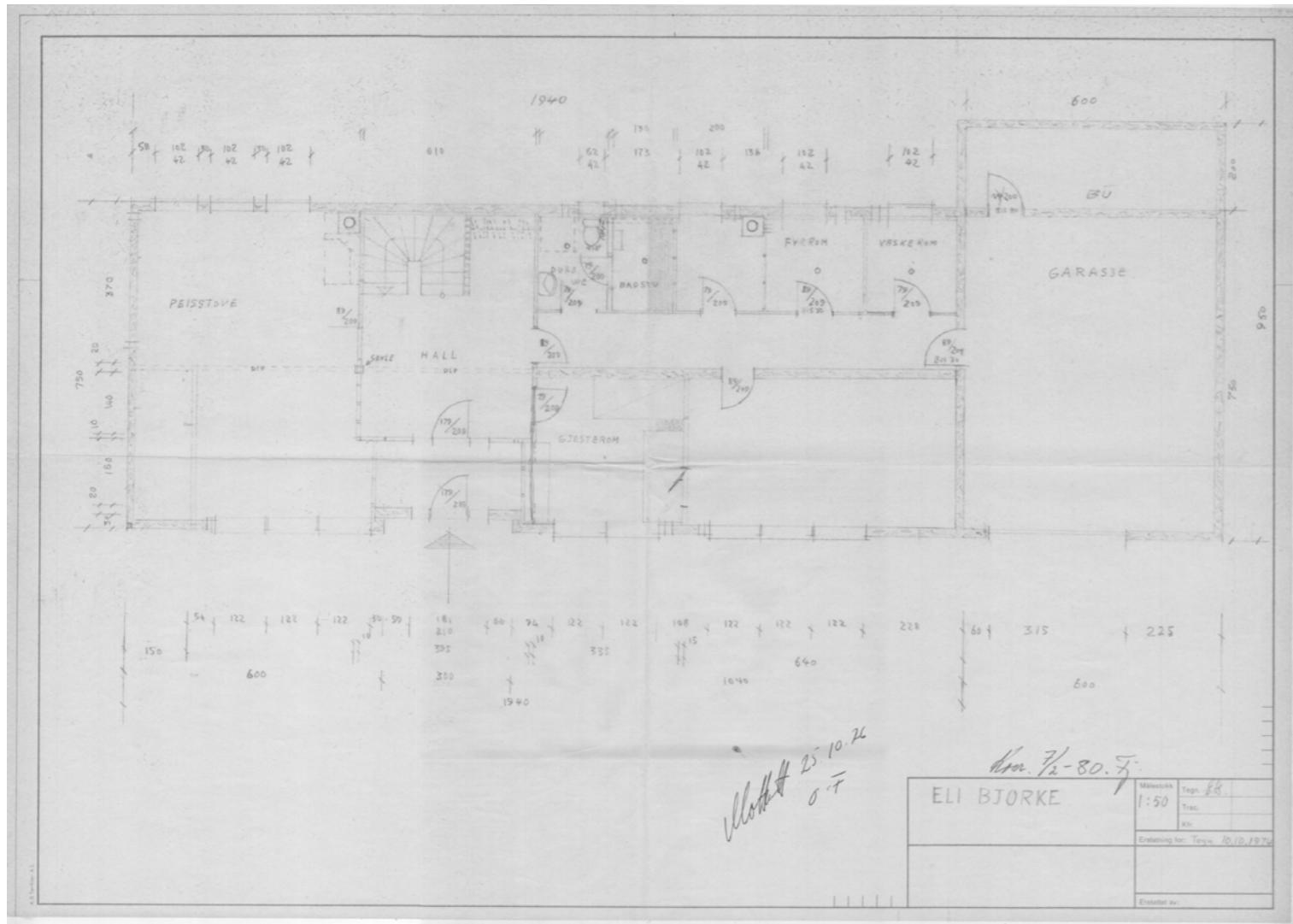
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

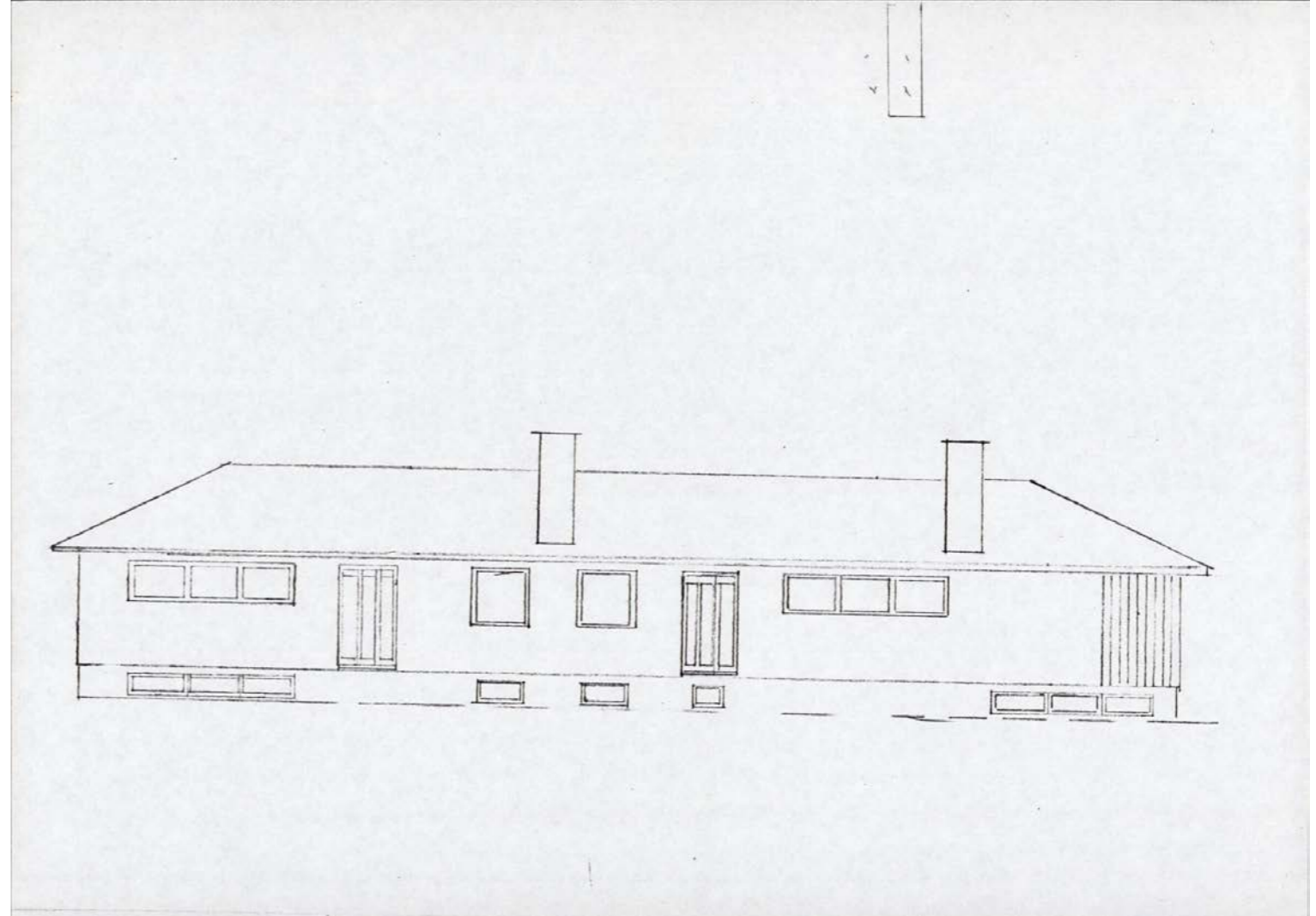
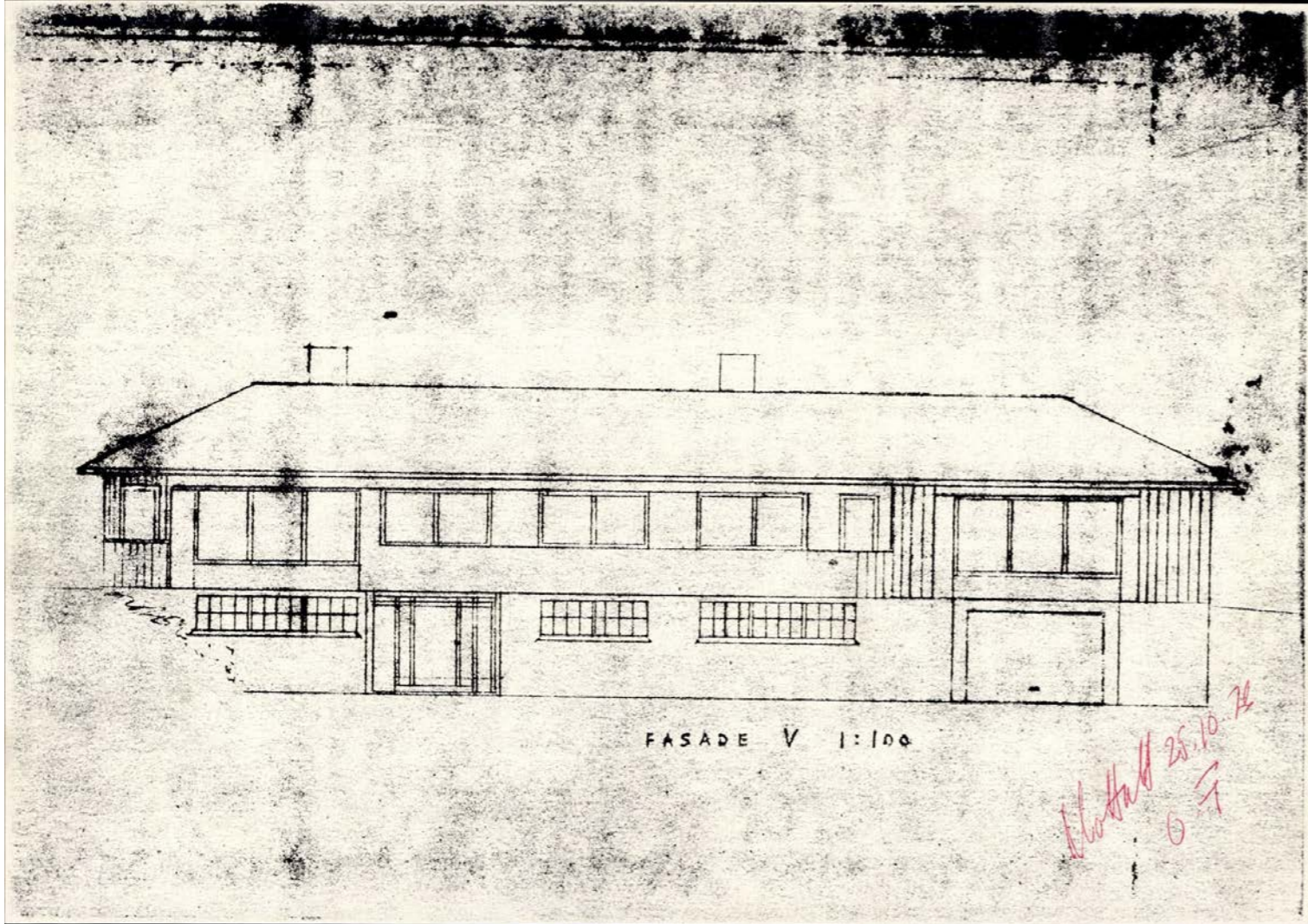
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.







VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor
Tlf. (055) *11833

Arkiv nr. 316/74

LEP/OF/baa.

VOSS, den 8.2.1980.
Boks 53, 5701 Voss

Erling B. Bjørke,
Rute 4429 Mønshaugen,
5700 Voss.

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

Eigedomens gnr. 158 bnr. 2 Voss kommune.

Byggeplass: Bjørke.

Byggherre: Eli Bjørke.

Meldar: Erling B. Bjørke.

Ansvarshavende:

Kva slags bygning: Bustadhus.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 646/74

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

Så langt ein kjenner til er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter. Grunnarbeid tok til i nov 1974.

Mellombils bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3

UTSKRIVE

er ikkje utskrive

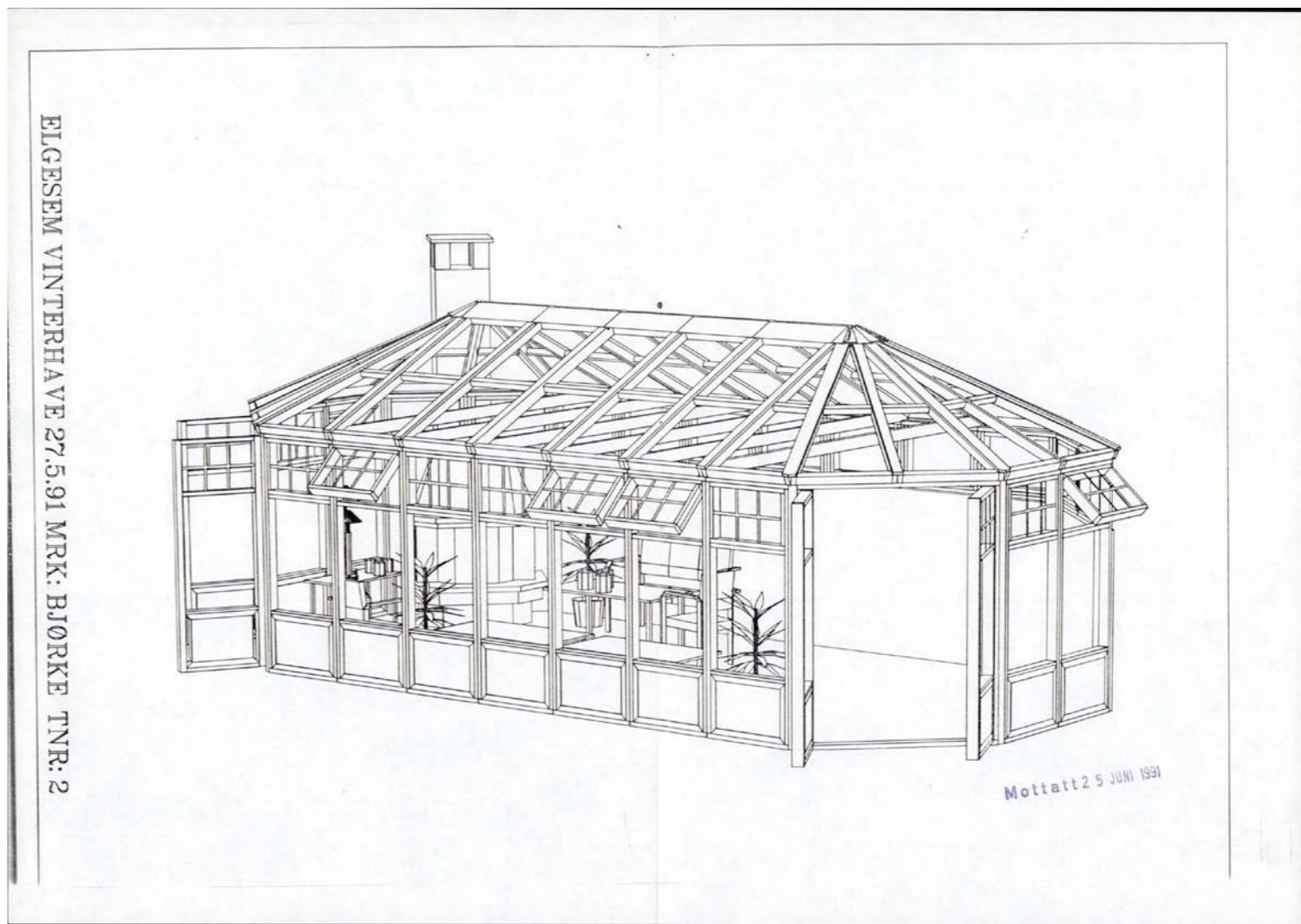
den

Ola Folkestad
Ola Folkestad.

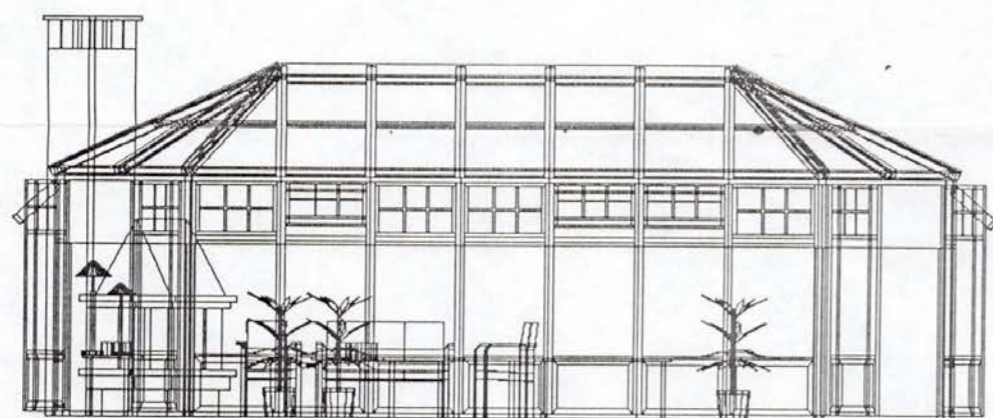
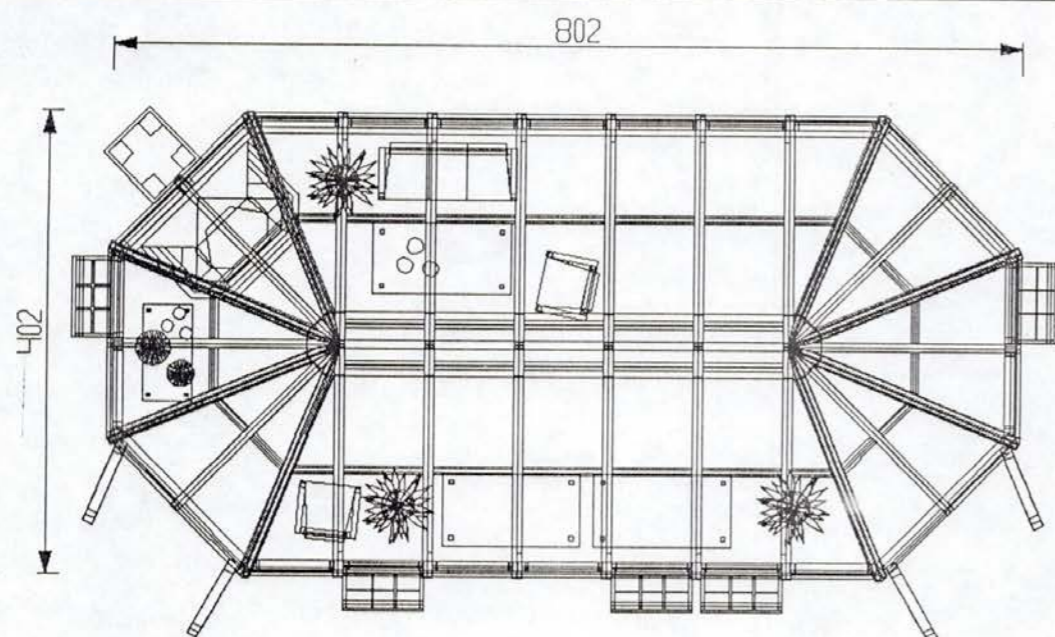
-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose
Lars E. Fjose.

-avd.ing.-



Mottatt 5 JUNI 1991



PRODUKTFAKTA ELGESEM VINTERHAVE

KOMPLETT BYGGESETT

Elgesem Vinterhave leveres som et komplett byggesett. Glass, listverk, sviller, beslag og festeordninger følger med byggesettet samt norsk brukerveiledning.

FARGE

De kan selv velge Deres spesielle farge på vinterhaven. Elementene blir sprøytet med et grunningsstrøk og 2 sluttstrøk. De kan også få vinterhaven i natur furu.

MODULER OG MÅL

Vi tilbyr Dem standard veggelementer med mål og utførelse som er vist på elementoversikten. Hvis ikke disse modulene passer for Deres vinterhave, så kan vi spesialprodusere elementer etter Deres egne mål.

VEGGELEMENTER

Veggelementene blir produsert i furu. De kan velge mellom forskjellige typer veggelementer, med og uten sprosser. Sprossene kan enten være faste eller løse. Veggelementene kan utstyres med åpningsrammer som er side-, topp- eller glidehengslet.

Standard veggelementer leveres med friset fylling i nedre felt (brystning). De kan selvfølgelig også ha glass helt ned, men fyllingen beskytter den nedre delen av vinterhaven bedre enn glass og den skjermer for innsyn.

Vinterhaven utstyres med to forskjellige dører, enkel eller dobbel balkongdør (espagnolett). Døren er sidehengslet og kan åpnes 180 grader rundt slik at den står mot veggelementet på siden. Døren er utført i de samme materialene og har like profiler som de øvrige veggelementene.

TAKET

Taket på vinterhaven er laget av laminert furu. Laminatene er beslått med tynn plastbelagt stålplate på utsiden slik at taket blir vedlikeholdsfritt.

Standard farge på beslaget er svart og hvit (andre farger kan bestilles).

Glasset ligger klemt fast mellom solide tetningslister. Takelementene er produsert med drenering i falsen mellom glasset.

Standard takvinkel er 25 grader. NBI (Norges

Solreflekterende glass kan leveres i forskjellige varianter, fra ufarget type til kobber- og sotet glass.

Plisse'gardinene har den fordelen at De selv kan regulere solavskjermingen. En Bris vinterhave som er plassert i Ålesund (side 3 i fargebrosjyren) har solreflekterende glass i taket, på bildet under ser De aluminiserte plisse'gardiner som er festet i taket på en Bris vinterhave fra Lillehammer.

SPESIELLE FORHOLDSREGLER

Vinterhaven er beregnet for snolast på 250 kg/m². Hvis vinterhaven skal plasseres på snorike steder som krever 350 kg/m² konstruerer vi kraftigere takelementer som tåler denne belastningen.

Hvis vinterhaven plasseres under et skråtak hvor det er mulighet for takras, må det på dette taket plasseres snofangere.

NÅR DE SKAL BYGGE VINTERHAVE

Vinterhaven må betraktes som et byggverk som stiller visse krav til grunnarbeid. De kan velge "fundamentering til frostfritt dybde" eller "grunn fundamentering med isolering" (jfr. Byggedetaljblad). Ved stoping av dekke kan De legge varmekabler og f.eks flislegge.

Ved bestilling vil vi sammen med ordrebeholdelsen sende målsatt tegning til forskallingsarbeidet. Velger De å bygge inn terrassen er selvfølgelig grunnarbeidet intet problem.

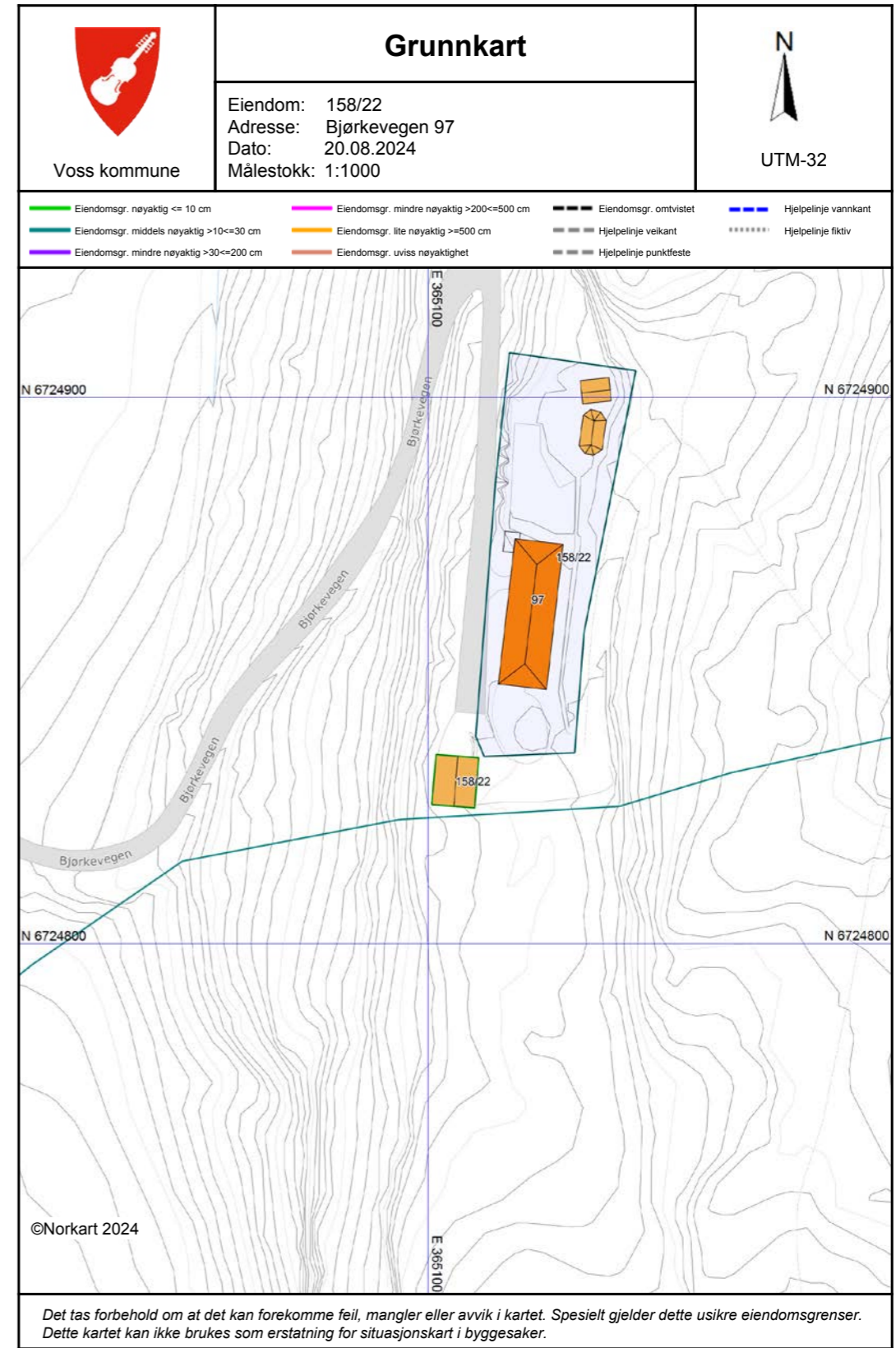
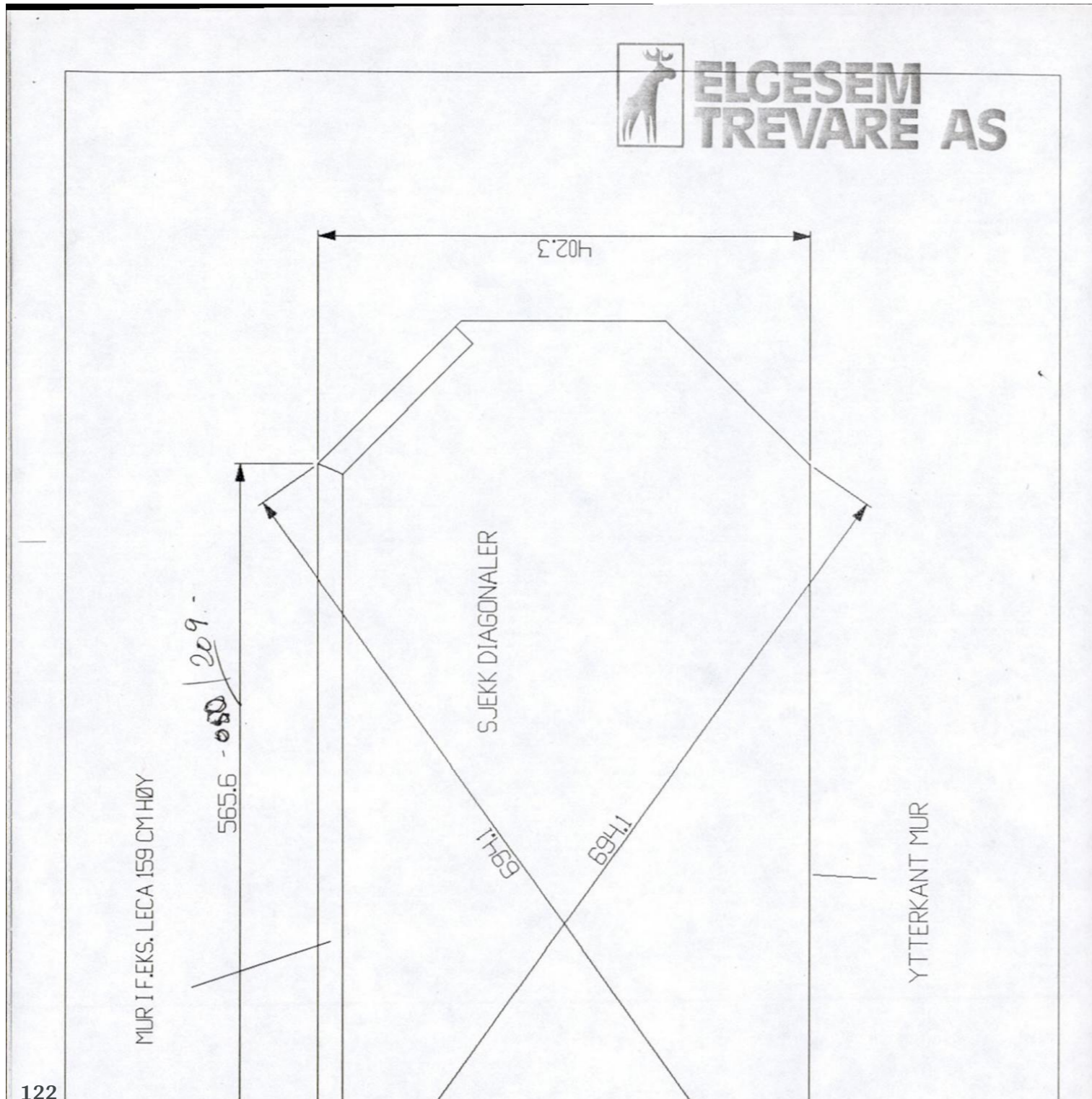
FORHOLD TIL MYNDIGHETENE

Så sant vinterhaven er under 30 m² i grunnflate sorterer den under "mindre byggearbeider". Huseier/byggherre kan stå ansvarshavende. De kan gjøre bruk av forenklet saksbehandling med mindre der er meget lang saksbehandling i vedkommende kommune.

Vi anbefaler følgende:

Send inn vanlig byggeanmelding vedlagt nabovarsel (det er viktig). Situasjonsskisse hvor vinterhaven er inntegnet. Tegning av fundamentering, og skisse av vinterhaven. (f.eks vår brosjyre og eventuelle tegninger som følger vår ordrebeholdelse).

Selve vinterhavekonstruksjonen serger vi for godkjenning av.



DEKLARASJON

Undertegnede Guro Bjørke fnr. 160833 46470 som er eier av gnr. 158 bnr. 2 i Voss bestemmer herved at gnr. 158 bnr. 22 som er utskilt fra bnr. 2 skal ha følgende stedsevarige rettigheter på gnr. 158 bnr. 2.

1. Bnr. 22 skal ha rett til å ha kjøreveg over bnr. 2 fra kommunal veg og til grenselinjen for bnr. 22 med trasé og vegstandard som den eksisterende veg, og med rett til vegbelysning. Rettighetene omfatter også parkeringsplass. Vegtrasé og parkeringsplass fremgår av vedlagte kartskisse.
2. Bnr. 22 skal ha rett til å ha kjøreveg over bnr. 2 fra bnr. 22's grenselinje frem til brønn med snuplass i vegens ende, med trasé og vegstandard som den eksisterende veg. Trasé med snuplass fremgår av vedlagte skisse.
3. Bnr. 22 skal ha rett til å ha liggende kloakkledning med kummer og infiltrasjonsanlegg på bnr. 2, slik som vist på vedlagte kartskisse.
4. Bnr. 22 skal ha rett til å ha liggende tank for fyringsolje på bnr. 2 med oljeledning frem til bnr. 22, slik som vist på vedlagte kartskisse.
5. Bnr. 22 skal ha rett til å ha brønn med tilhørende vassledning fra brønnen og frem til bnr. 22 med beliggenhet for brønn fra ledning og trasé som inntegnet på vedlagte skisse.
6. Bnr. 22 skal ha rett til å vedlikeholde, eventuelt fornye de veger og ledninger som er nevnt under punktene 1-5 foran.
7. De forannevnte rettigheter er gitt bnr. 22 uten vederlag, og det fremtidige og den stedsevarende bruk av rettighetene skal også være vederlagsfri.

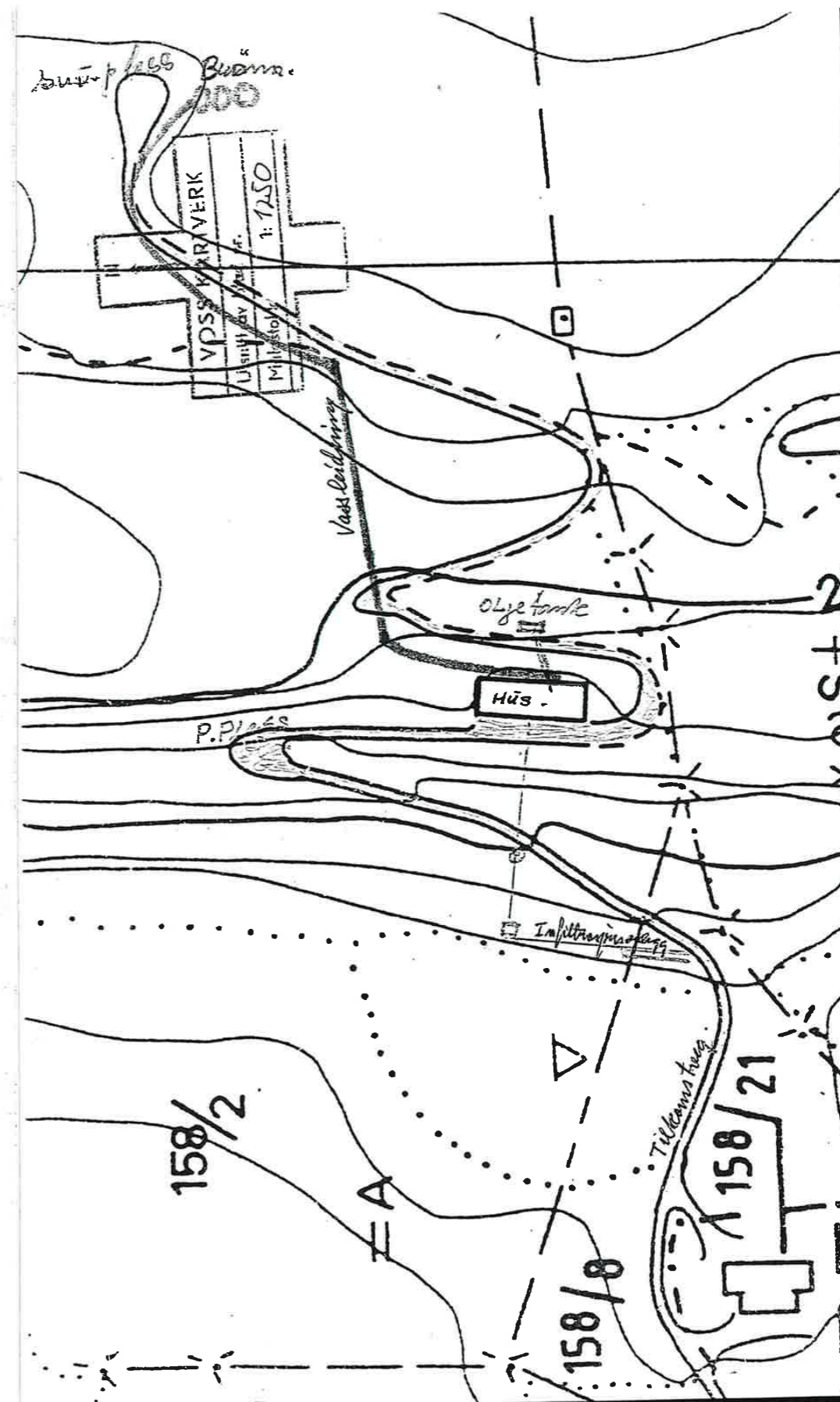
Voss, den 04.06. 1999

Guro Bjørke
Guro Bjørke
Eier av gnr. 158 bnr. 2 i Voss Kommune

Vi bekrefter herved at Guro Bjørke har undertegnet denne deklarasjon i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Voss, den 4/6. 1999

Navn: Susanne C. Lunde Navn: Jakob Bør
Adr.: Adr.:





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørkevegen 97
5709 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre