

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Jan-Tore Solberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 164/174 kvm
Tomtstr.: 882.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 152
Oppdragsnr.: 1507250058

Flott enebolig med god standard | Nydelig utsikt og gode solforhold | Hybelleilighet for utleie.

Perfekt familiebolig med flott utsikt og solrike uteområder! Eneboligen ligger i et trygt og veletablert nabolag. Her bor du med gang- og sykkelavstand til Voss sentrum, Amfi og Voss Gondol - og har fantastiske turmuligheter rett bak huset. Boligen har god planløsning med 3 soverom, romslig stue, helfliset bad (2016), Epoq kjøkken fra 2010 og veranda med kveldssol. Oppgradert fasade og tak. Varmepumpe og vedovn gir et lunt og effektivt hjem. Praktisk hybelleilighet med egen inngang gir gode muligheter for utleie eller generasjonsbolig. Dette er hjemmet for dere som vil kombinere familievennlig komfort med naturnær livsstil!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning54

Om eiendommen60

Nabolagsprofil.....76

Tilstandsrapport79

Egenerklæring98

Energiattest 105

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123

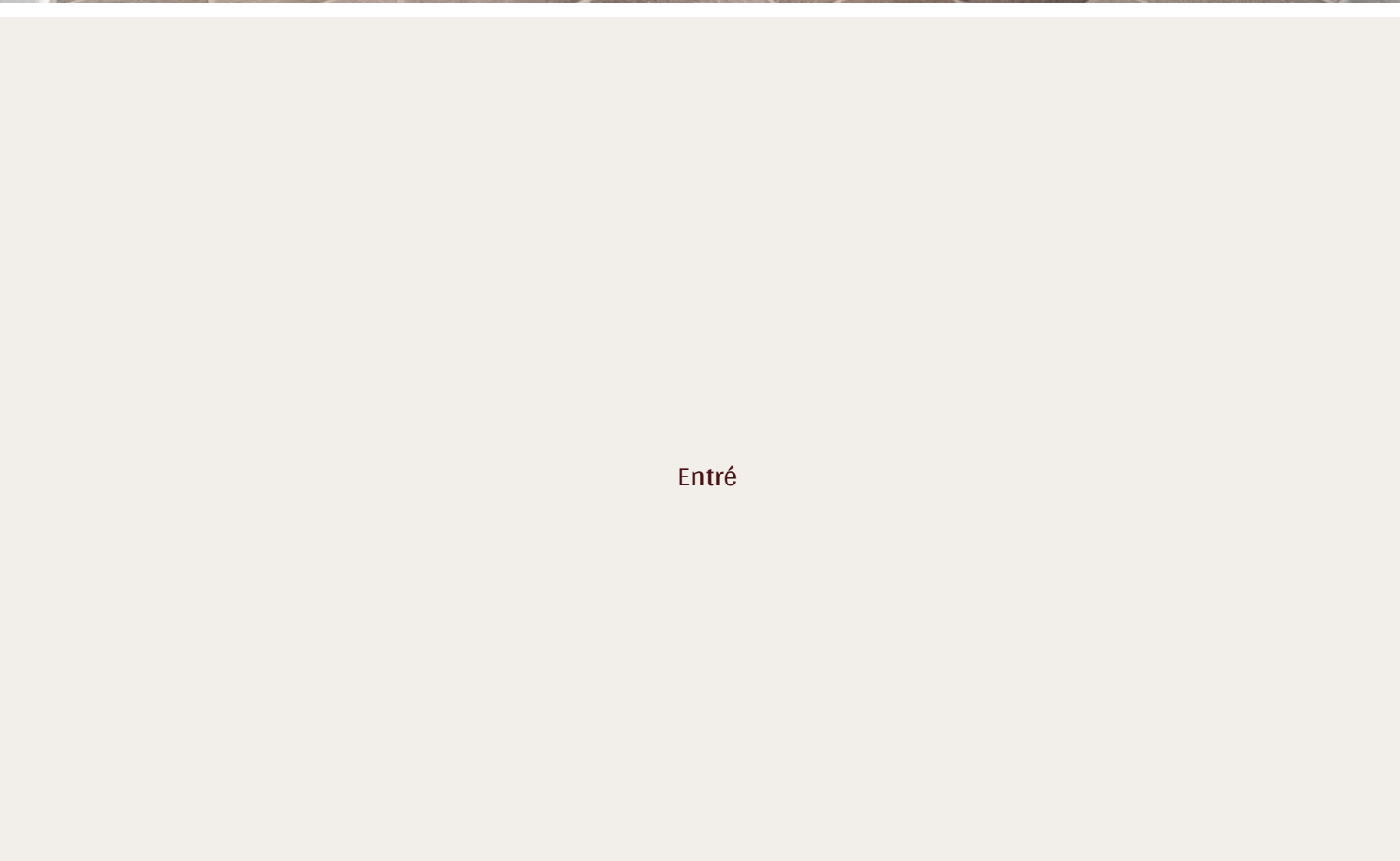


Pent opparbeidet uteområde.





Entré



Entré







Du har en herlig utsikt fra stuen.





Kjøkken



Kjøkkenet er er Ikea kjøkken fra 2010.





Veranda med utgang fra stuen.



Bad fra 2016.





Hovedsoverom

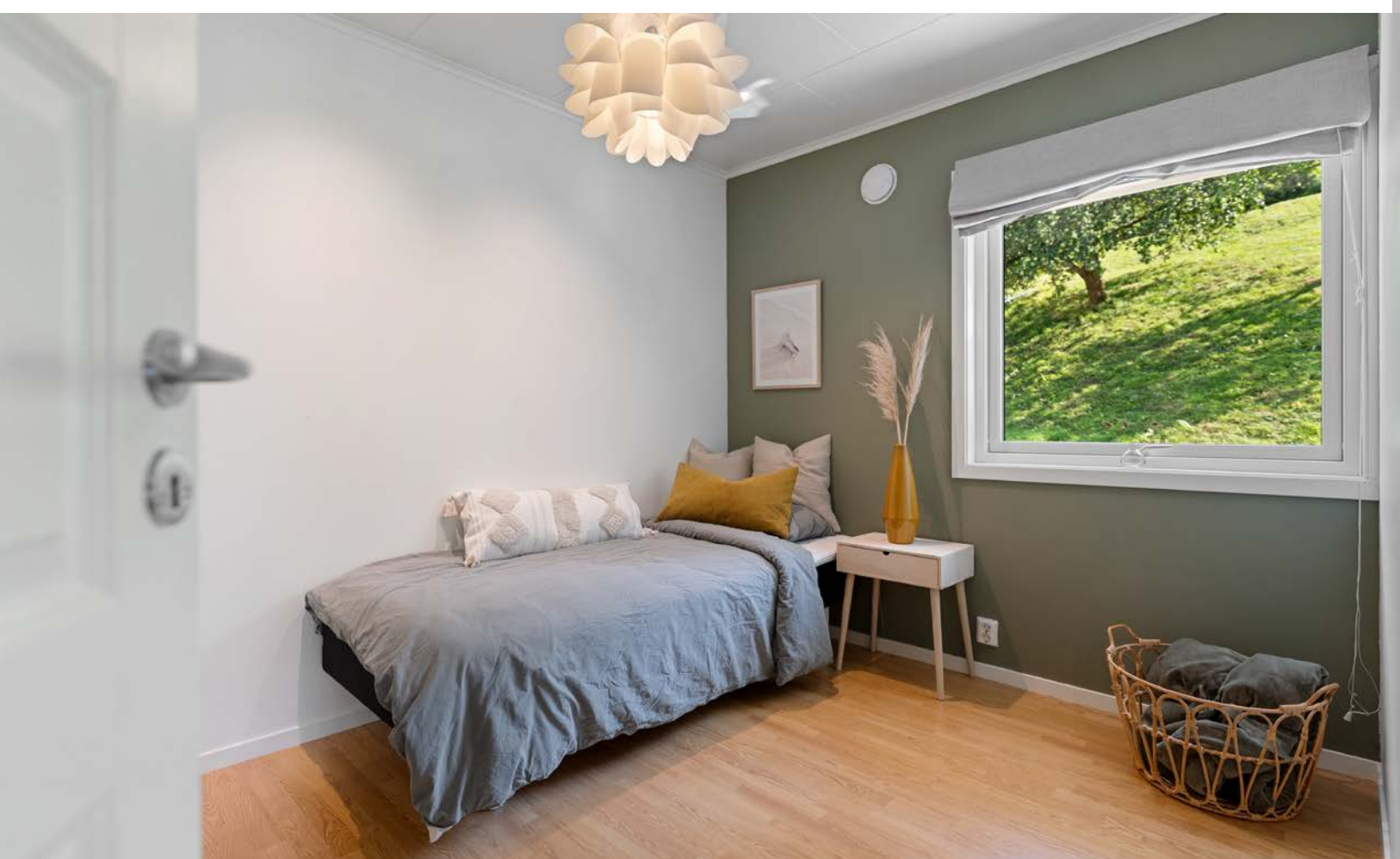




Balkong med adkomst fra hovedsoverom.



Soverom



Soverom 3





Gang



Kjellerstue





Vaskerom





Bod

Uteareal fremfor utleien.



Entré utleie



Stue utleie

Stue





Kjøkken utleie



Soverom utleie





Bod/vaskerom utleie.





Utvendig bod



På oversiden av boligen er det en kjekk uteplass med nydelig utsikt og gode solforhold på kveldstid.



Plantegning

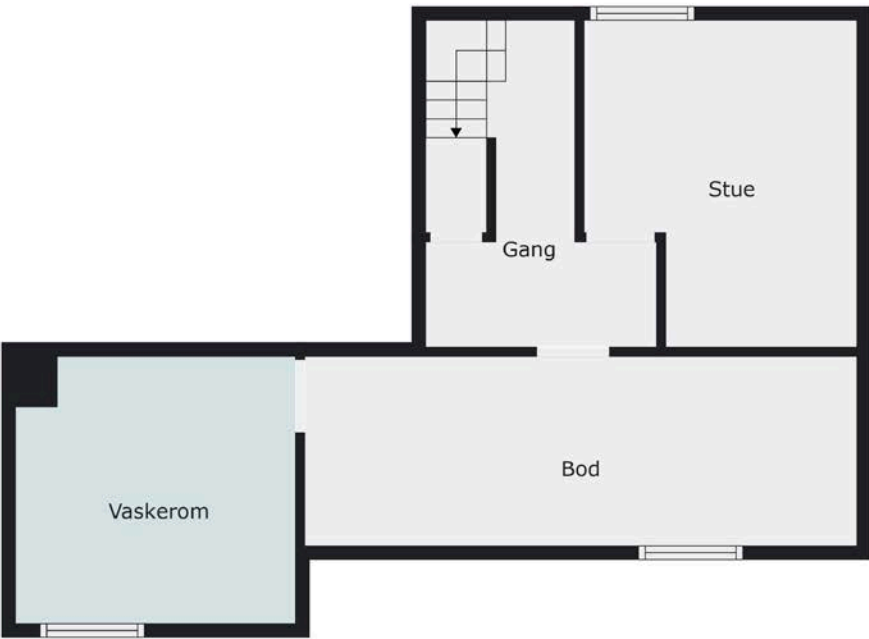
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

U. etasje

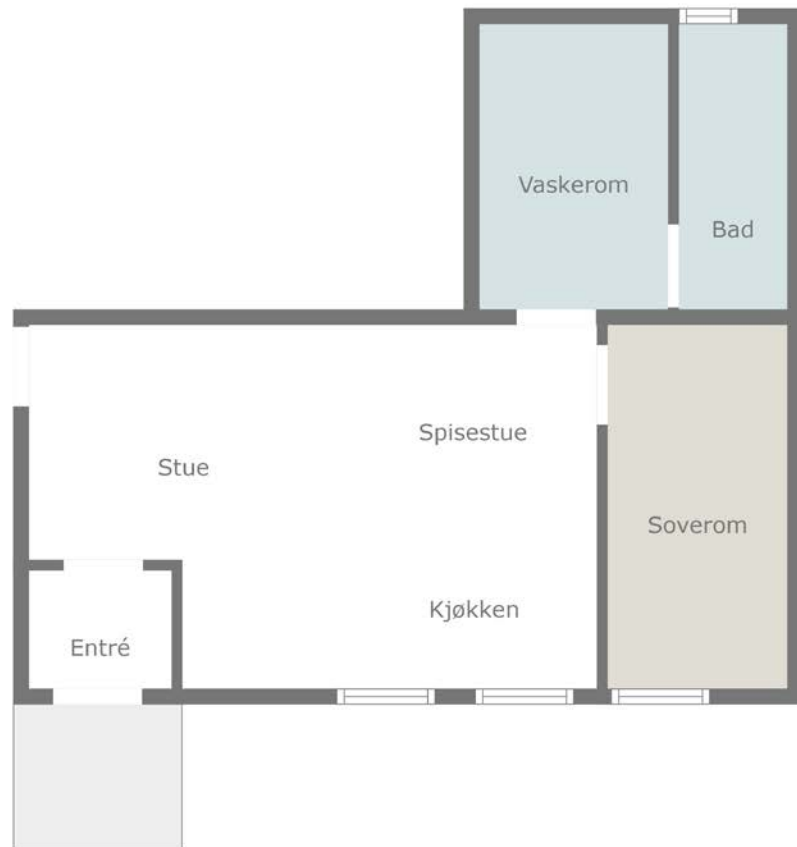


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning utleie

U. etasje



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Notater



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: 164 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 174 m²
TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 75 m² Hovedenenhet: sov (9,1kvm),
trappegang (6,7kvm), vaskerom (9kvm), bod
(12,7kvm).
Hybeldel: entrè (1,7kvm), stue/kjøkken (19,1kvm),
sov (6,6kvm), bod (5,9kvm), bad (3kvm).
BRA-e: 10 m² Utvendig bod (9,6kvm).
1. etasje
BRA-i: 89 m² sov 1 (8,2kvm), sov 2 (13kvm), sov 3
(7,4kvm), entrè/gang (9,9kvm), bad (3,4kvm),
kjøkken (9kvm), stue (34kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
27 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen. Det er bruken av rommet på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

882.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 882 kvm. Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og er ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.
Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass. På baksiden av boligen er det beplantet og på øverste nivå er det en hyggelig sitteplass med en usedvanlig flott utsikt.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet med meget gode sol- og utsiktsforhold. Utsikten strekker seg mot Lønahorgi, Hangur, Vossevangen, Vangsvatnet og Gråsida. Boligen ligger i et veletablert nabolag bestående i hovedsak av eneboliger.

Du har flere fine turmuligheter i nærområdet. Bak boligen har du fine turmuligheter opp i Songvesåsen hvor du kan både gå fottur eller utforske de mange stiene på sykkel. I Songvesåsen er det også gode muligheter for å høste ulike typer skogsbær. For den løpeglade er det fint å løpe fra eiendommen over til Bryn og Palmafossen og videre inn i Bømoen. Her har du flotte turløyper som er fint å gå, jogge eller sykle i. Avstanden på løypene varierer fra 1 til 10 kilometer.

Boligen hører inn under Palmafossen skolekrets. 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. 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. I tilknytning til Prestegardsmoen har Voss idrettslag arena til friidrett, og flere sporter som håndball og svømming. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie. Nå til sommeren åpner igjen utebassenget i en oppusset variant med nytt servicebygg. Like ved utebassenget har du aktivitetsparken med lekeapparat, utegym og skatepark.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Amfi og Vangen. På Amfi finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Følger du Bordalsvegen bort til Langabrua kommer du til Vangen. Her har du et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer. Nede i Bordalsvegen finner du Dyrdal Mat. Butikken er åpen alle dager i uken og spesielt åpningstider på søndager er ekstra populært.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, 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 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. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Du har med andre ord mange fine aktivitetsmuligheter fra boligen og kort vei til det du trenger for å få hverdags logistikken til å gå opp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Palmafossen skule

Bygningssakkyndig

Verdibygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med støpte grunnmurer mot grunnen og støpt plate i boligen. Videre er bakvegg og sidevegger i underetasje oppført med blokker. Underetasje er kledd innvendig med plater. Ukjent mengde isolasjon. Utvendig er grunnmur pusset. Etasjeskille av treverk med bjelker som er opplagret på yttervegger og bærende vegg midt langs bygget. Noe knirk og ujevnheter er registrert. Dette er helt normalt i en eldre bolig der byggemetode ikke var like omfattende som i dag.

1. etasje er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig er det trolig brukt vindtetting før utlekting som hovedtekking. Vinduer er av forskjellige kvaliteter. Alle vinduer er i hovedsak i 2-lags isolerglass. En del har produksjonsår fra 2011. Det er og registrert en del vinduer med produksjonsår fra 1973. Karmer av eldre dato.

Det er ikke fremlagt beskrivelser med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen. Utover hullboring ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnede sin beskrivelse.

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: Bad 1.etg hadde liten fuktskade i en veggplate ut mot gang. Dette var en skade forårsaket av kondens fra avlufting av avløp over tak på kaldloft. Ble undersøkt av takstmann fra forsikring. Veggplaten ble skiftet ut og feilen ble konstatert utbedret. Ingen følgefeil, kun veggplaten som hadde ett lite fuktutslag. Gulvet på vaskerom i kjeller hadde blanding av gammel maling og betong, og tidligere leitaker lot vaskevann fra vaskemaskin renne rett ut på gulvet. Det var i den perioden noe fuktig betong i gulvet. Dette tørket ut når vi ordnet avløp fra vaskemaskin, og gulvet ble flytstøpt og malt flere lag med betongmaling.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/

dugnad.

Beskrivelse: Membran og flislegging utført av firma Murmester Sigmund Gjøstein AS Stanghelle Rørlegger firma as montert avløp. Resten er utført av undertegnede.

Arbeid utført av: Murmester Sigmund Gjøstein AS, Stanghelle Rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hele badet er bygget opp fra bunn av. Brukt litexplater på rupanel. Deretter smøremembran og nye sluk. Bilder ligger i boligmappa.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad 1.etg og hybel er utført av Stanghelle rørlegger firma. De har også plugget ett gammelt kaldtvannsrør som ligger under gulvet i stue/kjøkken hybel. Uponor rør i rør til kjøkken, bad 1.etg, vask soverom kjeller, utekran, og vaskerom er montert av utførende i 2016. Har relevant utdanning og kompetanse. Ligger kvitteringer i boligmappa. Arbeid utført av: Stanghelle rørlegger firma/egeninnsats.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bakvegg i kjeller i hybel har en gang hatt svarte små prikker. Dette ble vasket med klor og rengjøring. Deretter malt. Har ikke sett noe unormalt etter dette.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bod under hovedterrasse sør hadde lekkasje fra betongtak, samt jordgulv med mye fukt. Ifm oppussing av hybel fant man undergulv i soverom tilstøtende denne boden med noe fukt/sopputslag. Siden den gang har det blitt støpt isolert betonggulv i bod med plast og fall mot sluk. Slemmet betongvegg i bod med Heydis slemming. Deretter ny terrasse med tilltaksplater som fører vannet bort fra betongtak på bod. Det er dog noe lekkasje i disse platene, så det har ved langvarig regnvær enda vært tegn til fukt/drypp i bod, men da renner vannet stort sett rett i sluk i boden.

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: Ny peis har fungert fint, med egen frisklufttilførsel og ny stålpipes i 2016. Godkjent av lokal feier. Det kan dog bli noe røyk i rommet om man ikke fyrer ihht. manual til nordpeis/ moderne peiser.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, har vært noen riss på puss til lecablokker i bakvegg i bod til kjeller. Siden dette har vært uforandret siden 2012, så ble disse tettet med ny murpuss og maling i 2025. Var også noen små sprekker i murpuss på kjellerfasade. Disse ble tettet med heydis fiberpuss og deretter heydis slemming. Begge rep ble godkjent av takstmann. Gulv i stue/kjøkken i hybel har noe skjevt gulv rundt kjøleskap.

En leietaker fikk problem med defekt frys på kjøleskap for noen år tilbake, og det oppstå noe fukt fra denne og på gulvet. Lurer om dette kan være årsaken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Obeservert noen ansamlinger av maur langs murene på utvendig trapp mot innkjøring. Vinteren 2012/13 var ett museår, da husker jeg det var lyder fra loftet. Når kaldloftet senere ble etterisolert så ble alt av gammel isolasjon løftet på, og flere plasser var det tegn til hull i plast/dampserre, trolig mus. Den ble lappet med vindsperre teip. Dårlig isolasjon ble også skiftet ut, før det ble etterisolert på toppen. Siden har det alltid vært musefeller på loftet, men ikke alle år det har vært noe der. Etter at kledning ble skiftet på flere sider av huset og nye musebånd montert, har det ikke vært mus i fellene.

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: Elicom monterte nytt sikringsskap i 1.etg og diverse arbeid. Mølster elektro utførte skifte av inntakskabel. Skutle Elektro montering av elbillader til hybel. Resten er utført av undertegnede med godkjenning av lokalt DSB og relevant fagbrev/kompetanse.

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

Svar: ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vangen elektriske utførte kontroll av hele bolig i 2022.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hybel har montert elbilader fra Elfa.
Utført av Skutle elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Tangerås har skiftet kledninger på kortvegger og etterisolert. De har etablert bedre lufting på langvegger. Montert musebånd og nytt rekkverk på soverombalkong. Sørvendt terrase er montert av selger.
Arbeid utført av: Tangerås Bygg.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hybel i kjeller. Det er en dør imellom, men det er blokkert på ene siden. Kan åpner opp igjen ved behov (lettvegg gips).

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Huset ble kjøpt i 2012 med hybelleilighet.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det gamle garasjetaket ble revet for å rehabiliteres, da det var modent for utskifting. Taket har aldri blitt montert opp igjen.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Fra fuktskade veggplate gang/bad 1.etg. Ref skaderapport. Feil fall på bad i hybel. Her ble det montert stoppelist som tiltak i 2013. Verdibbygg (takstmann) besiktiget huset to ganger. Først i august 2024, deretter på nytt i august 2025 etter mange av funn var rett opp.

Tilleggskommentar:
Det er montert pex rør i rør til både hoved etasje og hybel i kjeller. Samt ny hovedavstengingsventil på vaskerom, og waterguard stengeventiler som stenger ved lekkasje under kjøkken både i 1.etg samt hybel. Dog er det fem kobberrør kaldtvannspunkter som er plassert før stengeventil i vaskerom. Skal man stenge av vannet til disse må man nytte stengeventil på utsiden i felleskumme rett over grensen til Nedre Storehagen 12. Denne ble testet senest 12.08.2025 og holdt tett. Punktene dette gjelder:
-kaldtvannsuttak til vask på soverom i kjeller.
-Kaldtvannsuttak bod kjeller
-kaldvannsuttak vaskrom kjeller
-kaldvannsuttak under gulv i hybel kjøkken. (plugget av rørlegger i 2016). Så skal man ha alle punktene i huset over på rør i rør og innenfor stoppeventil på vaskerom kan man man legge inn nytt vannrør fra utsiden og inn i kjeller.

-Bod hybel med vaskemaskin har ikke sluk. Derfor står vaskemaskin i ett plastkar, med sensorledning som stopper vann til hybel ved lekkasje. Viktig å sjekke at sensor er på plass og fungerer før bruk.
-Avtrekksvifte bad 1.etg mangler kaldluftsspjeld. Kan enkelt ettermonteres.
-Betjeningspanel til avtrekkshetter kjøkken 1.etg noe tregt. Tidligere skiftet ut.
-Takrenne bakside av hus har noe feil fall. Blir liggende vann på midten.
-Vindu til utvendig bod var ikke mulig å lukke. Ser ut som karmen må justeres.
-Lampe på hovedsoverom 1.etg er ikke tilkoblet.Kun downligst
-Hybel har flexwatt varmemefolie i alle gulv. Dette har gulvføler, men må alikevll ikke dekkes til med tette tekstiler/tepper osv som ikke puster og slipper gjennom varme. På soverom er det montert seng med oppbevaring under. Her må man ikke legge klær rett på gulvet om gulvvarme skal nyttes, men nytte kasser eller lignende for luftspalte.

Innhold
1.etasje inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bad.
Underetasjen tilhørende hoveddel inneholder trappegang, bod, vaskerom og kjellerrom.
Hybelleiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bod og bad.

Standard
Fint vedlikehold enebolig med flott opparbeidet tomt. Utvendig er det skiftet kledning og etterisolert på kortvegger. Yttertaket ble skiftet i 2010. Boligen går over to etasjer med hybelleilighet i deler av underetasjen. Overflatene i boligen er generelt pusset opp og fremstår i god stand.

Det første som møter deg i 1.etasje hoveddel er en romslig entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre inn kommer du til en romslig stue med plass til å innrede med sofagruppe og mediebenk. Her er det flott utsikt og store vinduer som sikrer mye naturlig lysinnslipp. Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme. I tillegg er det varmepumpe installert i 2021. Fra stuen er det utgang til en usjenert veranda med plass til utemøbler og grill. Her har du flott utsikt og meget gode solforhold til sent på kveld sommerstid. I stuen mot kjøkkenet har du også plass til spisebord hvor hele familien kan samles til hverdag og fest.

Kjøkkenet er et Epoq kjøkken fra 2010. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Det er integrert platetopp, komfyr, mikro og oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående i nisje. Mellom over- og underskap er det fliser som gjør det enkelt å holde rent.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet holder en god standard og er pusset opp i 2016.

Det er tre soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Fra dette rommet har du utgang til en luftebalkong med flott utsikt og kveldssol. Et koselig sted å nyte noe forfriskende drikke før viseren peker på leggetid. De to andre soverommene har plass til seng, garderobeskap og/eller skrivebord.

Fra gangen er det adkomst ned til underetasjen tilhørende hoveddelen. Her har du et kjellerrom som av nåværende eier har vært brukt som soverom/

kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet er på de godkjente byggetegningene godkjent som kjeller. Kjeller anses ikke som rom for varig opphold.

Videre er det et romslig bodrom med rikelig oppbevaringsplass og ett praktisk vaskerom. Vaskerommet har plass til vaskemaskin, tørketrommel, vvb og innredning.

Hybelleiligheten er på ca. 36 kvm. Leiligheten har tidligere vært utleid for kr.9.500,- + strøm og internett. Utenfor leiligheten er det et koselig inngangsparti med plass til utemøbler. Det er varmemefolie i gulv i utleien. Det første du blir møtt av i utleien er en entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn er det stue med plass til sofa og et spisebord. Det er åpen løsning til kjøkkenet. Kjøkkenet er et Epoq kjøkken med integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro.

Soverommet er innredet med seng og garderobeskap. Under sengen er det praktisk oppbevaringsplass. Sengen medfølger i handelen.

Det er en bod innvendig i leiligheten mellom stue/ kjøkken og bad. Boden har god oppbevaringsplass og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoverert mellom 2008-2010. Badet er helfliset med varme i gulv og utstyrt med dusj, toalett og servant.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Tiltakene som er utført bidrar til å redusere risikoen for fuktinntrengning langs grunnmurene, men alderen på dreneringen tilsier at det fremdeles er en viss risiko for fuktproblem over tid. Langsiktig må tiltak som utskifting eller full oppgradering påregnes.

3.1 Vinduer og ytterdører
Eldre vinduer har avgrenset levetid, og videre slitasje må påregnes. Særlig der det er registrert malingsflass og pakninger som ikke lenger er like tette, kan dette på sikt føre til redusert isolasjonsevne og inntrenging av fukt. Vannstokker med tørrsprekker kan med tiden utvikle råteskader dersom de ikke blir holdt ved like. Vinduene og ytterdører vurderes derfor samlet til TG2 med bakgrunn i alder, normal slitasje og vedlikeholdsbehov.

6.1 Balkonger, veranda og lignende
Utstikkende bjelker i nordvest-balkongen kan over tid føre til fuktinntrengning og råteskader i bjelker og tilstøtende veggparti dersom tettingen svikter. Sørvest-balkongen har allerede vist tegn til mindre lekkasjer, noe som øker risikoen for skader på både bjelkelag og underliggende konstruksjoner. Dersom slike forhold ikke blir fulgt opp, kan konsekvensen på lengre sikt bli svekket bæreevne og behov for utbedringer eller utskifting av deler av konstruksjonen.

7.2.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling
Sprekker i fuger kan over tid føre til at vann trenger gjennom og gir økt fuktbelastning på underlaget. Bom i fliser gir en overhengende risiko for at flisene

kan sprekke eller løsne. I ytterste konsekvens kan dette medføre behov for reparasjon eller utskifting av deler av flisoverflaten. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er derfor viktig for å hindre videre skadeutvikling.

7.2.2 Bad underetasje overflate gulv
Sprekker i fuger og bom under fliser øker risikoen for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen og medføre svekking av flisfeste eller skader på underliggende membran. Manglende oppkant på membran ved terskel og utilfredsstillende fallforhold gjør at lekkasjevann i ytterste konsekvens kan renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner. Disse forholdene kan på sikt kreve utbedring eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

7.2.3 Bad underetasje Membran tettesjikt og sluk
Manglende dokumentasjon og bruk av eldre støpejernsluk innebærer en risiko for at membran og sluk har avgrenset restlevetid. Rust i sluket kan med tiden utvikle seg og gi lekkasjer dersom det ikke blir fulgt opp. I ytterste konsekvens kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Jevnlig tilsyn med sluk og vurdering av fremtidig oppgradering bør påregnes.

7.3.3 Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk
Manglende membran kombinert med eldre støpejernsluk innebærer en økt risiko for fuktinntrengning over tid. I ytterste konsekvens kan dette føre til lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen dersom overflatebehandlingen mister sin funksjon. Jevnlig tilsyn med sluk og vurdering av fremtidig oppgradering til godkjent membranløsning bør påregnes.

9.1.1 Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
Selv om det ikke er registrert fuktproblem på befaringsdagen, innebærer eldre drenering en risiko for redusert funksjon over tid. Sporfilm tidligere har indikert utfordringer med fukt og muggsopp, noe som understreker behovet for jevnlig oppfølging. I ytterste konsekvens kan redusert dreneringsevne føre til fuktinntrengning, skader på overflater og svekket inneklima. Oppfølging av drenering og eventuelt nye inneklimatester bør vurderes på lengre sikt.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate
Selv om gulvoverflatene i dag fremstår som funksjonelle, innebærer eldre drenering en risiko for at fukt kan trenge inn i gulvkonstruksjonen over tid. Dette kan i ytterste konsekvens føre til fukt- og råteskader i underliggende materialer, redusert komfortnivå og behov for utbedringer. Det bør derfor regnes med fremtidige tiltak på drenering og mulig oppfølging av gulvkonstruksjoner nært terrengnivå.

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
Vegger mot terreng er avhengig av velfungerende drenering. Svikt i eksisterende drenering kan i ytterste konsekvens medføre fuktinntrengning og skader på konstruksjon og innvendige overflater dersom rom blir innredet. Ventilasjonsløsningen er enkel, og uten oppgradering kan dette gi dårlig luftutskiftning og øke risiko for fukt- og inneklimaproblem.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Eldre støpejernsrør ut av boligen har avgrenset restlevetid. Dersom det ikke blir utbedret innen rimelig tid, kan en risikere tett avløp eller lekkasjer som i ytterste konsekvens kan medføre tilbakeslag

eller fuktskader. Installert utstyr som er tilkoblet før innvendig stoppekran kan være mer utsatt for lekkasjer, da utvendig stoppekran må nyttes ved stenging. Regelmessig kontroll av vannlåser og vurdering av oppgradering av rør ut av boligen bør derfor regnes med.

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
Hjemmelshaver opplyser:
Hybel:
Lydhimling (foruten bad).
Dør mellom 1. etasje og hybel er stengt av.
Bad er renovert mellom 2008-2010.
Varmefolie i gulv.
Nytt Epoq kjøkken
Ellers generell oppussing av overflater.

1.etasje:

Ny stålpipe og peisinnsats.
Nytt kjøkken i 2010.
Luft til luft varmepumpe installert i 2021.
Renovert bad i 2016.
Ny innmat i sikringsskap.
Kryssisolert på kaldt loft.
Raftepapp r montert på kaldtloft.
Ellers generell oppussing av overflater.
Annet:
El-bil lader montert.
Nytt terrassedekke og rekkverk på sør-vendt terrasse.
Tiltaksplater under sørvendt terrasse.
Yttertak er skiftet i 2010.

Parkering
Det er biloppstillingsplass på tomten fremfor boligen.

Forsikringsselskap
Jernbaneverkets bank og forsikring

Polisenummer
1882285

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming:
Vedovn i 1.etasje.
Varmekabler på bad i begge etasjer.
Varmefolie i hybel.
Varmepumpe i stue i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming om nødvendig.
(panelovner o.l.).

Info strømforbruk
Nåværende eier har et estimert strømforbruk i boligen i 2025 på 7.163 kWh. Nåværende eier har brukt boligen lite det siste året og hans nåværende

strømforbruk er ikke representativt for hva en må påregne av forbruk. Gjennomsnittlig strømforbruk for eneboliger ligger på mellom 15.000 - 25.000 kWh.

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 5 200 000

Kommunale avgifter
Kr 17 621

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 18.545,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 417

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 5.281,-.

Formuesverdi primær
Kr 921 358

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 685 431

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr.8.682,81 årlig fordelt over to terminer. Renovasjonsgebyret inneholder 1 x småhushold og 1 x normalhushold. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr.156,25,- inkl mva pr.ening pr.år. Beløpet blir fordelt over to terminer (vår og høst).

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 193, bruksnummer 152 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:

4621/193/152:
09.10.1969 - Dokumentnr: 1457 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1969 - Dokumentnr: 1944 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:193 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 578700 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:193 Bnr:152

09.10.1969 - Dokumentnr: 1457 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for 1.etasje datert 09.06.1970. Det fremgår av ferdigattesten at det står igjen en del arbeid, og at det står igjen noe inntilfylling.

Rommet som er brukt som kjellerstue er på de godkjente byggetegningene beskrevet som kjeller. Betegnelsen kjeller anes ikke som rom som er godkjent for varig opphold. Det å ta i bruk rommet som kjellerstue eller soverom er et søknadspliktig tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.06.1970.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til LNFR.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 882 kvm
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 739 kvm
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

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

Leiligheten i underetasjen er godkjent på byggetegningene som en hybelleilighet. Leiligheten har tidligere vært utleid for kr.9.500,- + strøm og fiber.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke

formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (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 131 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere 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
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 133 990

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Nabolagsprofil

Nedre Storehagen 10 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brynasvingen Linje 953	5 min 0.4 km
Voss stasjon Linje F4, R40	5 min 2.5 km
Bergen Flesland	1 t 40 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 136 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	5 min 2.2 km
Voss gymnas 370 elever	22 min 2 km
Voss videregående skule	7 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Voss	15 min
AMFI Voss	15 min

«Veldig trygt og godt. Godt grendalag.
Inkluderende folk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

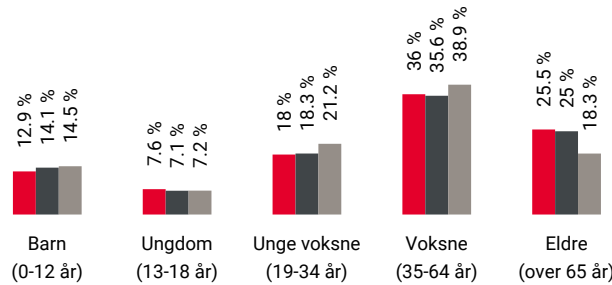
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugamoen	1 185	578
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-... 57 barn	18 min 1.4 km
Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 2.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	11 min 1 km
Meny Voss	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



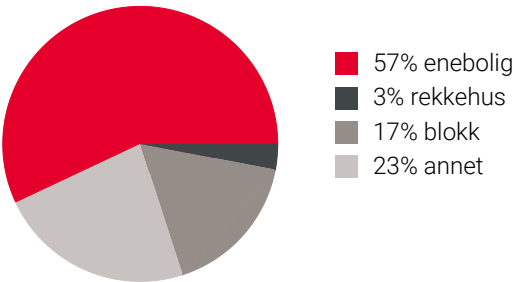
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Voss videregående skule Aktivitetshall	12 min 1.1 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 1.9 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	18 min
SKY Fitness Voss	19 min

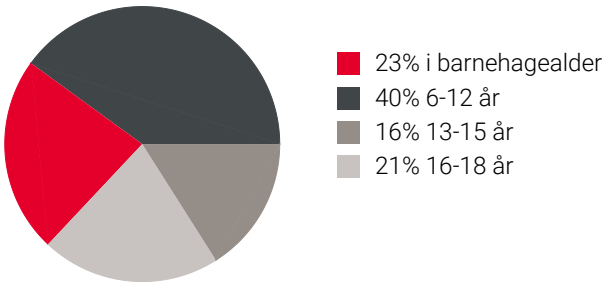
Boligmasse



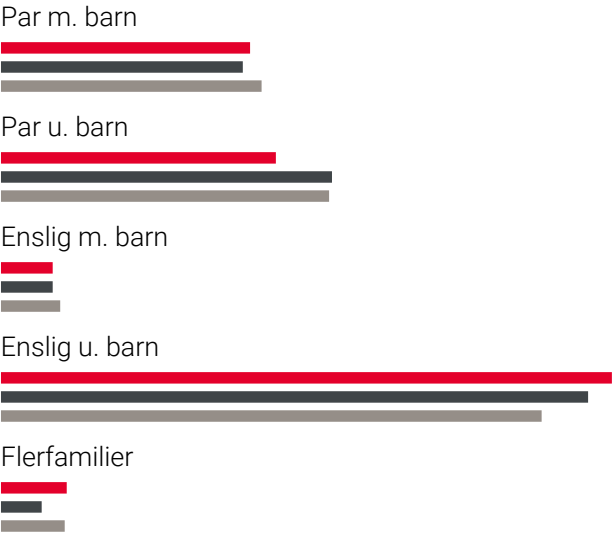
Varer/Tjenester

AMFI Voss	15 min
Apotek 1 Voss Amfi	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



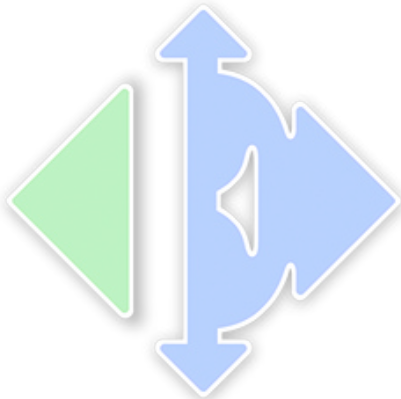
0%	49%
Haugamoen	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Einebustad med hybel
Nedre Storehagen 10
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 27/08/2025

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com



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.

EIERSKIFTERAPPORT™		
BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		11.08.2025
GENERELT:		
- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.		
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelige for kontroll.		
UTVENDIG:		
- Det er ikkje utført synfaring på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan, takstige og innvendige undersøkingar.		
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.		
Forutsetningar:		
VÊR:		
- Opphald på synfaringsdagen.		
INNVENDIG		
- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.		
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.		
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.		
Oppdragsgiver:		Jan-Tore Solberg
Tilstede under befaringen:		Jan-Tore Solberg
Fuktmåler benyttet:		Protimeter mms2

OM TOMTEN:		
Tomt på 882kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.		
Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:		
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.		
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.		

OM BYGGEMETODEN:		
Bustaden er oppført med støypte grunnmura mot grunnen og støypt plate i bustaden.		
Vidare er bakvegg og sideveggar i underetasje oppført med blokker.		

Underetasje er kledd innvendig med plater. Ukjent mengde isolasjon.		
Utvendig er grunnmurar pussa.		
Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på ytterveggar og beranda vegg midt langs bygget.		
Noko knirk og ujamnheitar er registrert. Dette er heilt normalt i ein eldre bustad der byggemetode ikkje var like omfattande som i dag.		

1. etasje er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig er det truleg brukt vindtetting før utlekting for trekledning.		
Det er registrert museband bak kledning, men det kan sjå ut som den ikkje er tilstrekkelig.		

Takkonstruksjon av typen saltak tekka med sutaksplater som undertak og Decra stålpanner som hovudtekking.		
Vindauger er av forskjellige kvalitetar. Alle vindauger er i hovudsak i 2-lags isolerglas. Ein del har produksjonsår frå 2011. Det er og registrert ein del vindauger med produksjonsår frå 1973.		
Karmar er av eldre dato.		

Det er ikkje framlagt beskrivingar med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.		
---	--	--

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	
Rapporten byggjer på visuell synfaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar/vedlikehald må påreknast.	
Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.	
Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	

ANNET:	
OPPVARMING:	
- Vedomn i 1. etasje.	
- Varmekablar på bad i begge etasjar.	
- Varmefolie i hybel.	
- Varmepumpe i stova i 1. etasje.	
- Elles elektrisk oppvarming om nødvendig. (panelomnar ol.)	

PREMISS:	
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.	
Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle byggningsdelen utførast ved eit seinare høve.	
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	

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. 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, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.	
--	--

DOKUMENTKONTROLL:	
Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:	
Rominndeling i hybel i underetasje.	
Eigenerklæring er framlagt. Eventuell kjøpar må lese denne nøye for ytterlegare informasjon som heimelshavar har lagt fram.	

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.	
Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.	

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Diverse overflater med spordisk oppusing på nokre rom.	
Det er i hovudsak brukt ferdigmalte takplater i tak. (Tak-ess) På kjøkken er det panel.	
I underetasje er det brukt trefiberplater og gips som er malt.	
På veggar er det gips, panelplater og panel.	
Bad i 1. etasje og underetasje har fliser på vegg. Vaskerom har betongveggar.	
På golv er det i hovudsak laminat.	
Fliser på bad i 1. etasje og underetasje. Vaskerom har betonggolv.	

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.	
--	--

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujanmheiter og skeivheiter i golv.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje. 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.

Gjer merksam på at soverom i underetasje, tilhøyrande 1. etasje, har installert ein vask. Denne er ikkje lekkasjesikra. Ved testing av vask er det lekkasje i vannlås.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Sal av bustad

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Heimelshavar opplyser:

- HYBEL:
- Lydhimling (forutan bad).
- Dør mellom 1. etasje og hybel er stengt av.
- Bad er er renovert mellom 2008-2010.
- Varmefolie i golv.
- Nytt epok-kjøkken.
- Elles generell oppussing av overflater.

1. ETASJE:

- Ny stålpipe og peisinnsats
- Nytt kjøkken i 2010.
- Luft til luft varmepumpe er installert i 2021.
- Renovert bad i 2016.
- Ny innmat i sikringskap.
- Kryssisolert på kaldt loft.
- Raftepapp er montert på kaldt loft.
- Elles generell oppussing av overflater.

ANNA:

- El-billadar er montert.
- Nytt terrassedekke og rekkverk på sør-vendt terrasse.
- Tiltaksplater under sørvendt terrasse.
- Yttertak er skifta i 2010.

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	89	0	0	27	89	0
Underetasje	75	10	0	0	56	19
SUM BYGNING	164	10	0	27	145	19
SUM BRA	174					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje:
Sov. - 8,2kvm med 2,40m takhøgd.
Sov. - 13kvm med 2,40m takhøgd.
Sov. - 7,4kvm med 2,40m takhøgd.
Entre/gang - 9,9kvm med 2,40m takhøgd.
Bad - 3,4kvm med 2,32m takhøgd.
Kjøkken - 9kvm med 2,39m takhøgd.
Stova - 34kvm med 2,39m takhøgd.

Underetasje: (Hovudeinheit)
Sov. - 9,1kvm med 2,36m takhøgd.
Trappegang - 6,7kvm med 2,36m takhøgd.
Vaskerom - 9kvm med 2,38m takhøgd.
Bod - 12,7kvm med 2,39m takhøgd.

Underetasje: (hybel)
Entre - 1,7kvm med 2,26m takhøgd.
Stova/kjøk. - 19,1kvm med 2,26m takhøgd.
Sov. - 6,6kvm med 2,28m takhøgd.
Bod - 5,9kvm med 2,28m takhøgd.
Bad - 3kvm med 2,28m takhøgd.

Håvard Kvarme Ure

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen mot nordvest er på ca. 7,5 m² med utgang frå soverom. Konstruksjonen er utført med bjelkar som stikk ut frå bygningskroppen utan understøtte av dragar eller søyler. Denne løysinga gjev ein potensiell risiko for fuktinntrenging i overgangane mellom bjelkar og yttervegg dersom tettinga ikkje er utført tilfredsstillande eller vert svekka over tid. For å redusere risikoen er det viktig med godt tettesjikt og regelmessig vedlikehald av overflata.

Balkongen mot sørvest er på ca. 19,2 m² med utgang frå stova. Konstruksjonen har betongdekke under med bjelkelag og terrassebord som dekke. Som tettesjikt er det lagt Til-Tak-plater mellom bjelkane. Rekvirent opplyser om mindre drypplekkasjar ned i underliggande bod ved mykje nedbør, truleg på grunn av uheldige fallforhold eller utette overgangar på platene.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar er kledd med fliser, medan himling er utført med malte plater. Overflatene framstår i god stand sett opp mot alder og bruk, og det vart ikkje registrert feil eller manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Overflata framstår i god stand sett opp mot alder og bruk, og det vart ikkje registrert synlege feil eller manglar på befaringsdagen. Golvet vurderast som funksjonelt og utan teikn til slitasje eller skade utover normal bruk. Fall på golv er tilfredsstillande.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Golv er belagt med fliser med underliggande membran. For å kontrollere membranen fullt ut måtte det vore gjennomført destruktive undersøkingar, noko som ikkje vert gjort ved tilstandsrapport på dette nivået. Det er å rekne med at membranen er lagt i samsvar med gjeldande produktbeskrivingar og byggjeskikk på oppføringstidspunktet. I kjellaren under badet var det tilgang for kontroll rundt sluk. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen. Basert på tilgjengelege observasjonar framstår membran og tettesjikt som i normal stand.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Veggar er kledd med fliser, medan himling er utført med malte plater. Det er registrert enkelte sprekkar i fugene på flisene, samt bom i nokre fliser. Bom inneber at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag, noko som kan gi redusert stabilitet. Per dags dato er det ikkje observert sprekkar i sjølve flisene, men hulrom aukar risikoen for at slike kan oppstå ved belastning eller vidare bevegingar i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Det er registrert enkelte ujamnheiter i flisene, med høgdeforskjellar som kan gi mindre «snublekantar». Fugene har nokre sprekkar, og det er registrert bom i fleire fliser. Bom tyder på at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag, noko som svekkjer stabiliteten og aukar risikoen for at flisene kan slå sprekker ved belastning. På befaringsdagen vart det ikkje observert sprekkar i sjølve flisene.

Fallforholda på golvet er ikkje tilfredsstillande. Golvet er i stor grad tilnærma flatt, med berre noko fall i dusjsona. Målingar viser om lag 10 mm høgdeforskjell frå terskel til sluk, noko som ikkje er i samsvar med dagens krav. Det er heller ikkje etablert oppkant på membran ved terskel. I dusjsona er det registrert ein kant som hindrar lekkasjevatn frå til dømes vask å renne direkte mot sluk, noko som ytterlegare reduserer funksjonen til golvet.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Golv er belagt med fliser med underliggande membran som er opplyst å vere frå perioden 2008–2010. På grunn av manglande dokumentasjon og ukjent oppbygging/utføring av membranen er det sett TG2. I samband med rehabiliteringa vart det vidare nytta eit eldre sluk av støypejern. Ved synfaring vart det registrert rustflekkar i sluket, noko som indikerer alder og slitasje.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom, og fuktmålingar er utført. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har betongvegger og malte plater i himling. Veggane vart pussa og påført ny maling i 2025, og framstår i god stand på befaringsdagen. Overflatene vurderast som funksjonelle og utan registrerte feil eller manglar, med normal slitasje i samsvar med alder og bruk.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Golv er flytestøypd og behandla med 3-stjernes golvmaling. Overflata framstår i god stand på befaringsdagen, utan registrerte feil eller manglar. Løysinga vurderast som funksjonell og i tråd med det ein kan forvente for denne typen konstruksjon og behandling.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje etablert membran på golvet. Maling på betong kan til ein viss grad fungere som eit beskyttande sjikt, men gir ikkje same sikkerheit som ei godkjend membranløysing. Golvet er nystøypd og påført ny maling i 2025, noko som gir ei forbetra overflate, men det er framleis ikkje å rekne som eit fullverdig tettesjikt. Sluket er av eldre type i støypejern, noko som inneber avgrensa restlevetid.

Hullboring frå tilstøytande rom er ikkje gjennomført, då vaskerommet er omkransa av betongveggar og det ikkje er mogleg å utføre slike undersøkingar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken 1. etasje	
TG 1	8.1 Kjøkken 1. etasje
Kjøkkeninnreiinga har slette frontar i kvit utføring, med over-, under- og høgskap. Benkeplata er i laminat, og det er montert dobbel vask med eittgreps blandebatteri. Over benk er det lagt fliser som fungerer som beskyttande og lettstelt overflate.	
Kvitevarene består av frittståande kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, steikeomn, microbølgeomn og ventilator over koketopp med avtrekk direkte til friluft. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal bruksslitasje. Kjøkkenet vurderast til å vere i funksjonell stand i samsvar med alder og bruk.	
Merknader:	
8.2 Kjøkken underetasje	
TG 1	8.2 Kjøkken underetasje
Kjøkkeninnreiinga har slette frontar i kvit utføring, med over-, under- og høgskap. Benkeplata er i laminat, og det er montert dobbel vask med eittgreps blandebatteri. Over benk er det lagt fliser som fungerer som beskyttande og lettstelt overflate.	
Kvitevarene består av frittståande kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, steikeomn, microbølgeomn og ventilator over koketopp med avtrekk direkte til friluft. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal bruksslitasje. Kjøkkenet vurderast til å vere i funksjonell stand i samsvar med alder og bruk.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Rom under terreng	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Veggen mot terreng er oppført i betong. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert synlege feil eller manglar. Tilstandsgraden er sett med bakgrunn i alder på dreneringa. Over tid vil dreneringssystem normalt svekkast grunna tilførsel av finmassar i massane rundt, eller som følge av slitasje og svekking av produkt som drencrøyr og grunnmursplast.	
Rekvirent opplyser at det vart gjennomført målingar i 2019, som viste teikn til muggsopp i hybel. Som tiltak vart det montert miniventilasjon i 2022, og rekvirent opplyser at inneklimaet vart merkbart betre etter dette. Jamnleg måling syner at det er ok luftfuktigheit i kjellaren.	
Merknader:	
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate	
Golv mot grunn er truleg oppbygd med betongplate, etterfølgd av isopor som isolasjon, sponplater, varmemfolie, plast og laminat. I bakkjellaren under 1. etasje er det registrert betonggolv, medan hybelen har laminat- og parkettgolv. Det vart ikkje registrert synlege skadar på befaringsdagen, og overflatene framstår i normal stand sett opp mot alder og bruk.	
Tilstandsgrad er sett med bakgrunn i alder på dreneringa rundt bygningen. Dreneringssystem har avgrensa levetid og vil normalt svekkast over tid, anten på grunn av tilførsel av finmassar eller svekking av produkt som drencrøyr og grunnmursplast.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
Veggar mot terreng er i betong. Det er ikkje gjennomført hullboring grunna veggar er oppført i betong, men det vart utført visuell kontroll som gav god oversikt. Det vart ikkje registrert avvik på synfaringsdagen. Tilstandsgrad er sett med bakgrunn i alder på dreneringa, som over tid vil svekkast og auke risikoen for fuktinntrenging. Dreneringa bør oppgraderast før ein eventuell innreiing av rom under terreng med isolasjon og kledde veggar. Det er registrert friskluftventilar i kjellarrom for ventilering, og i hybelen er det montert miniventilasjon som bidreg til betre utskifting av luft. For at ventilasjonen skal fungere optimalt er det viktig med god luftgjennomstrauming mellom romma. Ventilasjonsløyisinga er ikkje bygd opp etter dagens standard, og ei oppgradering bør vurderast dersom rom i bakkjellar vert innreidde til varig opphald. Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar i rom under terreng, då dette ikkje kan kontrollerast utan destruktive undersøkingar.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Vannrør i bustaden er skifta ut til rør-i-rør-system, medan avløpsleidningar internt er av plast. Avløpsleidning ut frå bustaden til det kommunale nettet er av eldre type i støypejern, og vannleidning ut er av kopar. Heimelshavar opplyser at det tidvis har vore problem med tett avløp frå toalett og kjøkken i hybel. Kamerainspeksjon har vist begynnande skadar på støypejernsrør, og røyrleggjar har vurdert at utbetring ikkje hastar akutt, men bør gjennomførast innan rimeleg tid.	
Frå hovudstammen på vaskerom er det etablert to separate stammar; éi til 1. etasje og éi til hybel i underetasjen. Vaskerom har sluk i golv som fungerer som lekkasjesikring. Nokre installasjonar har tilførsel frå hovudstamme før innvendig stoppekran, noko som betyr at dei er av eldre dato og må stengast via utvendig stoppekran. Sjå eigenerklæring frå heimelshavar for meir informasjon. Hovudstoppekran er lokalisert på vaskerom og vart funksjonstesta utan avvik.	
Mykje av anlegget er skjult, noko som gjev avgrensa kontrollmoglegheit. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert utan lekkasje. Det er montert ny vask på soverom i underetasjen (hovuddel). Anlegget framstår i normal stand sett i forhold til alder, men med behov for jamnleg vedlikehald og noko oppgradering over tid. Plastmateriale i rør og koplingar kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som kan medføre lekkasjar dersom koplingane ikkje blir etterskrua.	
Merknader:	
TG 1 10.2 Varmtvannsbereider	
På vaskerommet er det plassert to varmtvassberedarar av typen Høiax produsert i 2012. Den eine har kapasitet på 120 liter med effekt på 1,95 kW, medan den andre har kapasitet på 200 liter med same effekt. Det vart ikkje registrert feil eller manglar ved beredarane på synfaringsdagen. Anlegget framstår i normal stand sett opp mot alder og bruk.	
Merknader:	
Ingen 10.3 Vannbåren varme	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen 10.4 Varmesentraler	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
©mstr.no	

TG 1 10.5 Ventilasjon

Bustaden har kjøkkenventilator i både 1. etasje og hybel, begge med avtrekk direkte til friluft. På bad er det montert mekanisk avtrekk, medan hybelen i tillegg er utstyrt med miniventilasjon. Elles er ventilasjonen basert på naturleg tilførsel gjennom veggventilar og spalteventilar i vindauge. Løysinga fungerer i praksis, men er enklare enn dagens anbefalte system. Den eksisterande ventilasjonen kan fungera tilfredsstillande med dagens bruksmønster, men eventuelle endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit sunt inneklima og hindre fuktproblematikk. Ved ei eventuell forbetring av vindtetting i vindauge, ytterveggar eller tak, må det òg takast omsyn til at bustaden då ikkje vil ha same grad av naturleg ventilering.

Ventilar og luftutveksling vurderast likevel å vere tilstrekkeleg sett opp mot dagens bruk av bustaden. For å sikre god funksjon i rom med mekanisk avtrekk, må det i tillegg vere moglegheit for overstrømming av luft mellom rom, til dømes ved å ha ei spalte mellom dørbblad og terskel eller ved montering av ventil.

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 elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2013-2021

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 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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår med kjente oppgradering mellom 2013 - 2021.

El. Anlegg: Sikringsskap/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er ikkje opplyst om feil og manglar ved dagleg bruk av det elektriske anlegget.

Det er opplyst om årstal for førre tilsyn av det elektriske anlegget var i 2022. Det føreligg dokumentasjon på at tilsyn er gjennomført, samt avviksprotokoll frå dette. Ved tilsynet vart det registrert 8 forhold med TG2. Heimelshavar opplyser at desse feila/manglane er utbetra, men arbeidet er utført eigenhendig. Heimelshavar har kompetanse innafor elektrofaget, men har ikkje moglegheit til å utstede samsvarserklæring for arbeidet.

Det er framlagt samsvarserklæring frå anna arbeid med anlegget i seinare tid. Kravet om samsvarserklæring/dokumentasjon gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka komfort eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerhetsmessig risiko.

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:

Rekkverket tilfredsstiller ikkje dagens krav til høgde. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Innvedig trapp har handrekke kun på ei side. Det skal vera handrekke på begge sider for å vera godkjent etter dagens forskrift.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

- Rekkverk på balkong og veranda er ikkje ihht. dagens krav om fallsikring.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250058

Selger 1 navn

Jan-Tore Solberg

Gateadresse

Nedre Storehagen 10

Poststed

VOSS

Postnr

5700

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Jernbaneverkets bank og forsikring

Polise/avtalendr.

1882285

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1.etg hadde liten fuktskade i en veggplate ut mot gang. Dette var en skade forårsaket av kondens fra avlufting av avløp over tak på kaldloft. Ble undersøkt av takstmann fra forsikring. Veggplaten ble skiftet ut og feilen ble konstatert utbedret. Ingen følgefeil, kun veggplaten som hadde ett lite fuktutslag. Gulvet på vaskerom i kjeller hadde blanding av gammel maling og betong, og tidligere leitaker lot vaskevann fra vaskemaskin renne rett ut på gulvet. Det var i den perioden noe fuktig betong i gulvet. Dette tørket ut når vi ordnet avløp fra vaskemaskin, og gulvet ble flytstøpt og malt flere lag med betongmanling.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Membran og flislegging utført av firma Murmester Sigmund Gjøstein AS Stanghelle Rørlegger firma as montert avløp. Resten er utført av undertegnede.

Arbeid utført av

Murmester Sigmund Gjøstein AS,Stanghelle Rørlegger

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet er bygget opp fra bunn av. Brukt litexplater på rupanel. Deretter smøremembran og nye sluk. Bilder ligger i boligmappa

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad 1.etg og hybel er utført av stanghelle rørlegger firma. De har også plugget ett gammelt kaldtvannsrør som ligger under gulvet i stue/kjøkken hybel. Uponor rør i rør til kjøkken, bad 1.etg, vask soverom kjeller, utekran, og vaskerom er montert av utførende i 2016. Har relevandt utdanning og kompetanse. Ligger kvitteringer i boligmappa

Arbeid utført av

stanghelle rørlegger firma/ egeninnsats

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bakvegg i kjeller i hybel har en gang hatt svarte små prikker. Dette ble vasket med klor og rengjøring. Deretter malt. Har ikke sett noe unormalt etter dette.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bod under hovedterrasse sør hadde lekkasje fra betongtak, samt jordgulv med mye fukt. Ifm oppussing av hybel fant man undergulv i soverom tilstøtende denne boden med noe fukt/sopputslag. Siden den gang har det blitt støpt isolert betonggulv i bod med plast og fall mot sluk. Slemmet betongvegg i bod med Heydis slemming. Deretter ny terrasse med tiltaksplater som fører vannet bort fra betongtak på bod. Det er dog noe lekkasje i disse platene, så det har ved langvarig regnvær enda vært tegn til fukt/drypp i bod, men da renner vannet stort sett rett i sluk i boden.

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

Ny peis har fungert fint, med egen frisklufttilførsel og ny stålpipe i 2016. Godkjent av lokal feier. Det kan dog bli noe røyk i rommet om man ikke fyrer iht manual til nordpeis/ moderne peiser

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, har vært noen riss på puss til lecablokker i bakvegg i bod til kjeller. Siden dette har vært uforandret siden 2012, så ble disse tettet med ny murpuss og maling i 2025. Var også noen små sprekker i murpuss på kjellerfasade. Disse ble tettet med heydis fiberpuss og deretter heydis slemming. Begge rep ble godkjent av takstmann. Gulv i stue/kjøkken i hybel har noe skjevt gulv rundt kjøleskap. En leietaker fikk problem med defekt frys på kjøleskap for noen år tilbake, og det oppstå noe fukt fra denne og på gulvet. Lurer om dette kan være årsaken

Tilleggskommentar

Det er montert pex rør i rør til både hoved etasje og hybel i kjeller. Samt ny hovedavstengingsventil på vaskerom, og waterguard stengeventiler som stenger ved lekkasje under kjøkken både i 1.etg samt hybel. Dog er det fem kobberør kaldtvannspunkter som er plassert før stengeventil i vaskerom. Skal man stenge av vannet til disse må man nytte stengeventil på utsiden i felleskumme rett over grensen til Nedre Storehagen 12. Denne ble testet senest 12.08.2025 og holdt tett. Punktene dette gjelder: -kaldtvannsuttak til vask på soverom i kjeller. -Kaldtvannsuttak bod kjeller -kaldvannsuttak vaskrom kjeller -kaldvannsuttak under gulv i hybel kjøkken. (plugget av rørlegger i 2016) . Så skal man ha alle punktene i huset over på rør i rør og innenfor stoppeventil på vaskerom kan man man legge inn nytt vannrør fra utsiden og inn i kjeller. -Bod hybel med vaskemaskin har ikke sluk. Derfor står vaskemaskin i ett plastkar, med sensorledning som stopper vann til hybel ved lekkasje. Viktig å sjekke at sensor er på plass og fungerer før bruk. -Avtrekksvifte bad 1.etg mangler kaldluftsspjeld. Kan enkelt ettermonteres. -Betjeningspanel til avtrekkshetter kjøkken 1.etg noe tregt. Tidligere skiftet ut. -Takrenne bakside av hus har noe feil fall. Blir liggende vann på midten -Vindu til utvendig bod var ikke mulig å lukke. Ser ut som karmen må justeres. -Lampe på hovedsoverom 1.etg er ikke tilkoblet.Kun downligst -Hybel har flexwatt varmemefolie i alle gulv. Dette har gulvføler, men må alikevell ikke dekkes til med tette tekstiler/tepper osv som ikke puster og slipper gjennom varme. På soverom er det montert seng med oppbevaring under. Her må man ikke legge klær rett på gulvet om gulvvarme skal nyttes, men nytte kasser eller lignende for luftspalte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

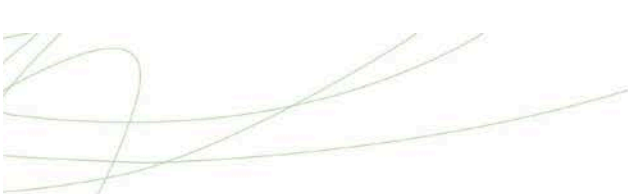
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JanTore Solberg	f2ebb76625528bc4c6193 b46586e33be12e491cd	23.08.2025 05:45:29 UTC	Signer authenticated by One time code

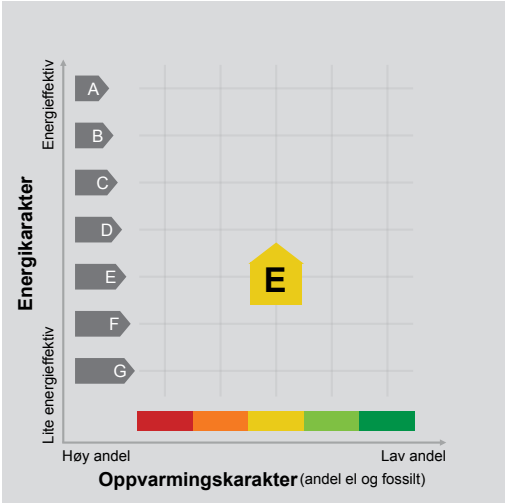
Document reference: 1507250058

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>



ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Storehagen 10
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174904316
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159094
Dato	23.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Slå el.apparater helt av
 - Skifte til sparepærer på utebelysning

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
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Montering tetningslister

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

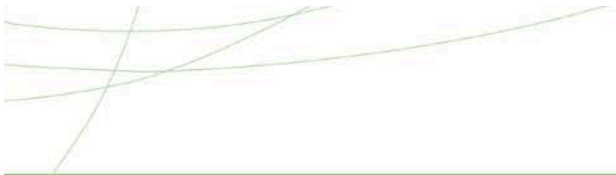
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggear:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

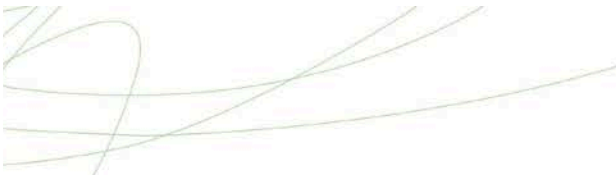
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

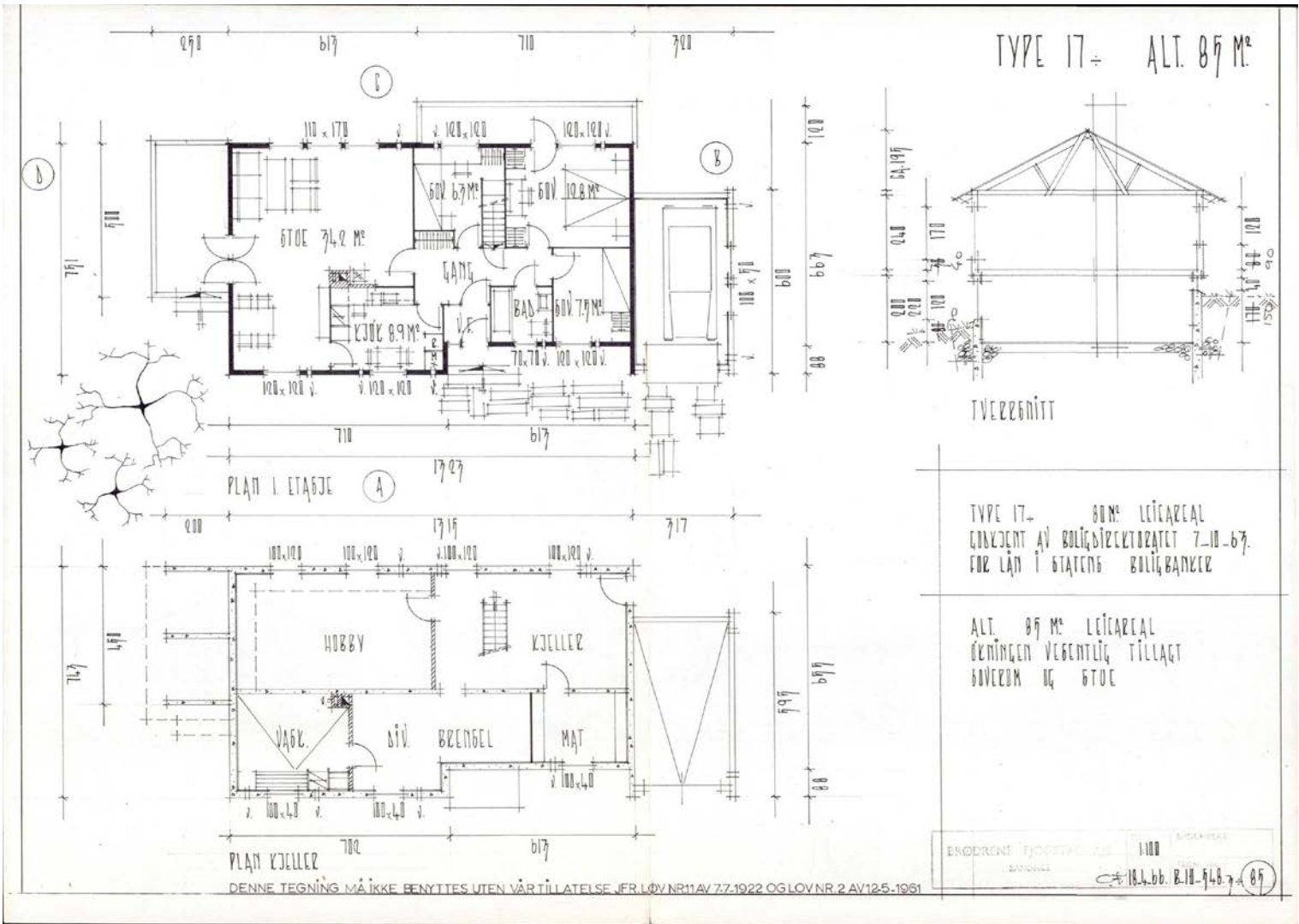
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

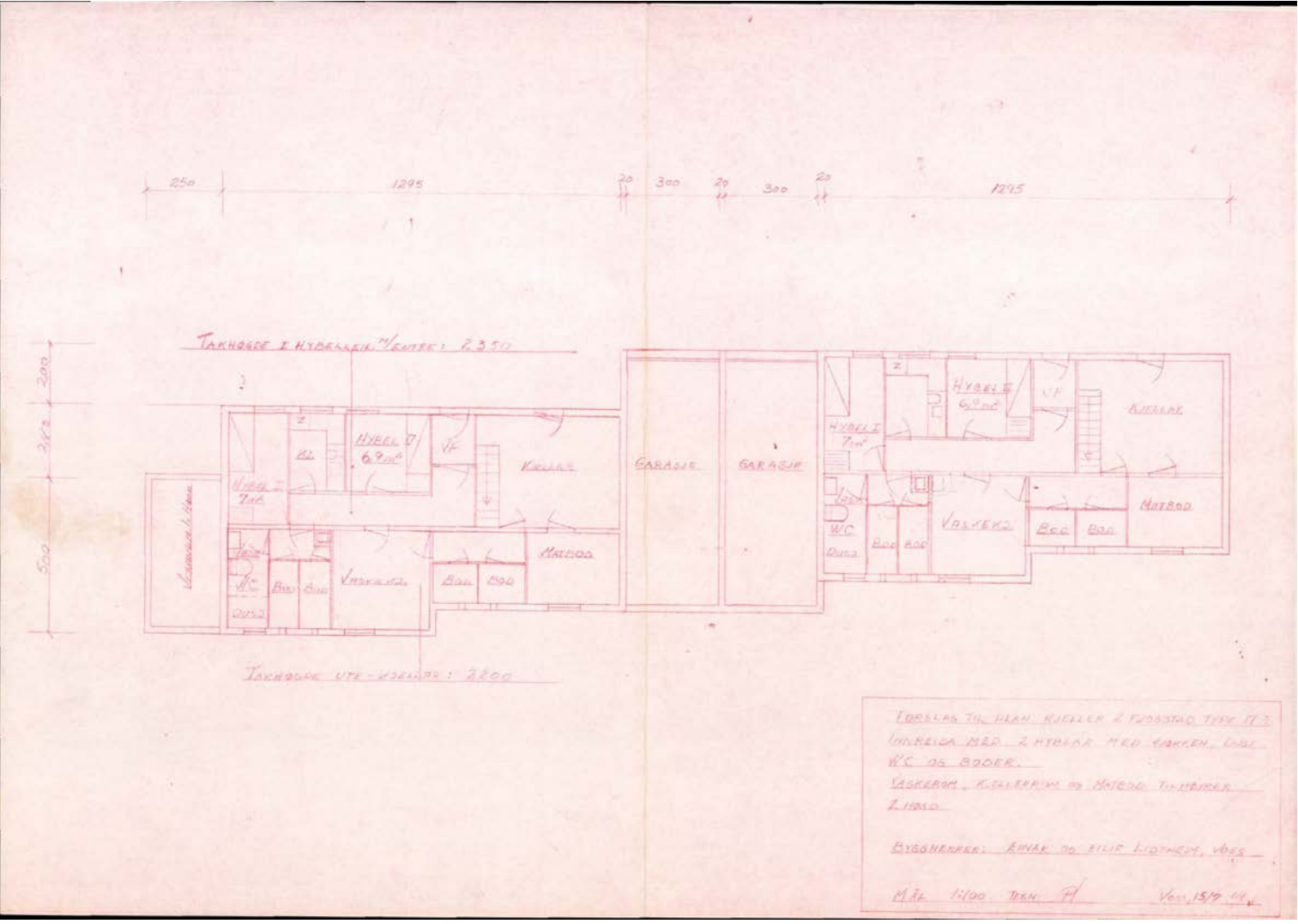
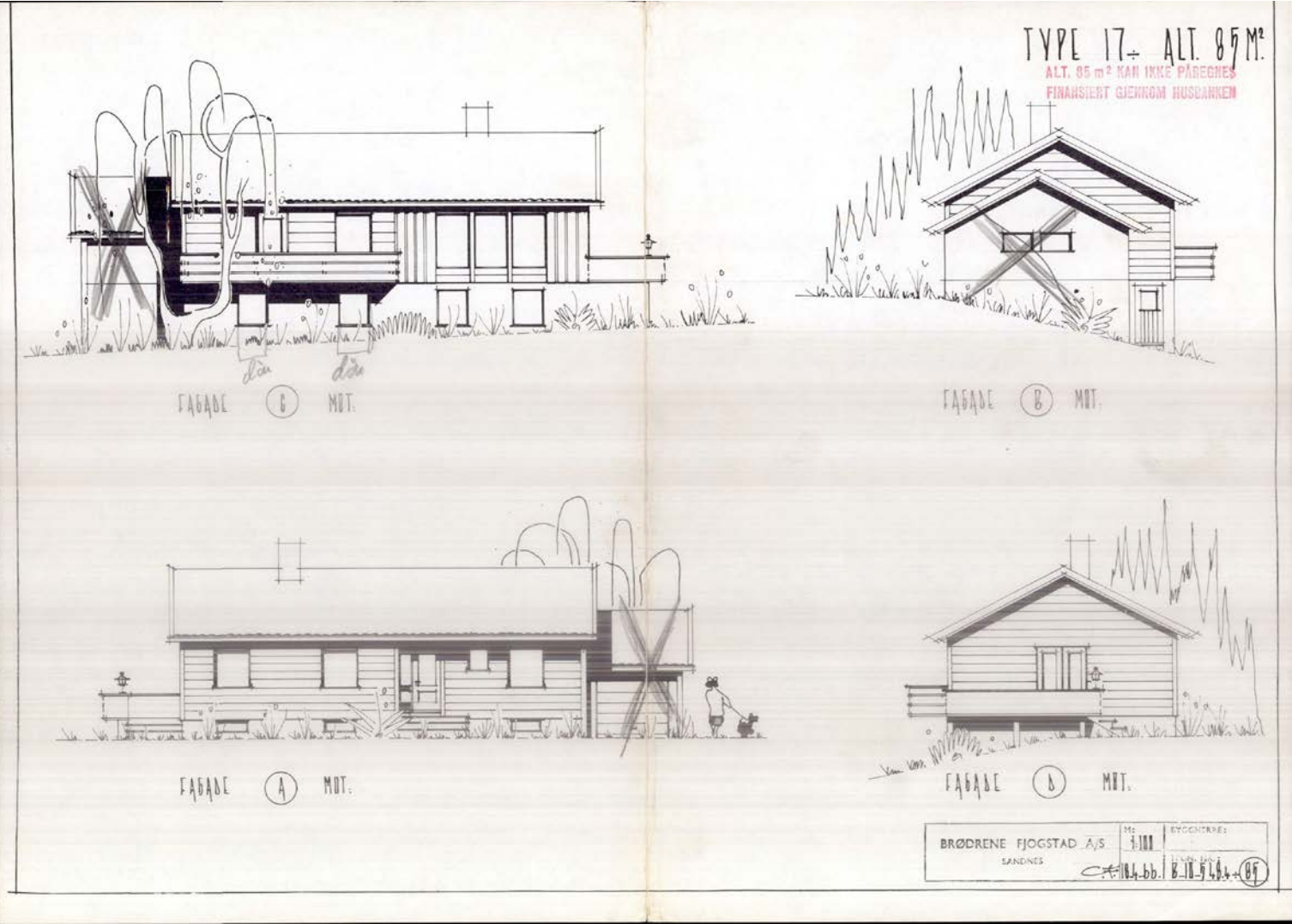
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

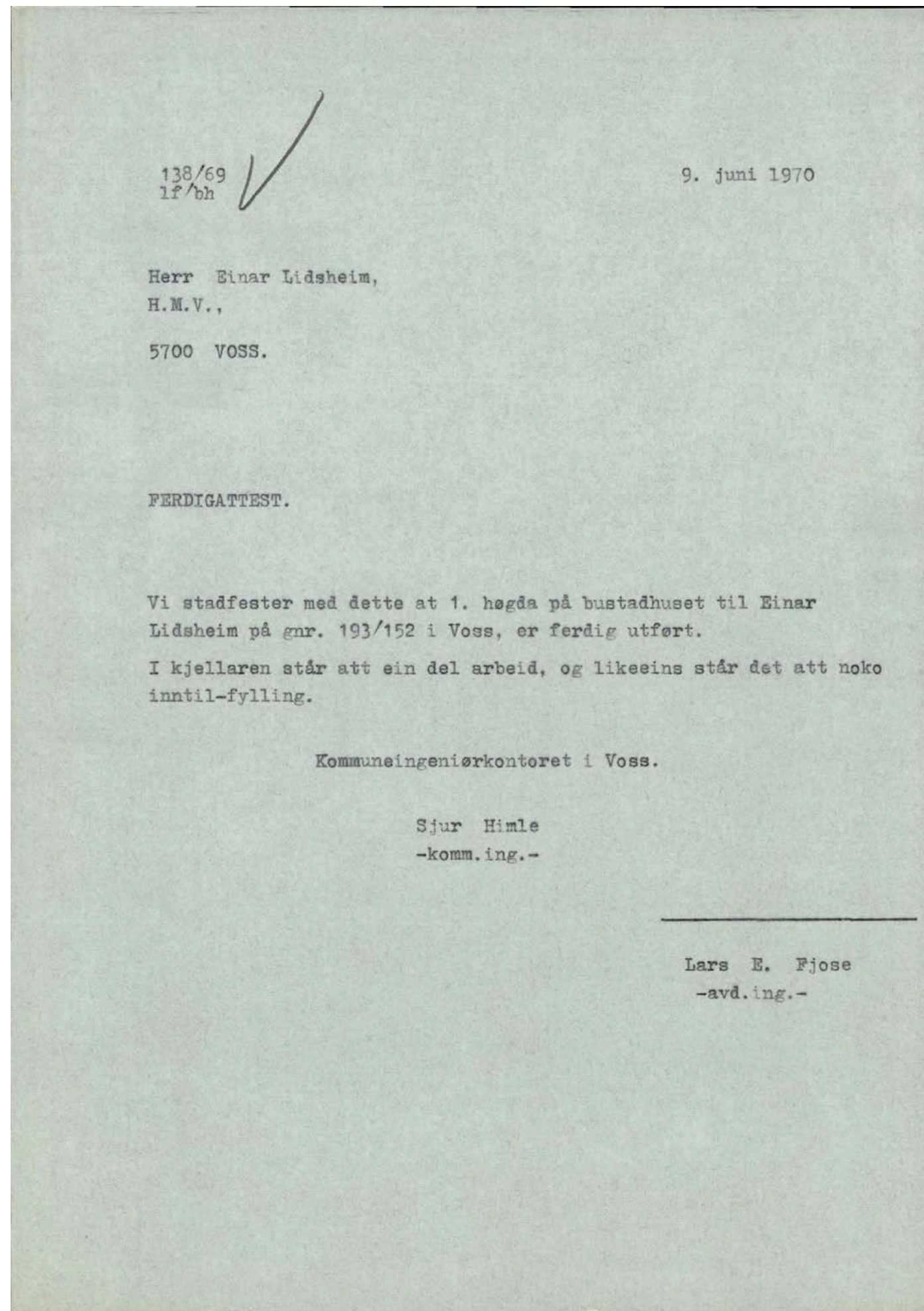
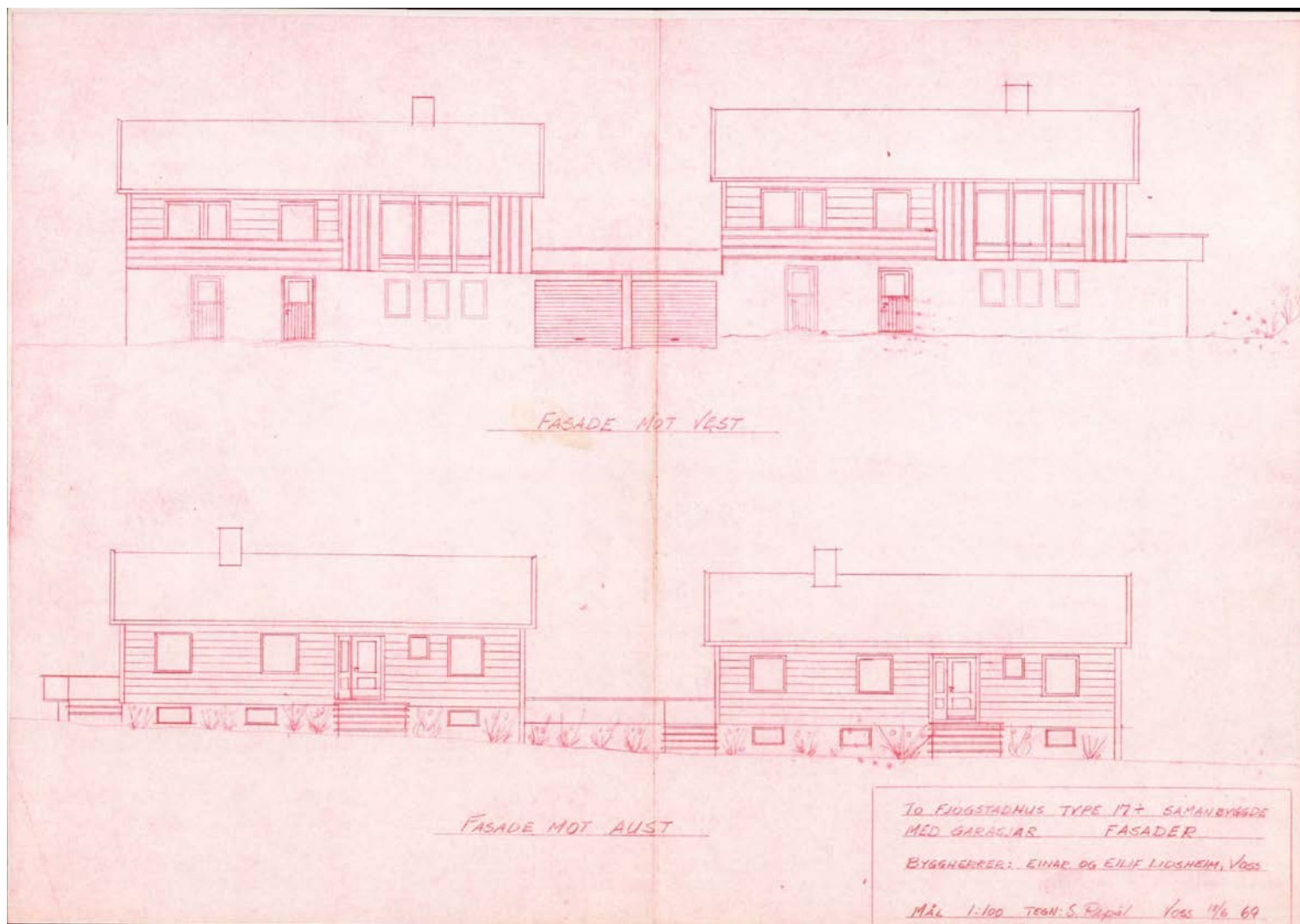
Tiltak på elektriske anlegg

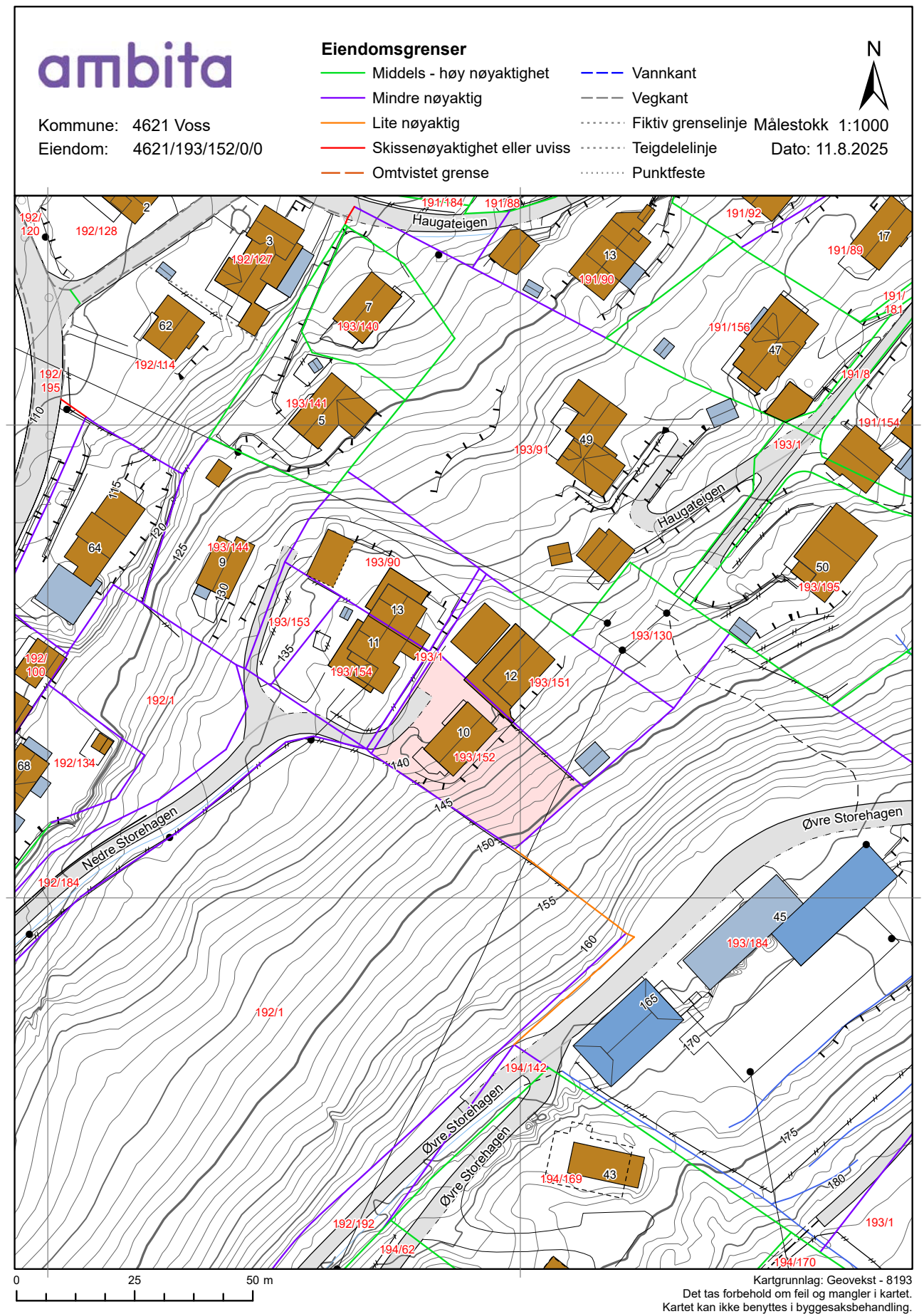
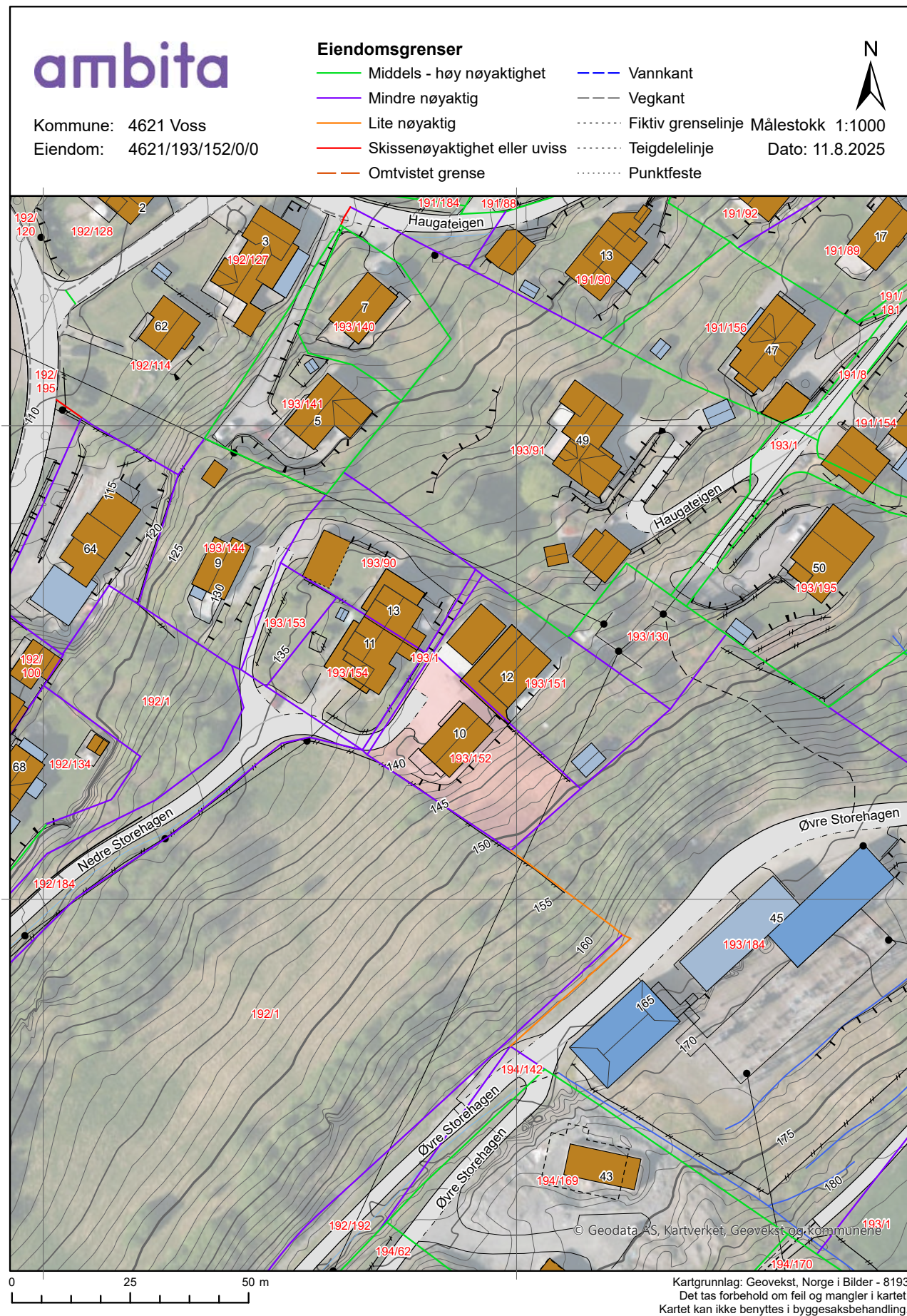
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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









Tegnforklaring

- 

Adresspunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

Naturvernområde - punkt
- 

Kulturminne - flate
- 

Naturvernområde - flate
- 

Bygningslinjer
- 

Tiltaklinje
- 

Eiendomsgrenser
- 

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- 

Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- 

Lite nøyaktig, 200-499 cm
- 

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

Høydekurver
- 

Metersnivå
- 

5-metersnivå
- 

25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve
- 

Dybdekurve
- 

Valgt eiendom
- 

Bolig, uthus, landbruk
- 

Fritids-/sesongbosted
- 

Bygning, annen kjent type
- 

Bygning uten matrikkelinformasjon
- 

Parkeringsområde
- 

VegGåendeOgSyklende
- 

Trafikkøy
- 

VegKjørende
- 

Vassflater
- 

Bre
- 

AndreTiltak
- 

BygningTiltak, endring
- 

BygningTiltak, nybygg
- 

BygningTiltak, riving
- 

SamferdselTiltak
- 

Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Storehagen 10
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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