

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## Vegard Fjose

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 740,-  
**Selger:** Mai Linn Jahren  
Morten Optun Smedegård

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 134/282 kvm  
**Tomtstr.:** 881.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 175, bnr. 38  
**Oppdragsnr.:** 1507240069

Flott enebolig med god standard |  
Godkjent utleieleilighet | Garasje og  
biloppstillingplass | Solrik hage og  
terrasse!

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i enveis kjørt gate. Det er kort gangavstand til skole og lekeplass. For den turglade har du mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Nærmeste matvarebutikk finner du på Palmafossen som er en liten kjøretur unna

Boligen går over tre etasjer med utleieleilighet i underetasjen. Hovedetasjen inneholder flislagt entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og bod. Stue og kjøkken ble pusset opp i 2015. Fra stuen har du utgang til solrik uteplass. I andre etasje er det fire soverom av god størrelse og ett helfisjet bad. Baderommet er bla. innredet med badekar. Utleieleiligheten har to soverom, stue, kjøkken og bad. Leiligheten er leid ut til 1 person. Det er god biloppstillingsplass og dobbel garasje. Stor hage på nedsiden av boligen



# Innhold

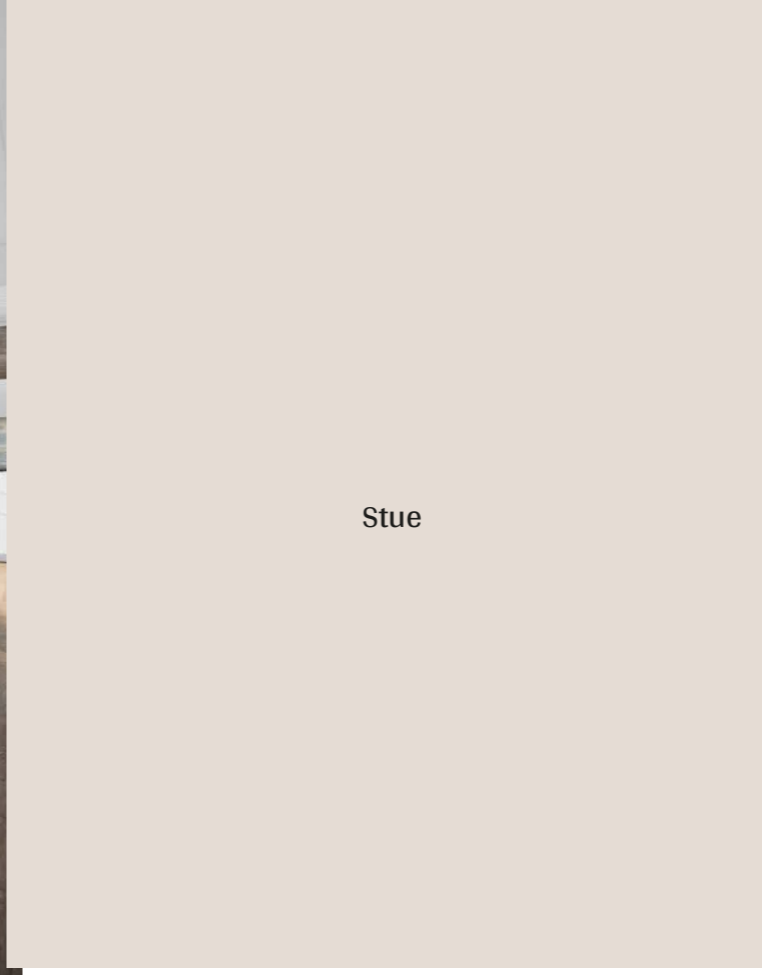
Velkommen .....	2
Plantegning .....	46
Om eiendommen .....	52
Nabolagsprofil .....	68
Tilstandsrapport .....	71
Egenerklæring .....	100
Energiattest .....	105
Forbrukerinformasjon .....	144
Budskjema .....	145

# Velkommen inn!

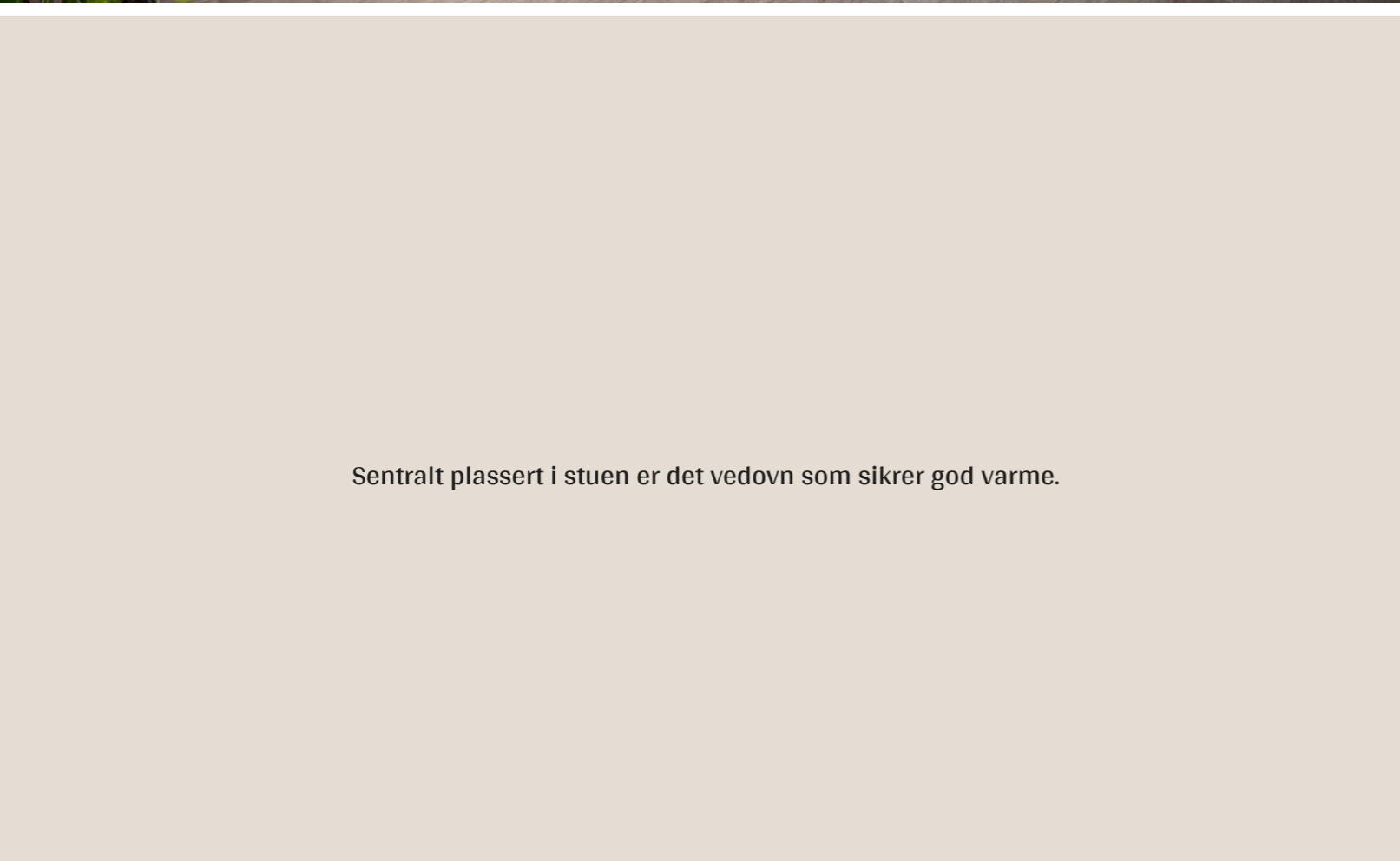
Flislagt entré med varmekabler i gulv.







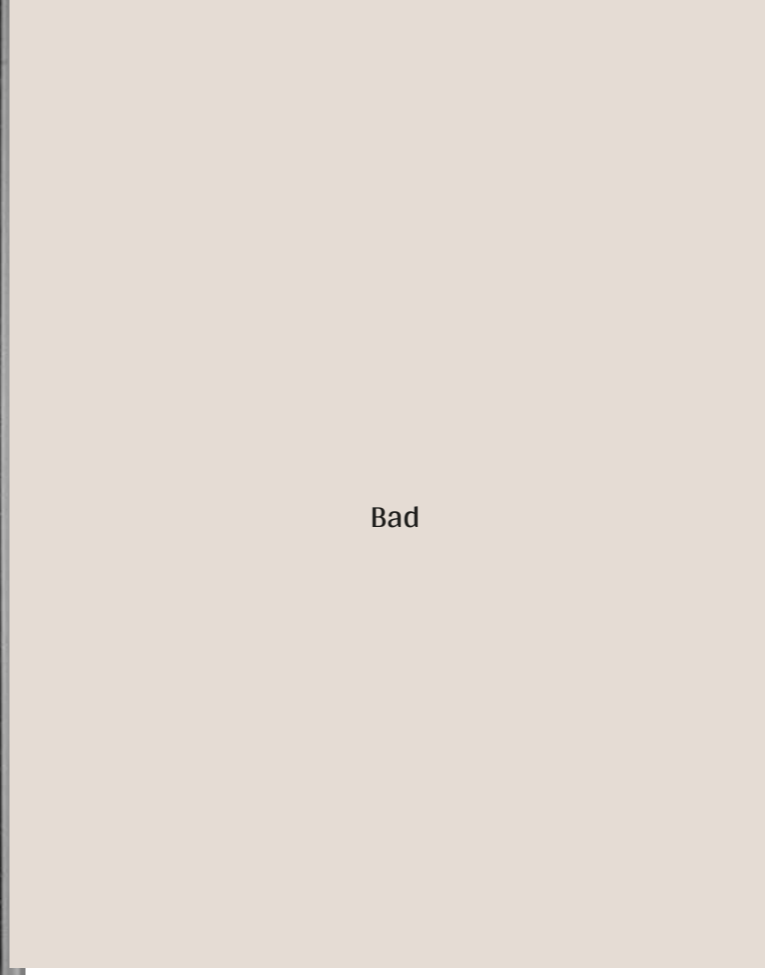
Stue



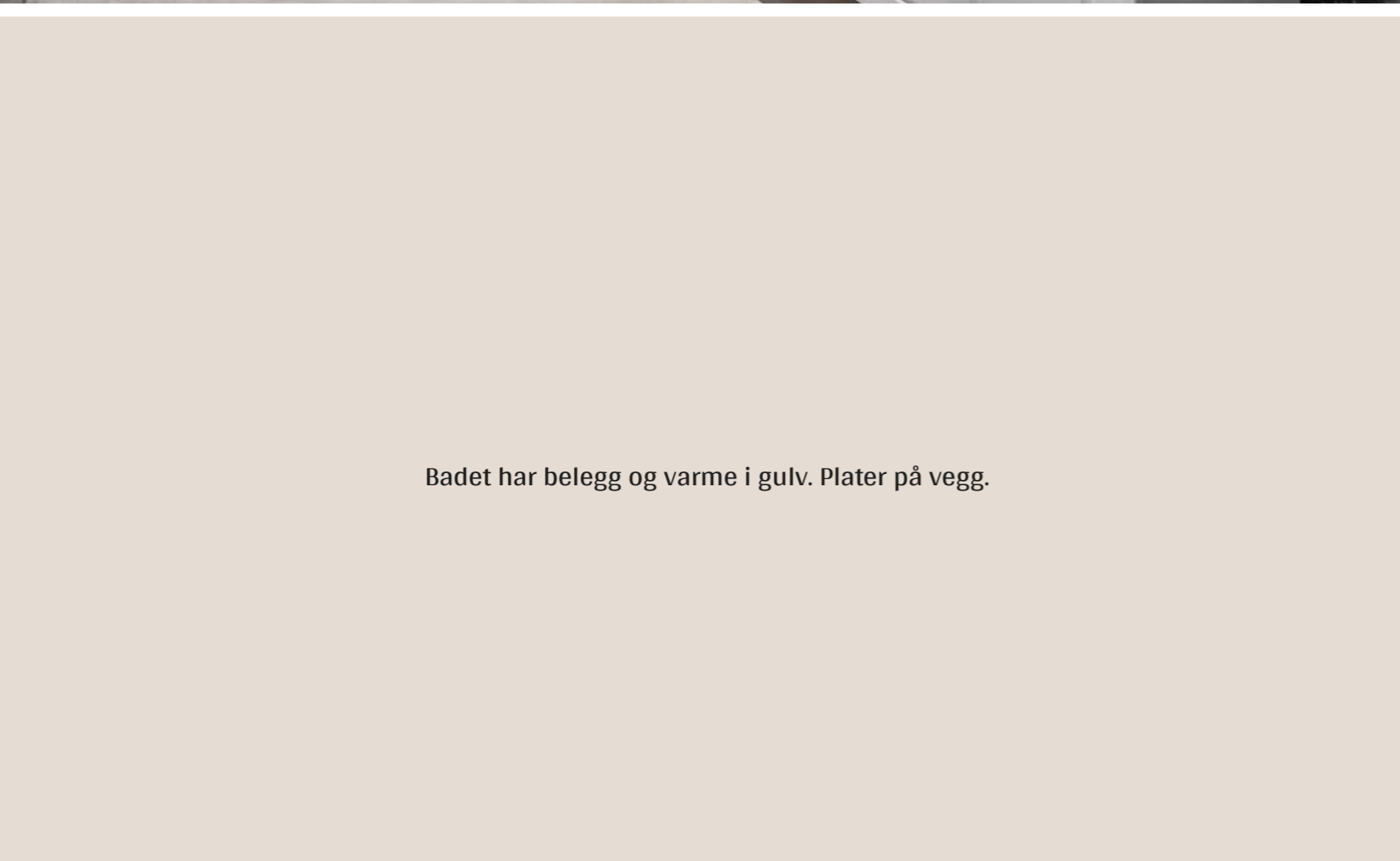
Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme.







Bad



Badet har belegg og varme i gulv. Plater på vegg.



Vaskerommet er praktisk plassert like innenfor entréen.





I andre etasje er det gang og fire soverom.

Gang

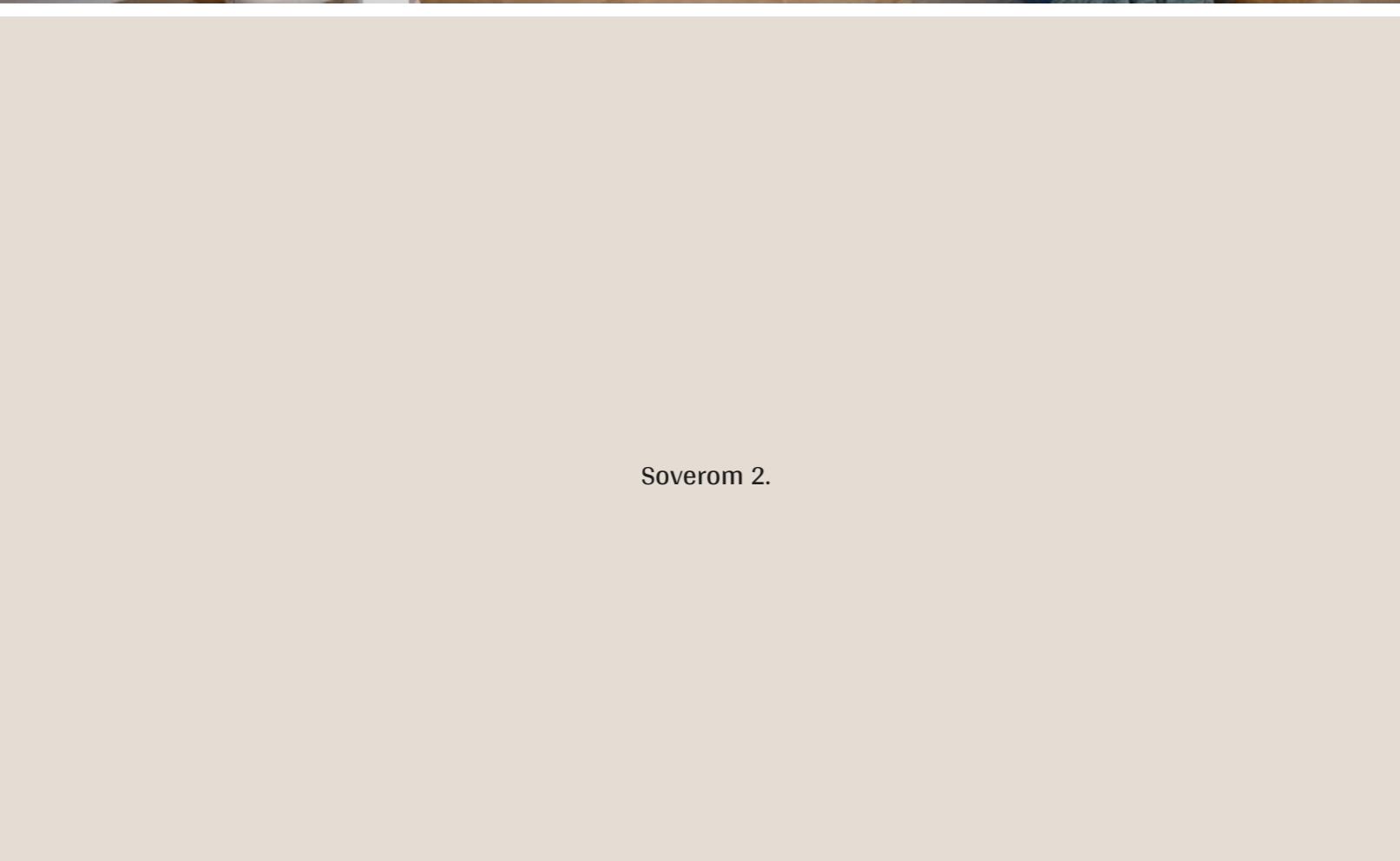




Stort hovedsoverom med god garderobeplass.  
Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong.

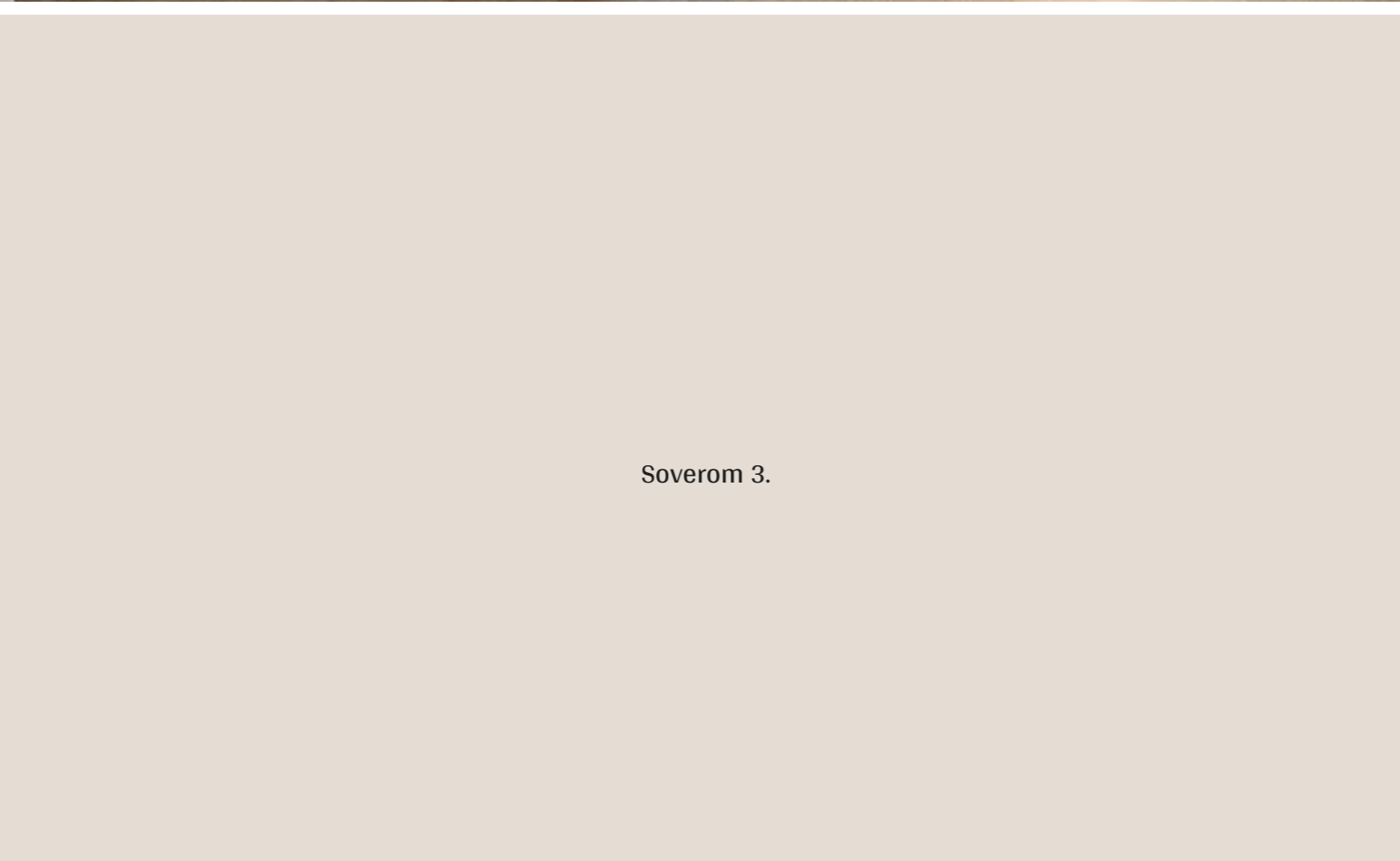
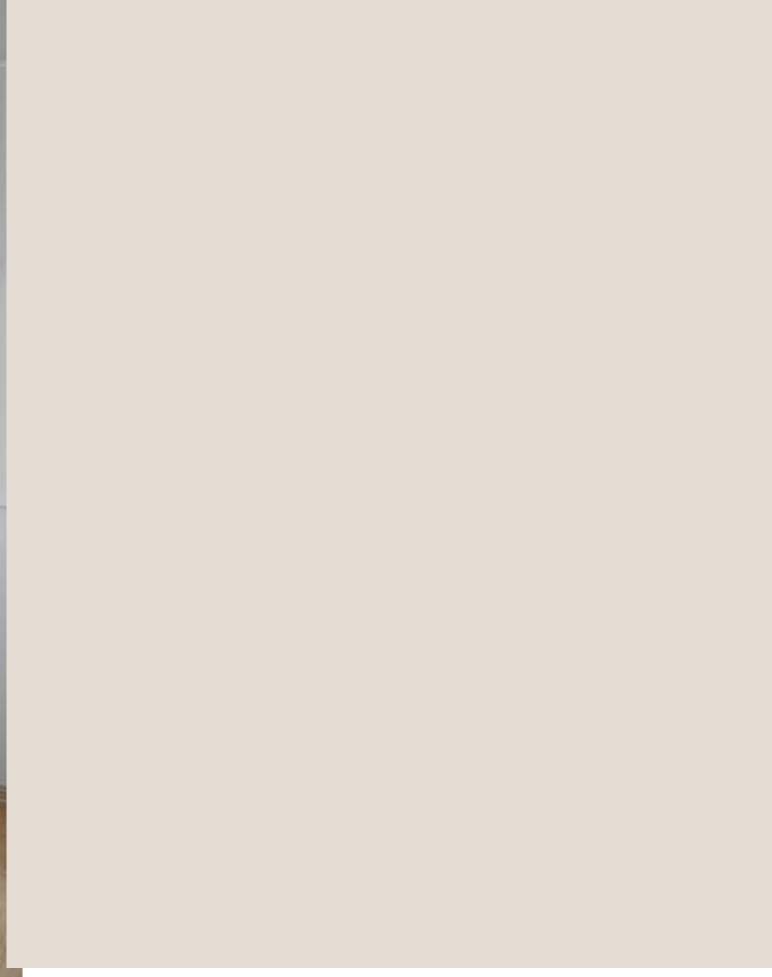


Soverom 2.



Soverom 2.



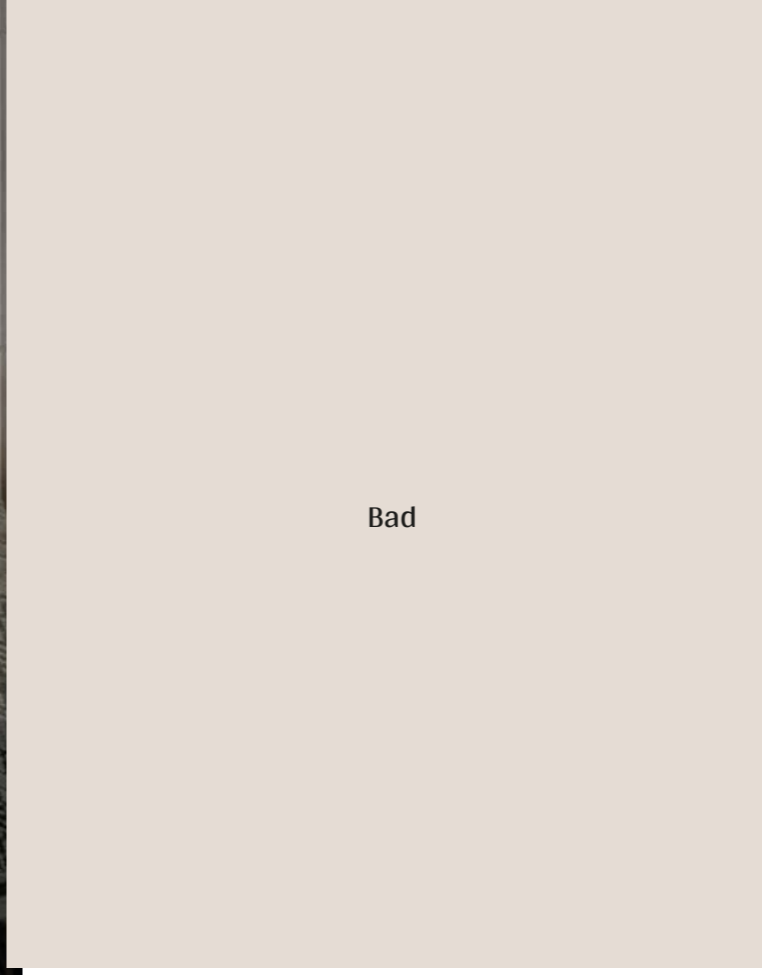


Soverom 3.

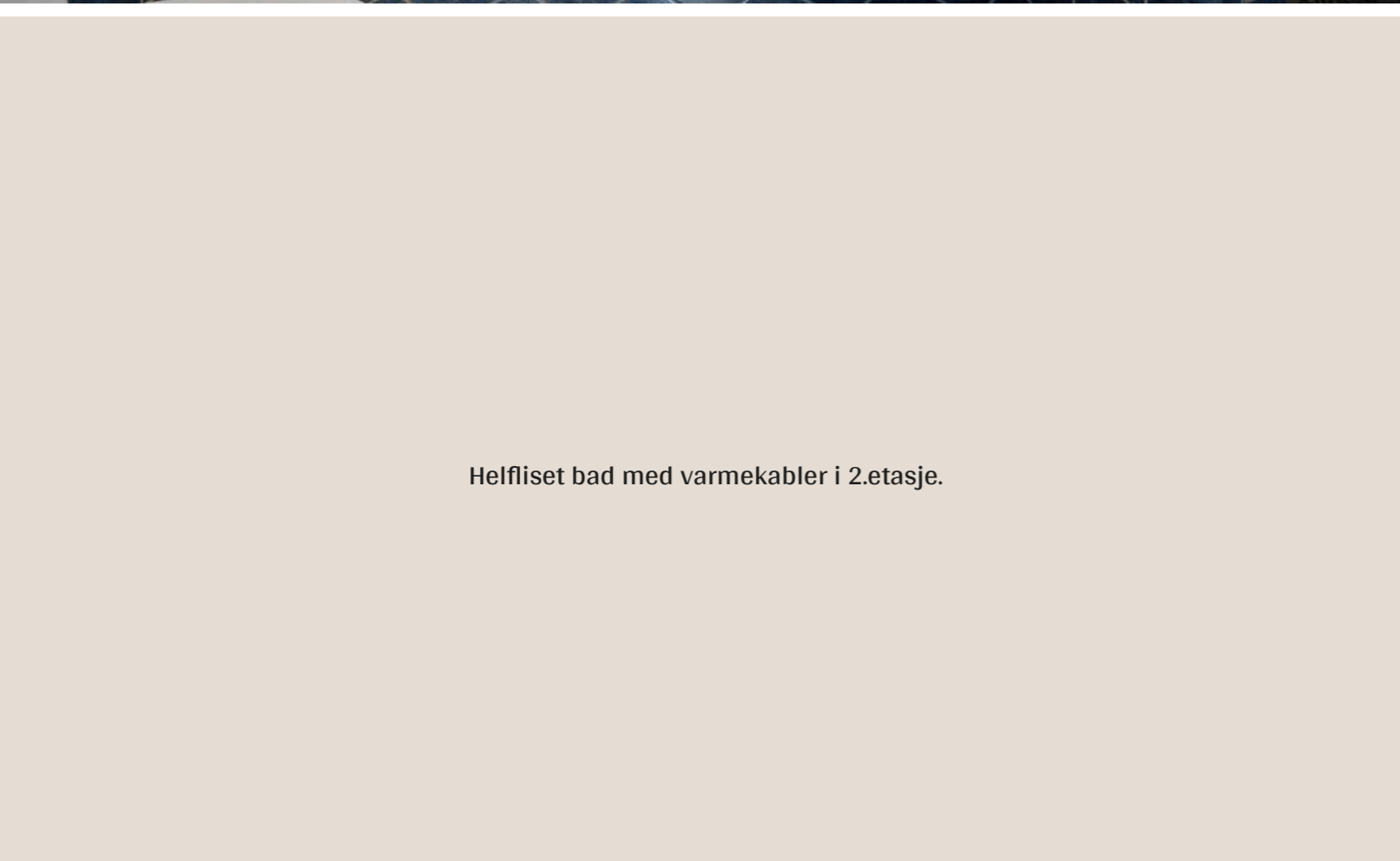


# Soverom 4





Bad



Helfiset bad med varmekabler i 2.etasje.





Inngangsparti til leilighet i underetasje.



Gang leilighet.



# Stue i utleieleilighet.





# Kjøkken i utleieleilighet.



# Bod i utleieleilighet.





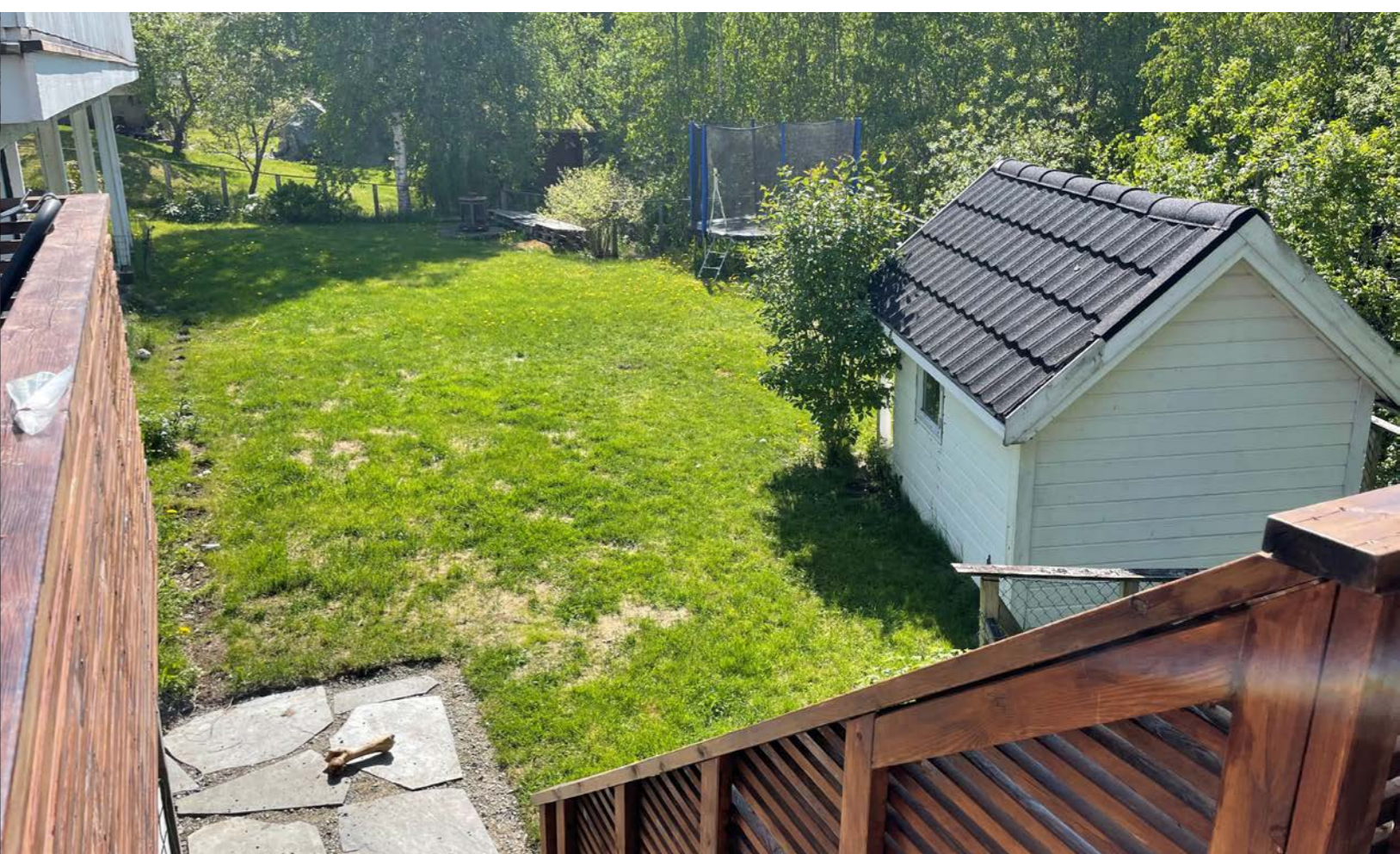
Bad.

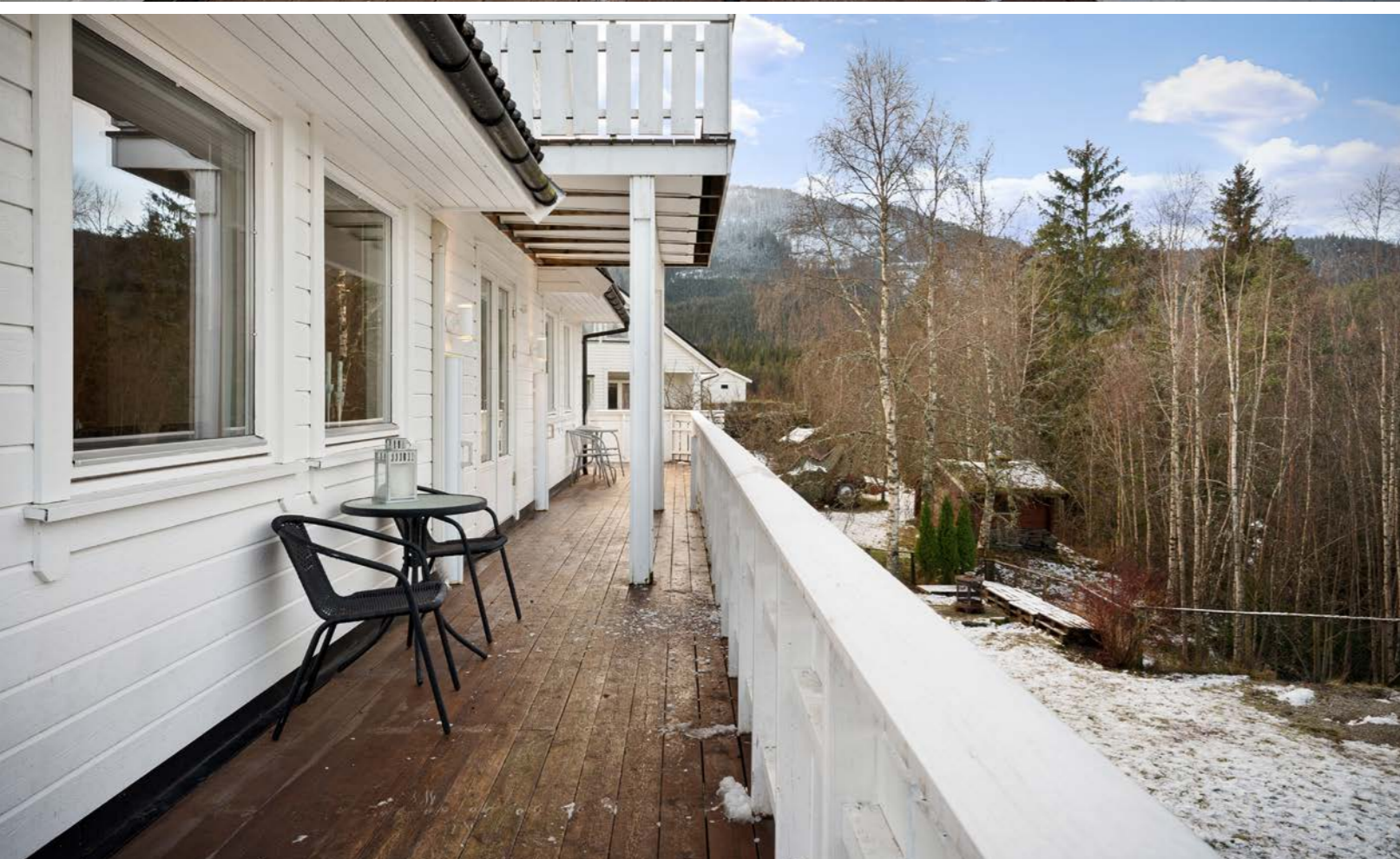


Soverom.



Soverom 2





# Plantegning

## 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



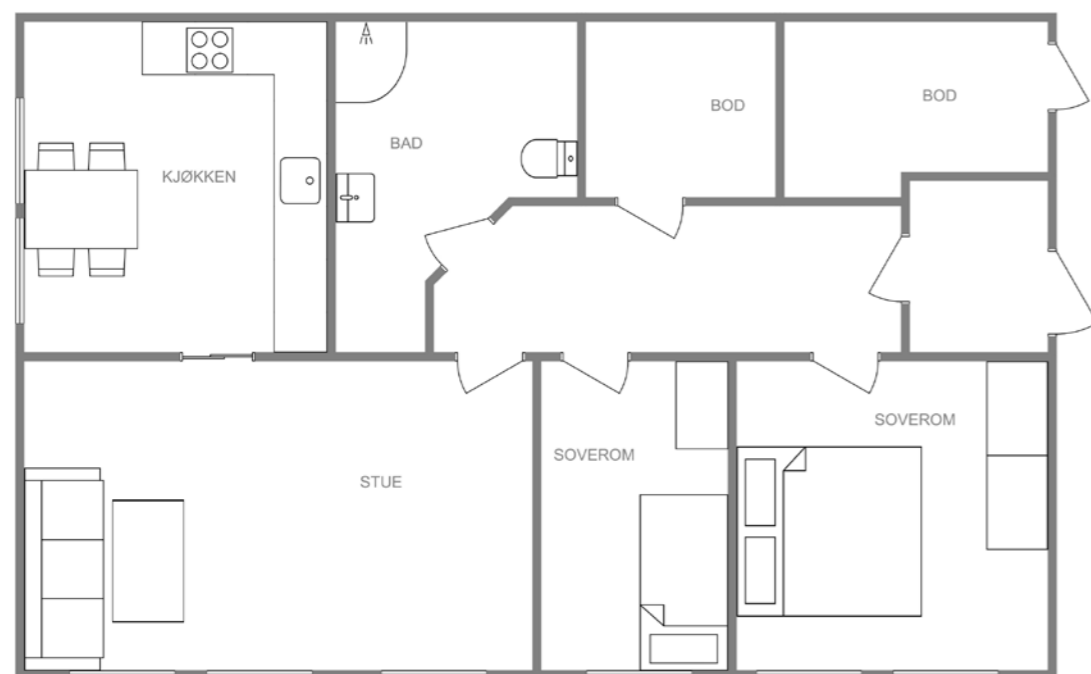
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



# Plantegning

U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 m<sup>2</sup>

BRA - e: 148 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 282 m<sup>2</sup>

TBA: 154 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 81 m<sup>2</sup> Vindfang (2,3kvm), gang (7,2kvm), soverom (11,7kvm), soverom 2 (7,5kvm), stue (19,4kvm), kjøkken (10,8kvm), bad (6,5kvm), bod (4,4kvm), bod 2 (3,9kvm).

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Hall m/trapp (12,6kvm), bod (5,9kvm), stue/kjøkken (56,2kvm), bad (5,5kvm), vaskerom (4,9kvm).

2. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> 4 soverom, bad og gang m/trapp,

TBA fordelt på etasje

1. etasje

147 m<sup>2</sup> Altan/terrasse i front/gavl, areal ca. 140 kvm. Platting ved inngang, areal ca. 7 kvm.

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Luftealtan med utgang fra soverom.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Lager

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

881.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet og beplantet.

### Beliggenhet

Eiendommen en attraktiv beliggenhet med barnevennlige omgivelser. Her er det kort vei til barneskole og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter for hele familien.

Beliggenheten byr på flere nydelige tur- og naturområder. I fra eiendommen kan en starte en flott tur opp mot Opeland og videre inn mot skog og fjell. Dette er en tur som passer de fleste, og byr på vakker natur. Generelt rundt området er det flere fine plasser å traske. Her kan du lage deg en favoritt sti i området du foretrekker. Er du en av de tøffeste kan en dukkert i Opelandstjønni være noe for deg. Dette er en attraktiv plass på sommeren.

Fra eiendommen er det ca. 8 minutters gange til nærmeste barneskole. Skolen har ca. 150 elever og 20 lærere. I tilknytning til skolen er det kunstgressbane og ballbinge til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. I 2020 kom

det en klatrepark som ligger fint til i utkanten på idrettsanlegget. Her er det plassert benker i nærheten, der foreldre kan slappa av og samtidig holde ett øye med de unge håpefulle. Klatreparken fremmer lek for barn i alle aldre, med balanse, klatre- og huske elementer. Bjørgamarki barnehage er ca. 5 minutters gange unna. Barnehagen har tre avdelinger, en småbarnsavdeling Kvisten 1-3 år, og to storbarnsavdelinger, Lauv og Kongla, 3-5 år. Totalt er det plass til 51 i barn i Bjørgamarki barnehage. I Bjørgamarki barnehage er de opptatt av å skape felles opplevelser gjennom naturen og det kreative rommet som læringsarena. Barnehagen benytter mye tid ute, og jobber mot en uteprofil. De har egen grillhytte som de ofte benytter seg av. Mønshaugen barnehage ligger 13 minutter gange fra eiendommen. Dette er en privat barnehage med plass til 21 barn. Barnehagen er en 1-avdelingsbarnehage for barn i alderen 1 - 6 år.

På Palmafossen ligger nærmeste matbutikk. En 7-minutters kjøretur så finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 11 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

På Palmafossen ligger friluftseldoradoet Bømoen. Dette er et viktig friluftstilbud med 10 km lysløype. Du har flere avstikkere langs hele løypen dersom 10 kilometeren blir litt i det lengste laget. På vinterstid er det sporsatte langrennsløyper langs terrenget som vil passe hele familien. Idrettslaget på Bjørgum

er Bjørgum IL. Idrettslaget ble stiftet 17.06.1945 og har hovedaktivitetene Langrenn og fotball. Idrettslaget er også opptatte av å skape arenaer for allsidig aktivitet og sosialt samvær for både barn og voksne i grenden, for eksempel idrettsaktiviteter og ulike trimtilbud.

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

I Voss ski- og tursenter er det fine løyper tilpasset både mosjonisten og den litt mer seriøse langrennsløperen. Ved å starte i Herresleitet kommer du inn i en nydelig rundløype på 12 km som på folkemunne bare blir kallet for Juvelen. Løypen går i et variert turterreng og passer ypperlig for en minnerik skidag med hele familien. Langs løypen er det flere fine steder du kan stoppe for å spise nistepakken og ha skilek for store og små. Rundløypen har flere avkortninger slik at en kan komme seg enklere hjem om 12 km skulle bli i det lengste laget. Rundløypen er preppet både for klassisk og skøyting. Ved stadion finner du lysløype og konkurranseløyper. Lysløypen er asfaltert slik at det trengs mindre snø før løypen er klar til bruk vinterstid. Sommerstid er det gode rulleskiforhold.

Det har vært arrangert NM i både langrenn og skiskyting i Voss Ski- og tursenter, så er du en ivrig langrennsløper vil du ha godt utbytte av skiløypene her.

Velkommen til en attraktiv bolig og en enkel hverdag.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Abbedissen Taksering AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig

Taktekking er av betongstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdør med glassfelt til hovedinngang og leilighet, 2 fløyet malt balkongdør m/glassfelt i tre i 1. etasje og malt balkongdør m/glassfelt i 2. etasje. Tettpanel dør til utvendig bod. 2. etasje: Luftealtan med utgang fra soveorm. 1. etasje: Overbygd platting ved inngang. Altan/terrasse i

front/gavl. Terrasse var på tre nivå, eier har hevet den fremste delen slik at den er på samme nivå som den midtre delen. Tretrapp i gavl til inngang leilighet.

#### **Innvendig**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og malte himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i hybel/leilighet, kjeller og i stue. Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er tatt i bod bakvegg mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører og heltre fyllingsdører.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2023 oppdaget vann badegulv, forsikringsselskap/rørlegger utførte hullbåring, avkreftet vannlekkasje. Konklusjon: Silikon mellom skinne og baderomsplater er tørket, dermed skade nederst på plater i dusjsone. Tiltak montert dusjkabinett for å avlaste baderomsplatene. Ikke observert vann etter.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utlegging av utekran (kald og varmtvann) i 2024.

Arbeid utført av: Hardanger rørmontering AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er blitt observert/tatt noen få mus i garasjen på høst/viner siste året.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 2022 byttet lager i ventilasjonsanlegg.

Ny motor ble byttet i 2016 i følge forrige eier.

Arbeid utført av: SIM AS.

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

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

Beskrivelse: Endring fasade av eksisterende terrasse i terreng.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utleieleilighet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Egen boenhet (leilighet).

#### **Innhold**

Boligen går over tre etasjer. Første etasje inneholder entré/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og bod. Andre etasje inneholder gang, fire soverom og bad. Underetasjen inneholder egen godkjent utleieleilighet. Leiligheten inneholder vindfang, gang,

stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Det er en utvendig bod i underetasjen. I tillegg er det en garasje med disponibelt areal for oppbevaring i overetasjen.

#### **Standard**

Boligen ble bygget i 2001 og holder en fin standard. Boligen er moderne utstyrt med balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Det første du blir møtt av er en romslig entré/hall med fliser og varmekabler i gulv. Rommet er romslig og du har god plass til å henge fra deg yttertøy og sko. I tilknytning til entréen er det vaskerom/bod med ytterligere oppbevaringsplass til klær og sko for hele familien.

Stue og kjøkken ble pusset opp i 2015 og holder en god standard. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør hverdagen sosial og kjekk for både store og små. Stuen har gode innredningsmuligheter til et stort spisebord til hverdag og høytid. Tv-stuen er like rundt hjørne fra spisestuen som gjør at en kan trekke seg litt bort når favorittprogrammet på tv-en ruller over skjermen. Sentralt plassert i stuen er det både vedovn og varmepumpe som sikrer en god varme. Fra stuen er det utgang til altan som omkranser boligen og som videre tar det til den store terrassen som er en fin forlengelse av de varme sommerdager.

Kjøkkenet er levert fra IKEA og har meget god skap- og benkeplass. Det er laget til barkraker på halvøyen på kjøkkenet som gjør at barna kan gjøre sine lekser på kjøkkenet samtidig som foreldene får tilberedt middagen. På kjøkkenet er det integrert platetopp, komfyr, mikro og oppvaskmaskin.

Kjøleskap er frittstående i nisje. De integrerte hvitevarene medfølger i handelen.

I andre etasje er det gang, fire soverom, bad og bod. I innhukket i gangen vil det være plass til et lite skrivebord for potensielt hjemmekontor. I kneveggene er det rikelig med oppbevaringsplass. Det er adkomst til boligens kryp loft i boligens lengde mot runet.

Alle de fire soverommene er av god størrelse med plass til seng og garderobe. Hovedsoverommet har også utgang til en luftbalkong.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med badekar, toalett og servant med tilhørende innredning.

I underetasjen er det en godkjent utleieleilighet. Leiligheten inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Leiligheten fremstår i god stand. Leiligheten er p.d.d leid ut. Se under punktet "adgang til utleie" lenger nede i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse av leieforholdet.

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:

Vinduer:  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Konsekvens/tiltak:

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

2. etasje:

Luftealtan med utgang fra soverom.

1. etasje:

Overbygd platting ved inngang.

Altan/terrasse i front/gavl. Terrasse var på tre nivå, eier har hevet den fremste delen slik at den er på samme nivå som den midtre delen.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige trapper:

Tretrapp i gavl til inngang leilighet.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:  
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i hybel/leilighet, kjeller og i stue.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Kjeller>Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen.

Kjeller>Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Uttørking i silikon i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Eier har montert dusjkabinett for å unngå vannsøl på vegger i våtsone.

Kjeller>Bad - Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm/m ved sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kjeller>Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

Kjeller>Bad - Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

2. Etasje>Bad - Overflater gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 ved sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

2. Etasje>Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om når dette er nødvendig.

1. Etasje>Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Uttørking i silikon i plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringsselskap på oppdrag av eier.

1. Etasje>Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel som er malt.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Uttørking i silikon i plateskjøter, skade i nedre del av veggplater.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eier har montert dusjkabinett for å unngå vannbelastning på vegg.

1. Etasje>Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstiden er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

1. Etasje>Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Uttørking i silikon plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringsselskap på oppdrag av eier.

Det er montert inspeksjonsluke i vegg mot bad.

1. Etasje>Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Uttørking i silikon i plateskjøter.

1. Etasje>Vaskerom - Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

1. Etasje>Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

1. Etasje>Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vask i stålbeslag.

Laminat på vegg.

Årstall: 2015.

Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Andre VVS-installasjoner:

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2015.

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre VVS-installasjoner - 2.

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2017.

Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegger senere år.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2001.

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank - 2:

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2000.

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer.

Det er montert nye målere (2stk) AMS i 2018.

Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll de siste 5 årene bør få dette utført.

Grunnmur og fundamenter:

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

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i murpuss (Gjelder kun utvendig puss).

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det og noen rør av type kobber med plastkappe.

Utvendig vannkran med varmt- og kaldt vann.

Vurdering av avvik:

Det er lekkasje fra rør.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledningene bør merkes.

Konsekvens/tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør system bør merkes.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Skifte pakning i fordelerskap.

Kostnadsestimat: Under 10.000.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det er parkering i dobbel garasje og godt med biloppstillingsplass på tomten.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

89048926

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Energi**

**Oppvarming**

Oppvarming skjer via:

- Vedovn.

- Varmepumpe.

- Ellers elektrisk oppvarming som varmekabler og panelovner.

**Info strømforbruk**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.

Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er bruk: 18.088 kWh pr år fra Energiattesten.

**Energikarakter**

C

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 088

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på Kr. 9.358,-.

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 7 263

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på Kr. 6.753,-.

### Formuesverdi primær

Kr 1 235 301

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 694 142

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til for eksempel strøm, renovering, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig renovasjonsgebyr varierer ut i fra hvilke abonnement husholdningen tegner. Prisen for småhushold er kr. 3.373,-, normalhushold er kr. 4.818,- og storhushold er kr. 6.506,-.

### 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 175, bruksnummer 38 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:

4621/175/38:

07.08.2000 - Dokumentnr: 1325 - Rettigheter iflg. skjøte

Kommunale rettar/påbod i medhald av skøyte/festekontrakt

07.08.2000 - Dokumentnr: 1325 - Forbud mot salg

uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at Voss Herad må godkjenne ny kjøper. Denne servitutten er sendt Voss Herad for sletting. Konferer megler for mer informasjon.

13.04.1989 - Dokumentnr: 825 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:175 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1720496 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:175 Bnr:38

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bolighus m/kjellerleil. + garasje gnr 175 bnr 38 datert 23.07.2001.

Det er utstedt ferdigattest for garasje - nybygg gnr 178 bnr 38 datert 04.04.2011.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.2001.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet regulert til - frittliggende småhusbosettelse.

### Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer

Delareal 881 kvm

ArealbrukBebyggelse og anlegg, Nåværende

Delareal 66 kvm

KPHensynsonenavnOM310\_2

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 352 kvm

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

### Reguleringsplaner



Id 123588015  
Navn Bjørgamarka  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 26.04.1989  
Delarealer  
Delareal 881 kvm  
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

#### Adgang til utleie

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

Leilighet i kjelleren er p.d.d leid ut til en person for kr.9.500,- pr mnd. Leien forfaller til betaling den 10 hver måned. Depositum utgjør kr.20.000,-. Leieforholdet har tre måneders gjensidig oppsigelsestid. Det følger med 1.stk parkeringsplass i leien. Leietaker tegner eget strøm abonnement. Vann- og avløp er inklusiv i leien. Røyking er i henhold til leiekontrakten ikke tillatt. Dyrehold er tillatt, men leietaker plikter å erstatte eventuelle skader dyreholdet måtte medfølge.

#### 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 odelsrett på eiendommen.

## Kontrakt grunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

#### Overtakelse

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

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

overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
147 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

148 740 (Omkostninger totalt)  
163 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
166 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 063 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 066 640 (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 148 740

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
21 500 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 148 390

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke (21.500,-), kommunale opplysninger (4.500,-) og visninger (2.000,- pr stk.).

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

20.11.2024

# Nabolagsprofil

Bjørgabaret 66 - Nabolaget Mønshaugen/Bjørgum - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bjørgamarki aust Linje 951, 955	8 min	0.6 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	11 min	8 km
Bergen Flesland	1 t 51 min	

## Skoler

Bjørgum skule (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	12 min	0.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	12 min	8.8 km
Voss videregående skule	11 min	
Voss gymnas 370 elever	13 min	9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

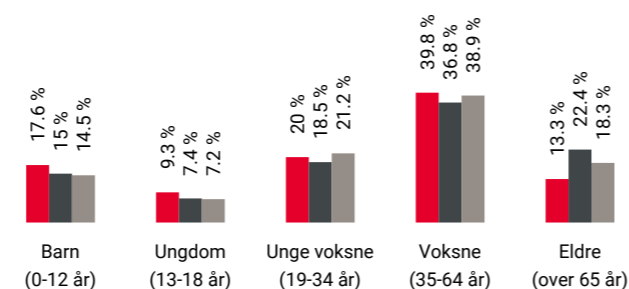
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bjørgamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min	0.7 km
Mønshaugen barnehage (1-5 år) 17 barn	17 min	1.2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	9 min	7.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Palmafossen	7 min	
Kiwi Palmafossen	8 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



## Støynivået

Lite støynivå 89/100



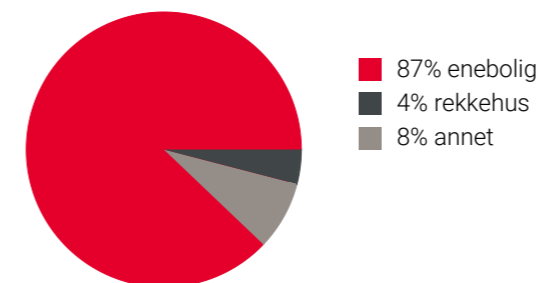
## Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

Bjørgum idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min	0.6 km
Palmafossen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	6.3 km
SKY Fitness Voss	11 min	
MOVA Vangsgata	11 min	

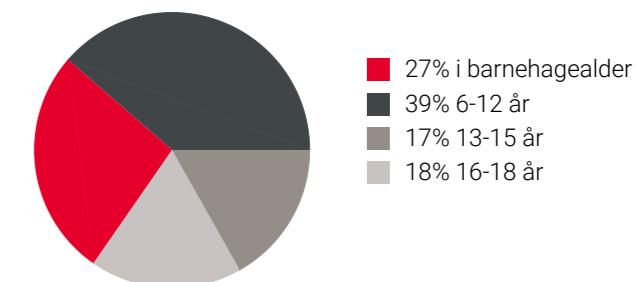
## Boligmasse



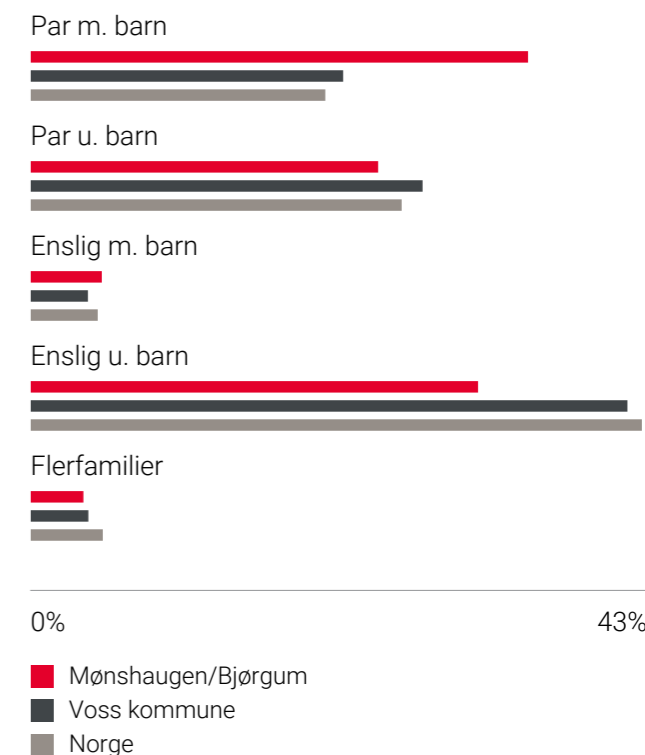
## Varer/Tjenester

AMFI Voss	10 min
Apotek 1 Voss Amfi	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

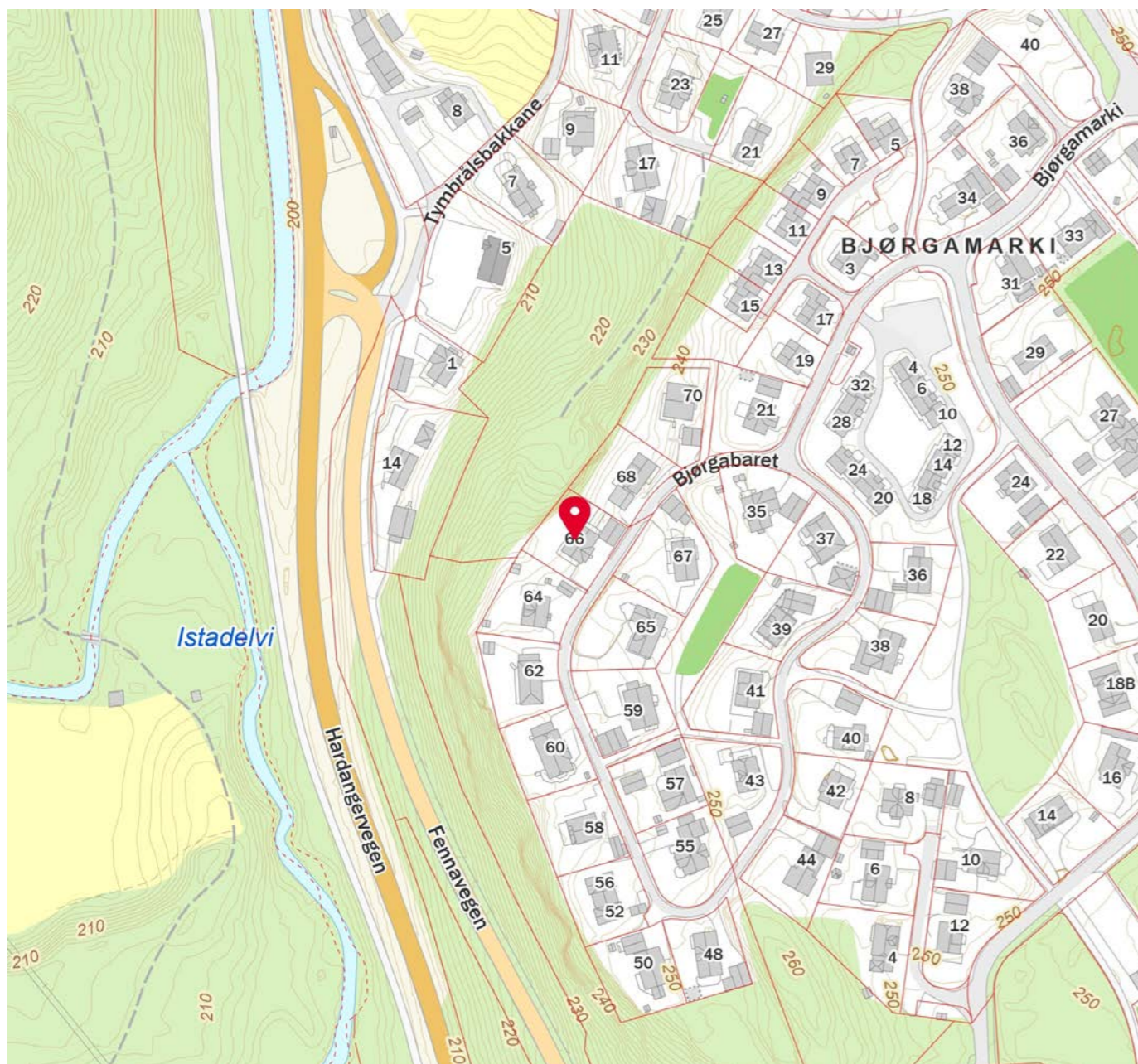
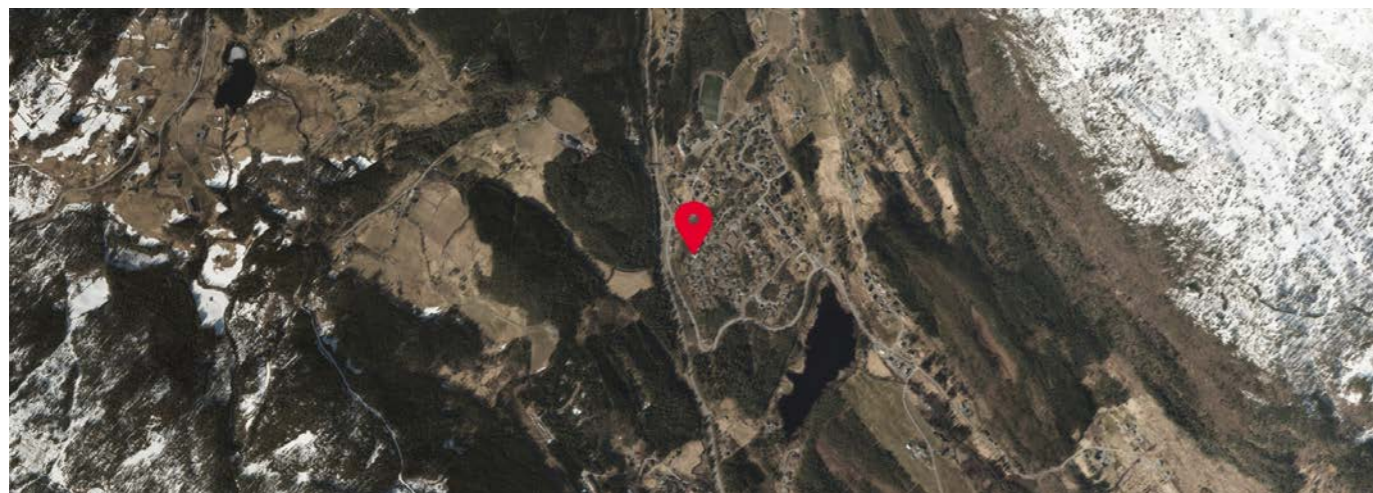


## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Mønshaugen/Bjørgum	Voss kommune	Norge
Gift	33%	33%	33%
Ikke gift	60%	54%	54%
Separert	5%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



# Tilstandsrapport

- Bjørgabaret 66
- Bjørgabaret 66, 5709 VOSS
- VOSS kommune
- # gnr. 175, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2024    Rapportdato: 18.11.2024    Oppdragsnr.: 18970-1773    Referansenummer: QJ6289

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Bjørgabaret 66, 5709 VOSS  
Gnr 175 - Bnr 38  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 2001, det vil sei alder bolig 23 år  
Eigar har hatt boligen sidan 2018

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje eilevetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. våtrom og takteking, vindu, drenering, pipe, kledning og isolasjon. Ved salg av eiendommen er det viktig å

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Bjørgabaret 66 - Byggeår: 2001

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte hovedytterdør med glassfelt til hovedinngang og leilighet, 2 fløya malt balkongdør m/glassfelt i tre i 1. etasje og malt balkongdør m/glassfelt i 2. etasje  
Tettpanel dør til utvendig bod

2. etasje:  
Luftealtan med utgang fra soverom

1. etasje:  
Overbygd platting ved inngang  
Altan/terrasse i front/gavl. Terrasse var på tre nivå, eigar har heva den fremste delen slik at den er på samme nivå som den midtre delen.  
Tretrapp i gavl til inngang leilighet

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og, alte himlingsplater.  
Etsjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i hybel/leilighet, kjeller og i stue, stue  
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er tatt i bod bakvegg mot terreng. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen finèrdører og heitre fyllingsdører

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har malt panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 ved Isuk under badekar  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt frå soverom vis a vis våtsone.  
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (5,6 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Uttørking i silikon i plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringselskap på oppdrag av eigar  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel som er malt  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett frå byggeår og dusjkabinett som er i frå 2024  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er montert luke i vegg på vaskerom.  
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (4,9 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Uttørking i silikon i plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringselskap på oppdrag av eigar. Det er montert inspeksjonsluke i vegg mot bad  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

## Beskrivelse av eiendommen

forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke i vegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (6,5 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm/m ved sluk

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servent, toalett fra byggeår og dusjkabinett som er ifrå 2024

Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

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

Plater på vegg mellom over og underskap  
Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandedbatteri  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vask i stålbeslag  
Laminat på vegg  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det og nokon rør av type kobber med plastkappe  
Utvendig vannkran med varmt- og kaldt vann  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/vaskerom i 1. og 2. etasje og tilluft til stue 1. etasje og alle soverom/gang i 2. etasje.  
Ny motor i 2016.

Skifta lager i 2022, utført av SIM AS  
Varmepumpe (luft-til-luft)  
Varmtvannstanken er på 198 liter.  
El-skap med automatsikringer  
Det er montert nye målerer (2 stk) AMS i 2018.  
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslerer og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Flat tom som er opparbeida og beplanta  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Bjørgabaret 66

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

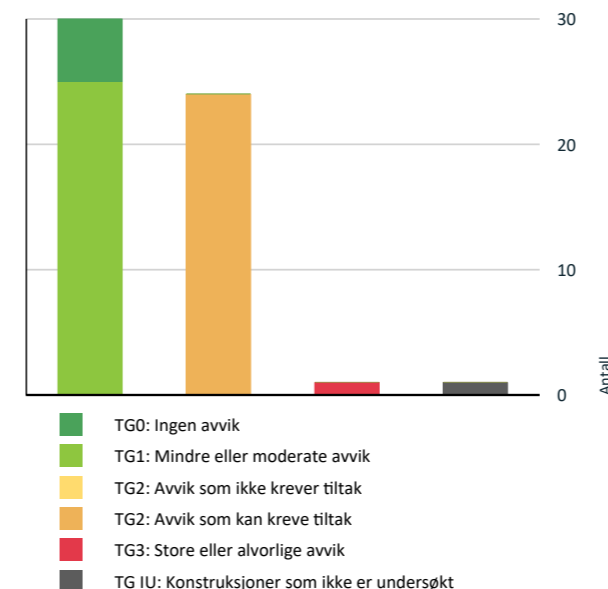
Det er mulig å etablere soverom i del av stue/kjøkken avdelt med vegg, ref tegninger

### Garasje

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

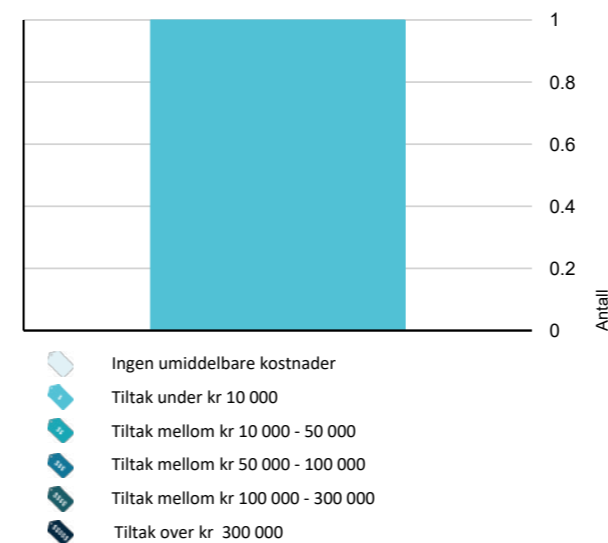
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Bjørgabaret 66

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad (6,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (6,5 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (6,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (6,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (6,5 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,6 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,9 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (56,2 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BJØRGABARET 66



**Byggeår**  
2001

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium

#### ! TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

#### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



#### ! TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdør med glassfelt til hovedinngang og leilighet, 2 fløya malt balkongdør m/glassfelt i 1. etasje og malt balkongdør m/glassfelt i 2. etasje  
Tettpanel dør til utvendig bod

#### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje:

Luftaltan med utgang fra soverom

1. etasje:

Overbygd platting ved inngang

Altan/terrasse i front/gavl. Terrasse var på tre nivå, eigar har heva den fremste delen slik at den er på samme nivå som den midtre delen.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i gavl til inngang leilighet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og,alte himlingsplater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### TG 2 Radon

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i hybel/lieligheit, kjeller og i stue, stue

##### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Feieluke, kjeller



Vedovn i stue kjeller



Vedovn i stue 1. etasje



Feieluuke, 1. etasje

#### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er tatt i bod bakvegg mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Tilstandsrapport



#### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

##### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og heitre fyllingsdører

### VÅTROM

#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

##### Generell

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

#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Uttørking i silikon i plateskjøter.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eigar har montert dusjkabinett for å unngå vannsøl på vegger i våtsone

#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm/m ved sluk

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett frå byggeår og dusjkabinett som er ifrå 2024

#### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### KJELLER > BAD (6,5 KVM)

#### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TGI1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 ved Isuk under badekar

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 2. ETASJE > BAD

#### TGI1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



### 2. ETASJE > BAD

#### TGI1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TGI0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt frå soverom vis a vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uttørking i silikon i plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringsselskap på oppdrag av eigar

### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TG2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel som er malt

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Uttørking i silikon i plateskjøter, skade i nedre del av veggplater

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eigar har monter dusjkabinett for å unngå vannbelastning på vegg.

### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TGI1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.

### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TGI1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett frå byggeår og dusjkabinett som er i frå 2024

### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TGI1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

#### TGI0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er montert luke i vegg på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uttørking i silikon i plateskjøter, konstruksjon er kontrollert av forsikringselskap på oppdrag av eigar. Det er montert inspeksjonsluke i vegg mot bad

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Uttørking i silikon i plateskjøter

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

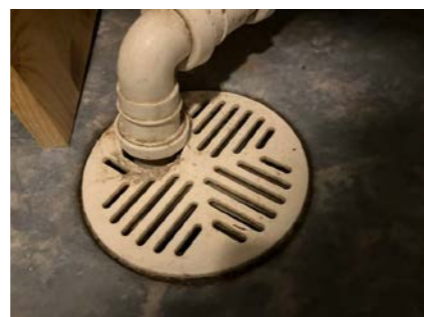
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,9 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke i vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN (10,8 KVM)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Plater på vegg mellom over og underskap Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandeblender

### KJELLER > KJØKKEN (10,8 KVM)

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (56,2 KVM)

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vask i stålbeslag Laminat på vegg

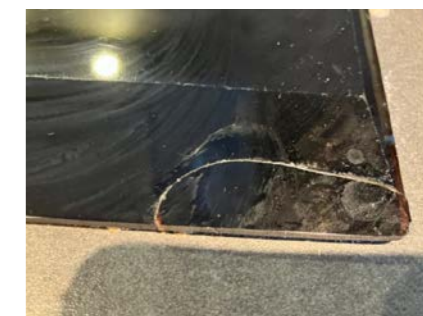
Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Sprekk i platetopp

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (56,2 KVM)

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det og nokon rør av type kobber med plastkappe Utvendig vannkran med varmt- og kaldt vann

#### Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

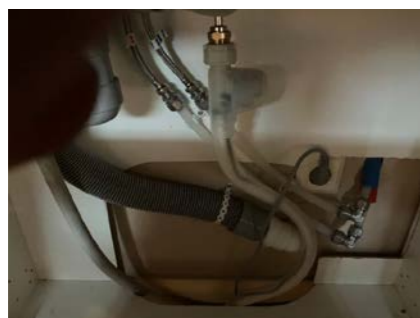
Sifte pakkning i fordelerskap

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forderlerskap for rør i rør i hybel/leilighet, montert på bad. Irr på koblinger og lekkasje fra kobling

## Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør i rør til hovedetasje, montert på vaskerom:

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/vaskerom i 1. og 2. etasje og tilluft til stue 1. etasje og alle soverom/gang i 2. etasje. Ny motor i 2016. Skifta lager i 2022, utført av SIM AS



Mekanisk avtrekk, montert på loft

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



### TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Varmepump (luft-til-luft)

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer

Det er montert nye målerer (2 stk) AMS i 2018.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2001**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



El-skap til hybel/leilighet



El-skap til hoveddel

### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

#### TG 1 Drenering

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

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

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noen sprekker i murpuss (gjeld kun utvendig puss)

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2003

Garasje oppført med grunnmur i betong og vegger lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt

Støpt golv i betong

Sperretak som er tekka med betongstein, Takrenner og nedløp i aluminium og snøfangere på tak

Leddport i front med el-motor og tettpanel dør i langvegg

Det lages ikkje tilstandsrapport på tilleggsbygg



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

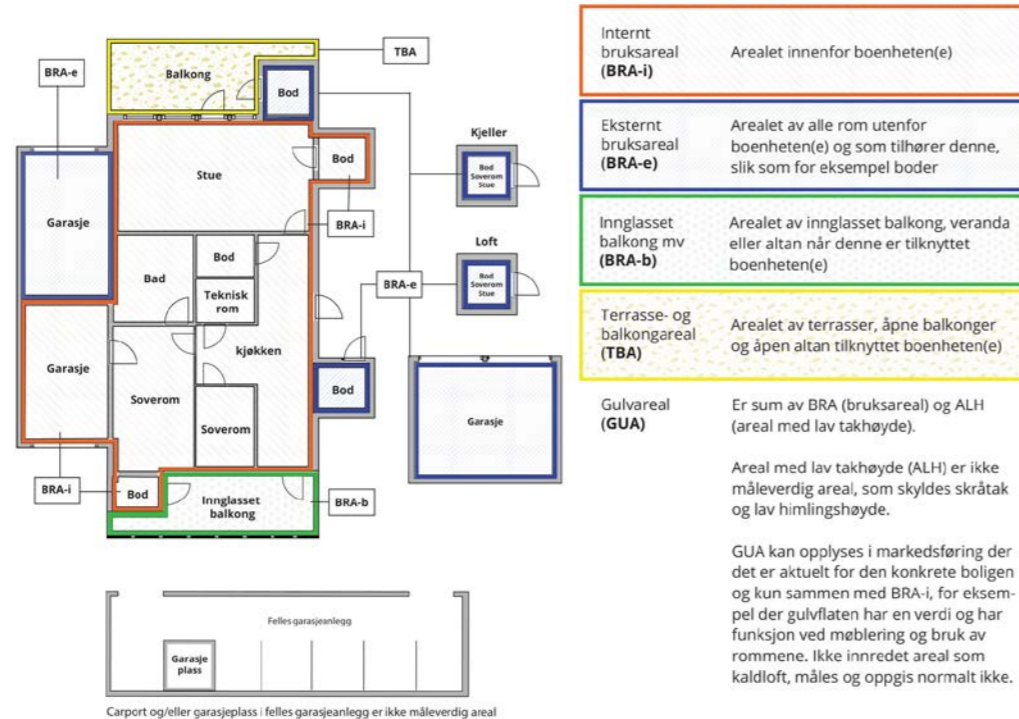
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bjørngabaret 66

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	46			46	7
1. Etasje	88			88	147
Kjeller		81		81	
<b>SUM</b>	<b>134</b>	<b>81</b>			<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>215</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Gang m/trapp		
1. Etasje	Hall m/trapp (12,6 kvm), Bod (5,9 kvm), Stue/kjøkken (56,2 kvm), Bad (5,6 kvm), Vaskerom (4,9 kvm)		
Kjeller		Vindfang (2,3 kvm), Gang (7,2 kvm), Soverom (11,7 kvm), Soverom 2 (7,5 kvm), Stue (19,4 kvm), Kjøkken (10,8 kvm), Bad (6,5 kvm), Bod (4,4 kvm), Bod 2 (3,9 kvm)	

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Åpent areal (TBA)

2. etasje:

Luftaltan med utgang frå soverom, areal ca 7 kvm

1. etasje:

Altan/terrasse i front/gavl, areal ca 140 kvm

Platting ved inngang, areal ca 7 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er mulig å etablere soverom i del av stue/kjøkken avdelt med vegg, ref tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Garasje

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		19		19	
1. Etasje		48		48	
<b>SUM</b>		<b>67</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

##### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Bjørgabaret 66</b>	200	15
<b>Garasje</b>	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Mai Linn Jahren	Kunde
	Mprten, Smedegård Optun	

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	175	38		0	881.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bjørgabaret 66

#### Hjemmelshaver

Jahren Mai Linn, Smedegård Morten Optun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolighus oppført over 3 plan med hybel/leilighet i underetasje. Eieendommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden

Sol i sommerhalvåret til ca kl 22.00

Avstand ca 9 km til sentrum av Voss.

Kort veg til skule, barnehage som ligg i nærrområde.

### Adkomstvei

Eieendommen har adkomst via offentlig veg

### Tilknytning vann

Eieendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eieendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eieendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eieendommen.

Ved avhending av eieendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

### Servitutter

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

### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eieendommen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2018

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89048926			

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.12.1999	Enebolig (med hybel/leilighet)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.11.2024		Gjennomgått		Ja
Tegninger	04.06.2003	Garasje	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.04.2011	Garasje	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.05.2001	Enebolig (med hybel/leilighet)	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ6289>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

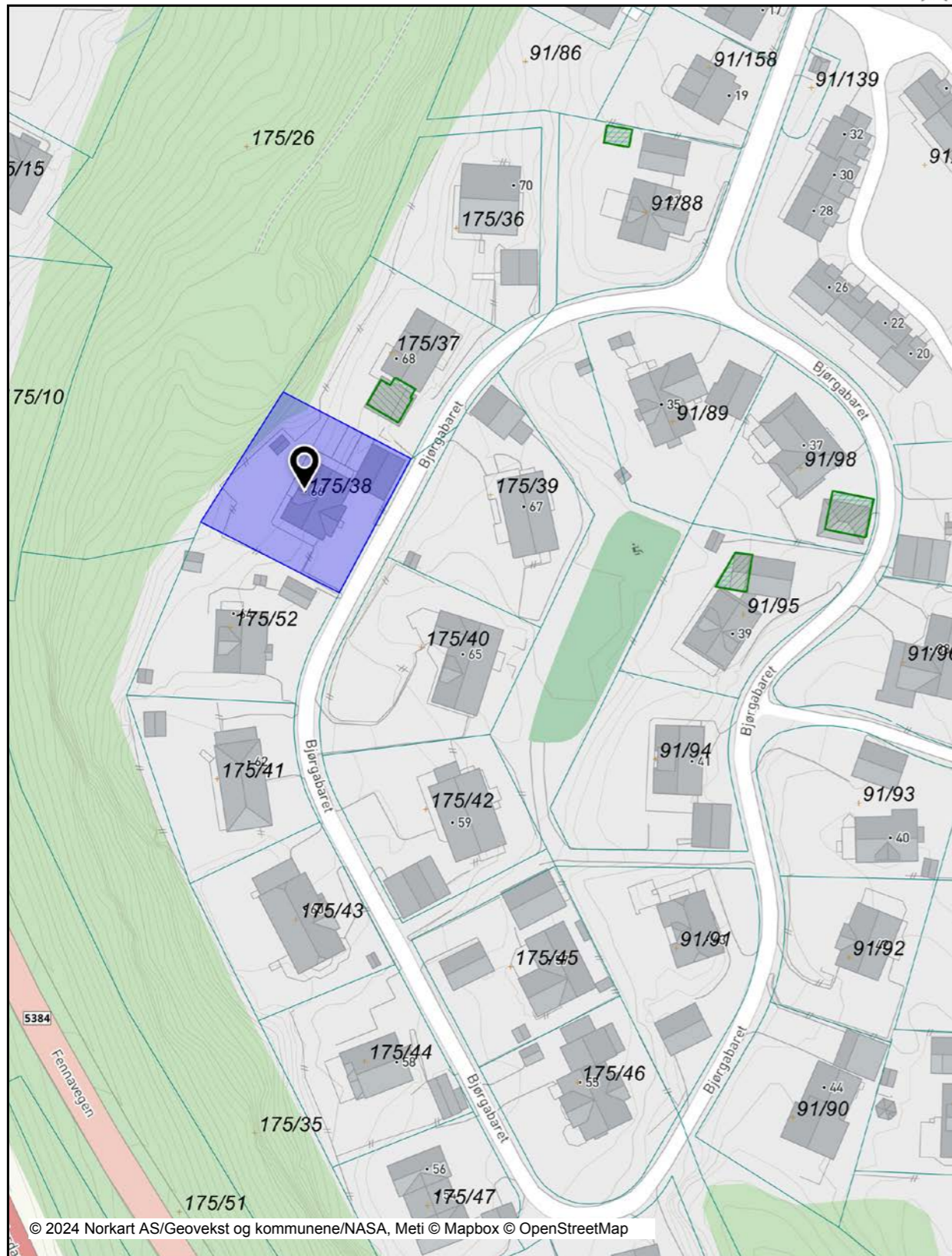


# Bjørgabaret 66

Dato: 16.11.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

## Tegnforklaring

- Matrikelkart**
  - Grunneiendom
  - Grense <= 30 cm
- Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
  - Godkj. Nybygg
  - Godkj. Bygningsending

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240069	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Optun Smedegård	Mai Linn Jahren
Gateadresse	
Bjørgabaret 66	
Poststed	Postnr
VOSS	5709
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89048926

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MOS, MLJ

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2023 oppdaget vann badegulv, forsikringselskap/rørlegger utførte hullbåring, avkrefta vannlekasje. Konklusjon: silikon mellom skinne og baderomsplater er tørket, dermed skade nederst på plater i dusjsone. Tiltak montert dusjkabinett for å avlaste baderomsplatene. Ikkje observert vann etter.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utlegging av utekran (kald og varmtvann) i 2024

Arbeid utført av

Hardanger rørmontering AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er blitt observert/tatt noen få mus i garasjen på høst/vinter siste året.

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

Nei  Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022 bytt lager i ventilasjonsanlegg. Ny motor var bytt i 2016 i følge forrige eigar.

Arbeid utført av

SIM AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Initialer selger: MOS, MLJ

2

Document reference: 1507240069

Document reference: 1507240069

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

Document reference: 1507240069

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1507240069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten O Smedegård	87c6c6df53e85daf4a6cddb cb2ec9ab03dfbc45e	05.11.2024 16:59:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

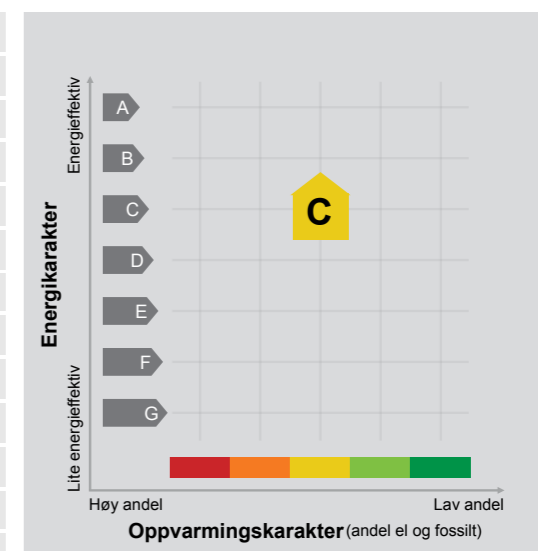
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mai Linn Jahren	243d54ec5f4a9de71692cc5 c15239c47893261c4	05.11.2024 16:56:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240069

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



Adresse	Bjørgabaret 66
Postnummer	5709
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18916932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47276
Dato	05.11.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energakarakteren 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](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk 18 088 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 788 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	218
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

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

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Bygningsmessige tiltak

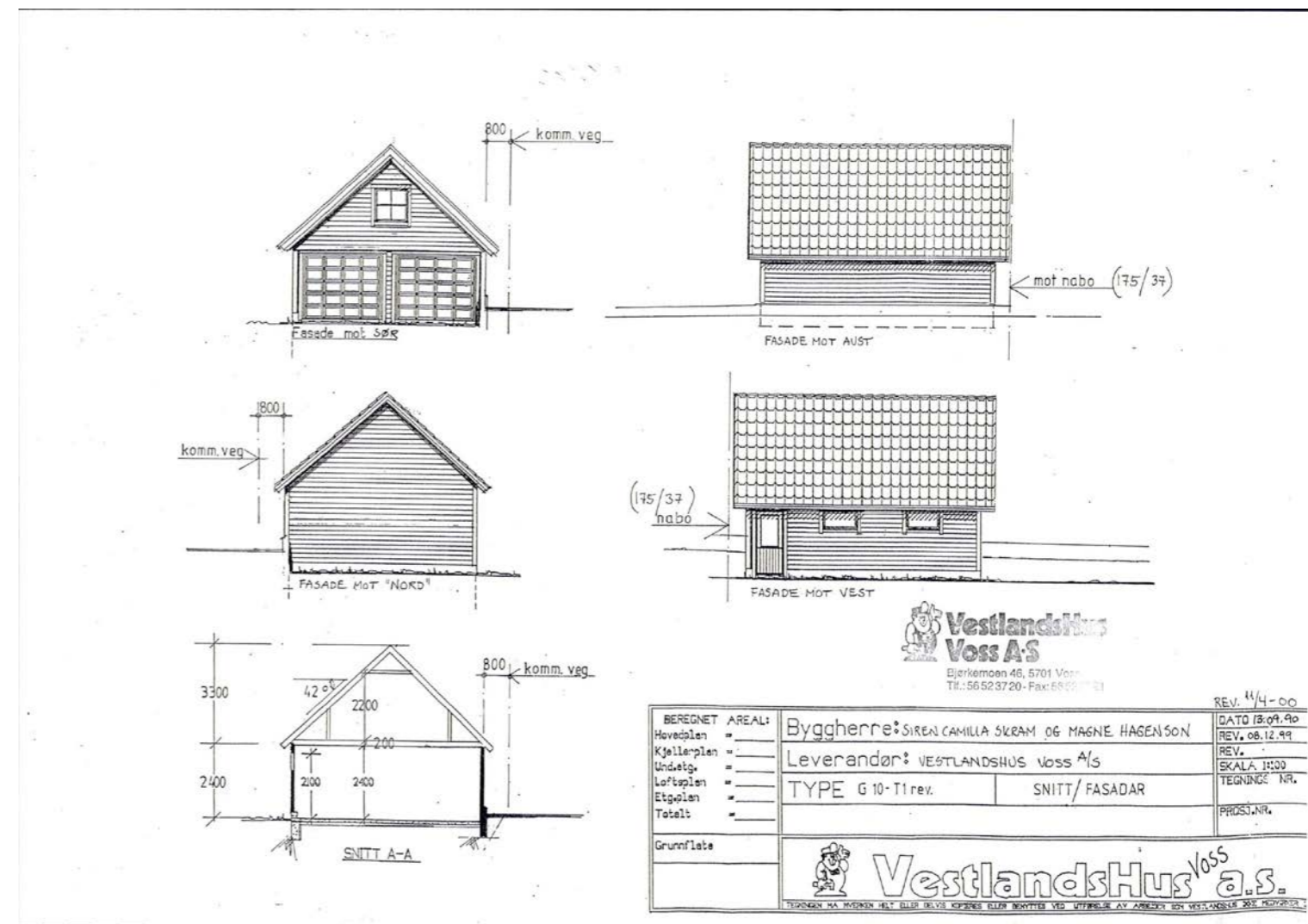
#### Tiltak 18: Montering tetningslister

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.

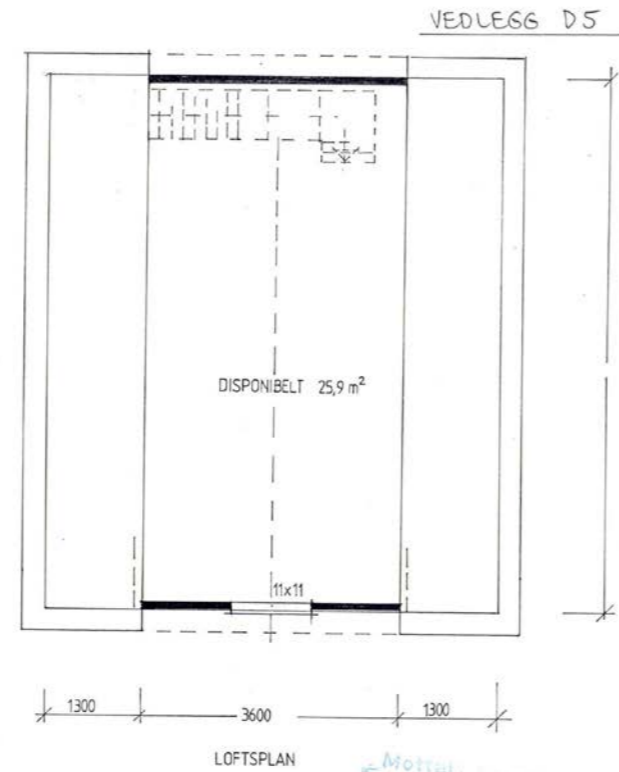
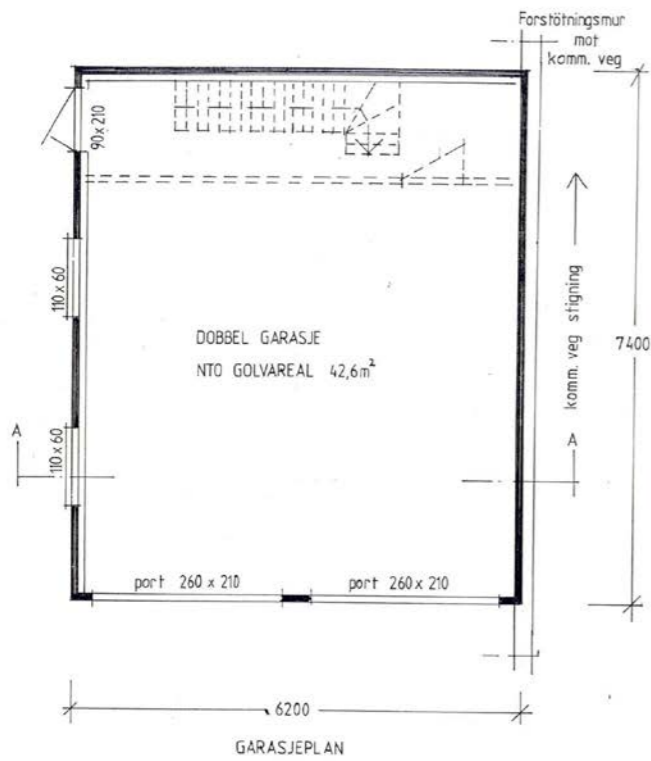
#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.







Byggherre: SIREN C. SKRAM OG MAGNE HAGENSON		DATE: 13.09.90
Leverandør: VESTLANDSHUS VOSS AS		REV. 08.12.99
TYPE G 10-T1 rev.	PLANAR	REV. SKALA
		TEGNINGS NR.
		PROSJEKT NR.

**VestlandsHus Voss a.s.**

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES UTEENOM I DETTILKOPPLET PROSJEKT. HUSK Å KONTROLLERE AT TEGNINGEN ER AV RIKTIG TYPE OG DATUM.

VEDLEGG D5



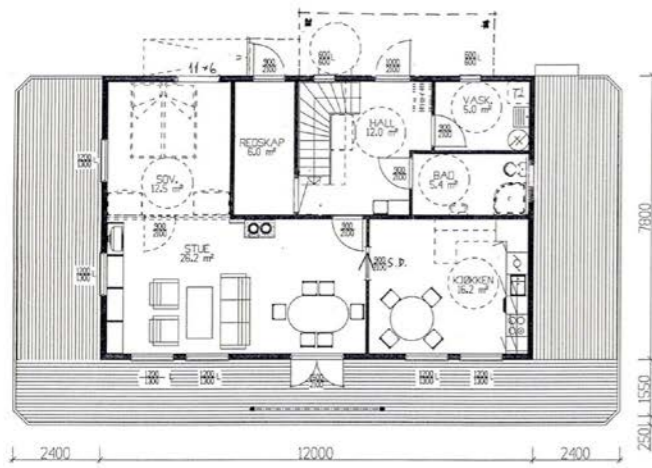
VEDLEGG D1

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

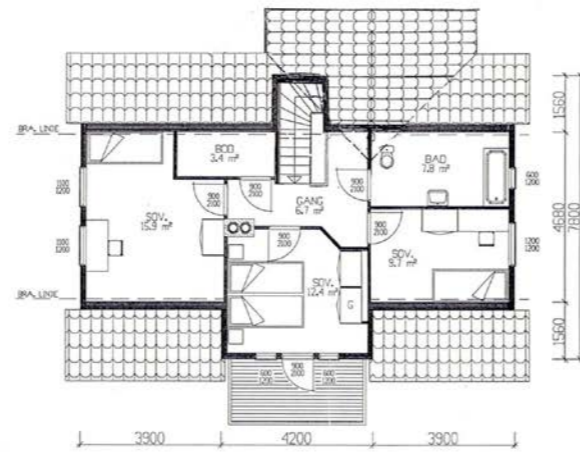
Nabonr.	175	1839	1900	1900
Nabonr.	175	1839	1900	1900
Nabonr.	175	1839	1900	1900
Nabonr.	175	1839	1900	1900

Tiltakshaver: Siren C. Skram & Magne Hagenson		DATE: 02.09.99 REV.1: 26.09.99 REV.2: 26.09.99 REV.3: 26.09.99 SKALA: 1:100	TEGNINGS NR. 502 PROSJEKT NR. 076A
Leverandør: VestlandsHus Voss A/S			
HUSTYPE: 120-83 - FASADER		ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SIKKERHETSRETT? JA	
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			

VEDLEGG D2



HOVEDPLAN 80.2m² BRA-K + BOD 6.0m² BRA



ETASJEPLAN LOFT 58.4m² BRA-K

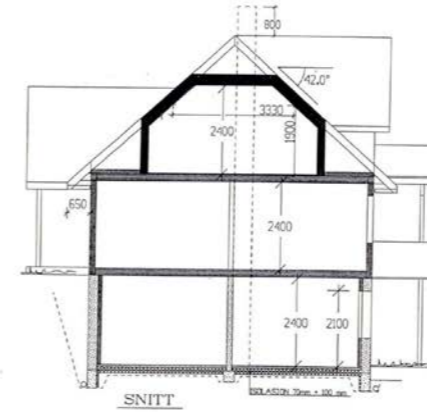


Mottatt 27.11.99

REV. 8/12-99

Tiltakshaver: Siren C. Skram & Magne Hagenson				 TEKNIS NR. 501 PROSJEKT NR. 076A
Leverandør: Vestlandshus Voss A/S				
HUSTYPE: 120-33		PLANER		DATO 06.11.99 sk. REV.1 26.11.99 HSE REV.2 REV.3 SKALA 1:100
Byggesjassens adresse:				
Grn.	Brn.	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER?	JA	VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00 TEGNING NA INNEBEN HOLT ELLER DELVIS KOPERT ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS KKE MEDMERKES I
BEBYGD AREAL (M²) 154,0				
GRUNNPLATE (M²) 99,6				

VEDLEGG D3



SNITT




LEILIGHET UNDERETASJE 74.6m² BRA-K + 5.0m² SPORTSBOD

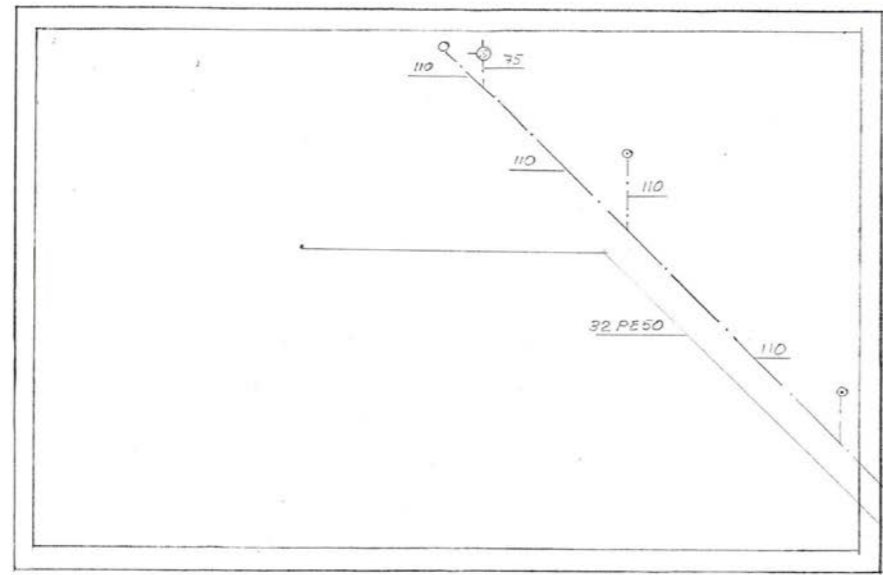


Mottatt 27.11.99

REV. 8/12-99

Tiltakshaver: Siren C. Skram & Magne Hagenson				 TEKNIS NR. 503 PROSJEKT NR. 076A
Leverandør: Vestlandshus Voss A/S				
HUSTYPE: 120-33		PLAN / SNITT		DATO 06.11.99 sk. REV.1 26.11.99 HSE REV.2 REV.3 SKALA 1:100
Byggesjassens adresse:				
Grn.	Brn.	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER?	JA	VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00 TEGNING NA INNEBEN HOLT ELLER DELVIS KOPERT ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS KKE MEDMERKES I
BEBYGD AREAL (M²) 154,0				
GRUNNPLATE (M²) 99,6				

VEDLEGG D6



Gnr 175 Bnr 38

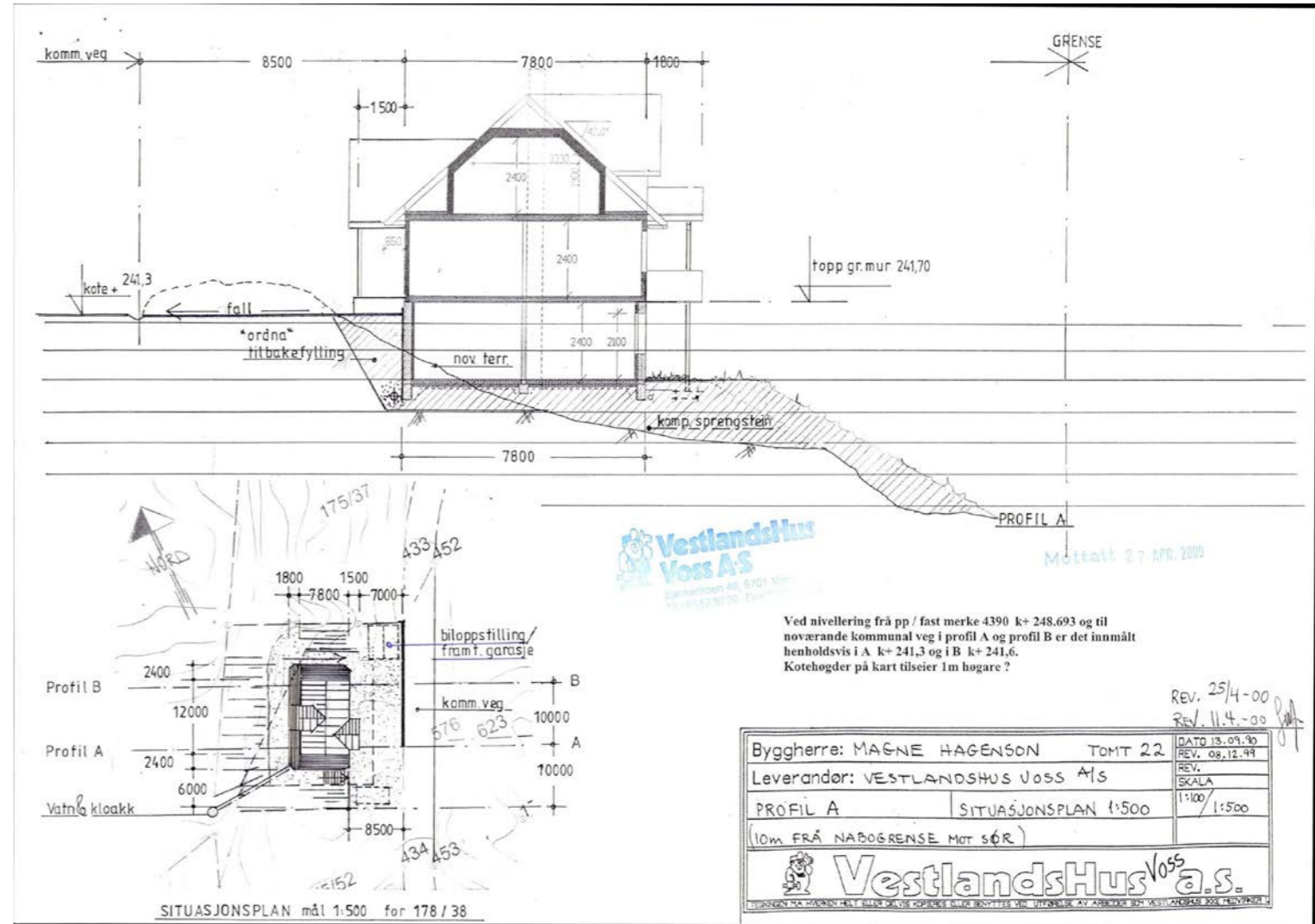
Grunnleiddagor M 1:100  
Teikning Nr. 02

Voss Reyrleggjarforr.  
2/2-00

*[Handwritten signature]*

**VestlandsHus Voss A/S**  
Bjarkemoen 46, 5701 Voss  
Tlf.: 56 62 37 20 - Fax: 56 52 71 21

Nord



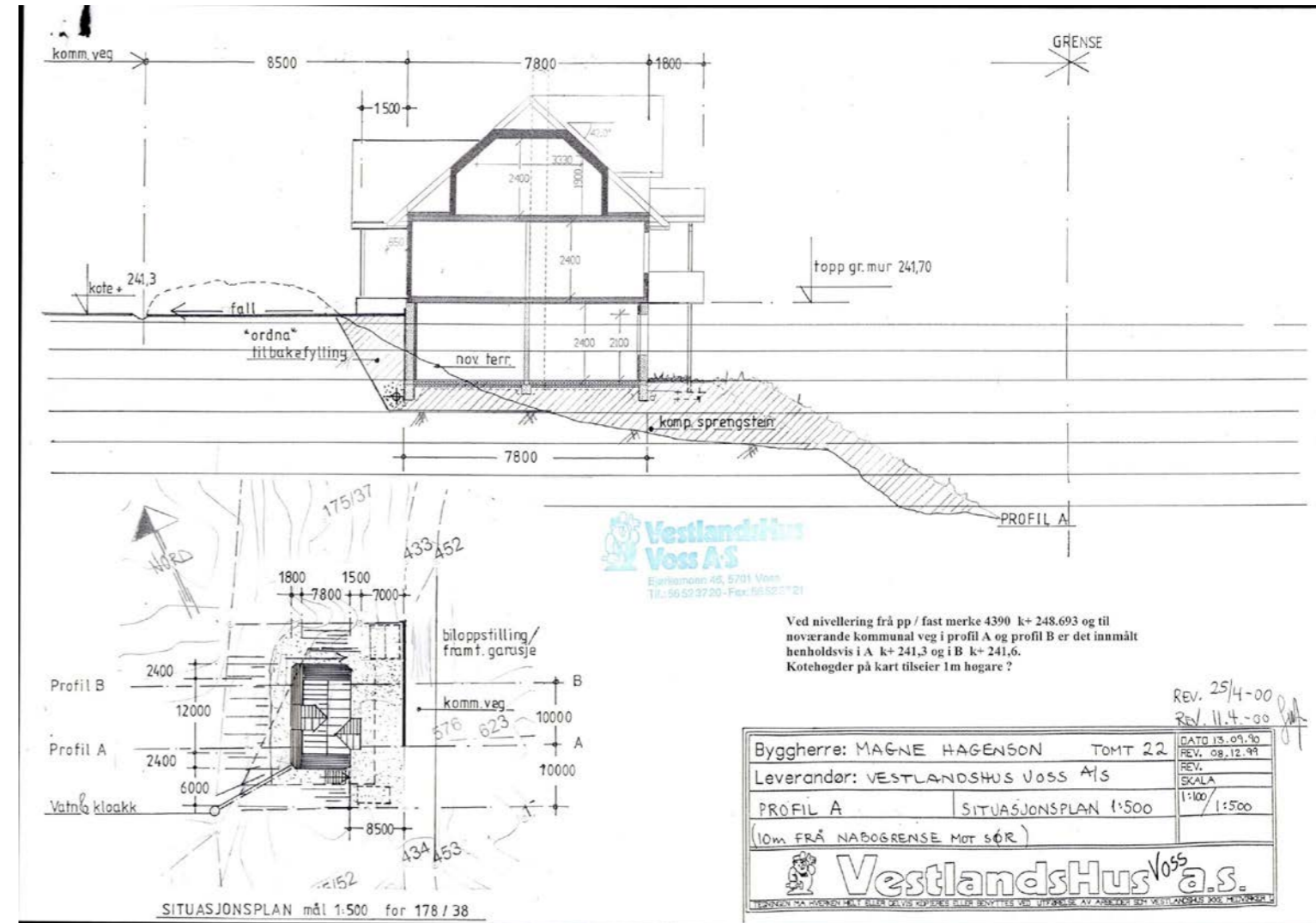
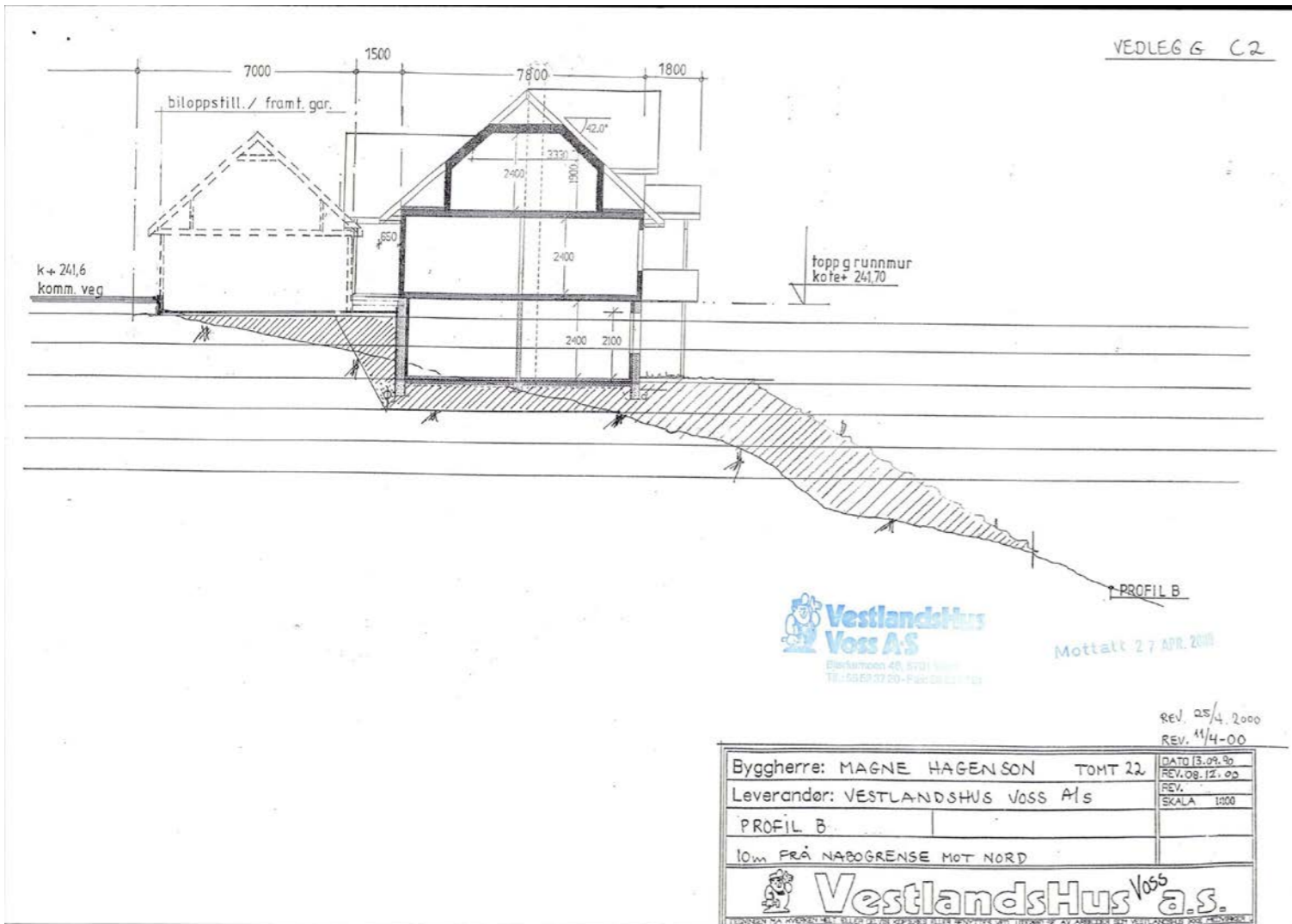
**VestlandsHus Voss A/S**  
Bjarkemoen 46, 5701 Voss  
Tlf.: 56 62 37 20 - Fax: 56 52 71 21

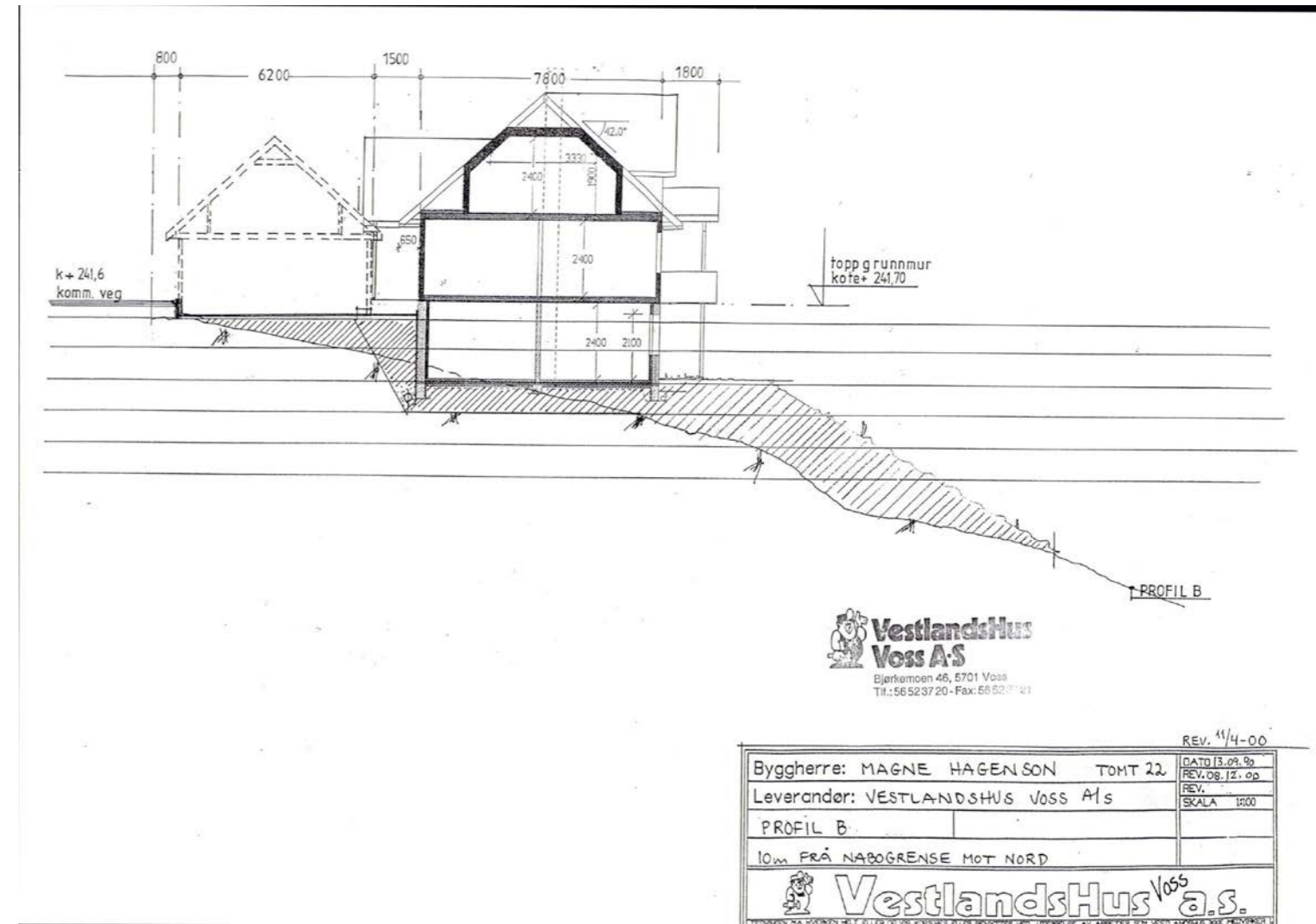
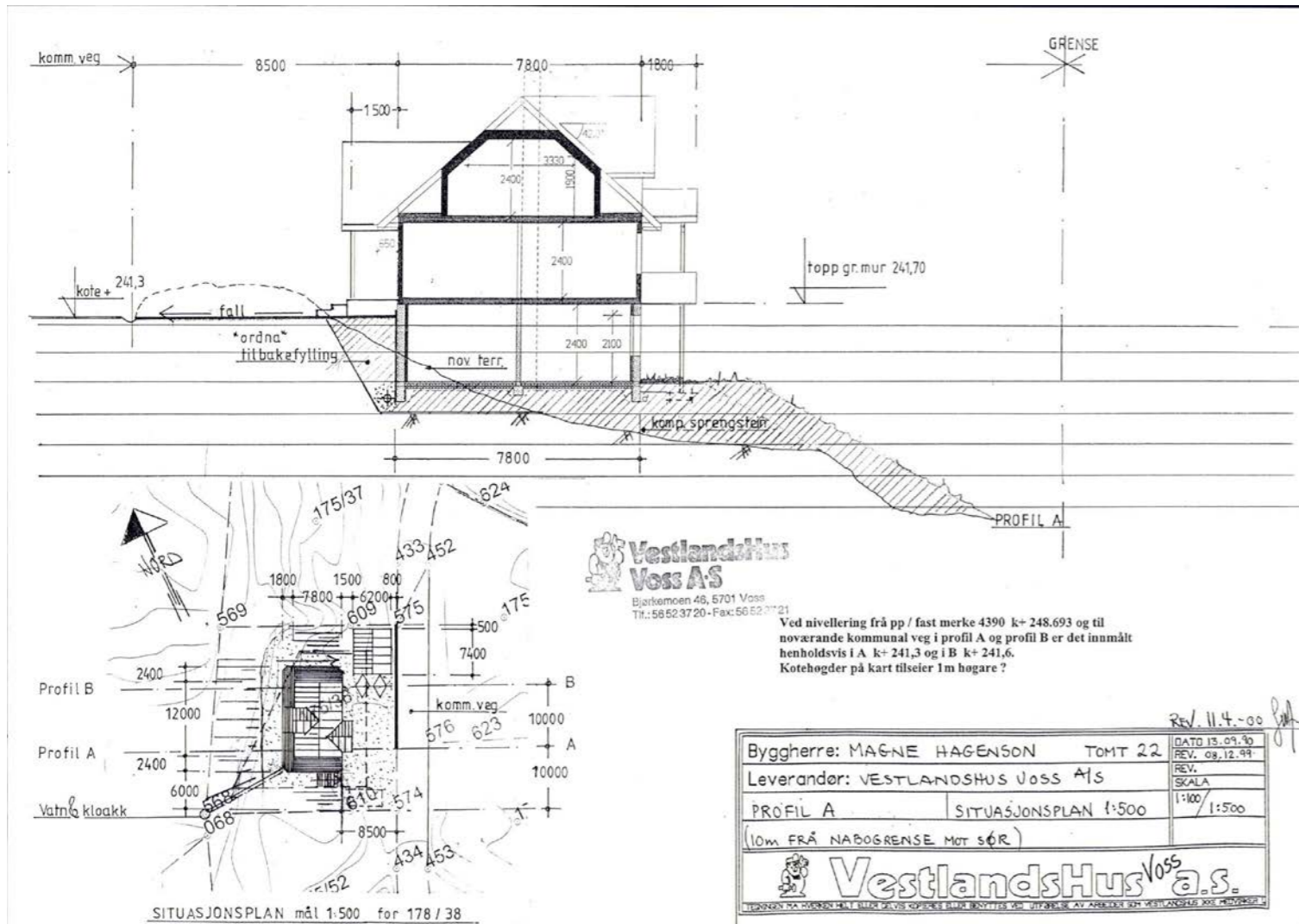
Ved nivellering frå pp / fast merke 4390 k+ 248.693 og til noverande kommunal veg i profil A og profil B er det innmålt henholdsvis i A k+ 241,3 og i B k+ 241,6.  
Kotehogder på kart tilseier 1m hogare ?

Måttatt 27 APR. 2000

REV. 25/4-00  
REV. 11.4-00

Byggherre: MAGNE HAGENSON	TOMT 22	DATO 13.09.90
Leverandør: VESTLANDSHUS VOSS A/S		REV. 08.12.99
PROFIL A	SITUASJONSPLAN 1:500	SKALA 1:100 / 1:500
(10m FRÅ NABOGRENSE MOT SØR)		
<b>VestlandsHus Voss a.s.</b>		







**VOSS KOMMUNE**  
Teknisk etat

Byggm. Geir Fletre

5710 SKULESTADMO

Vår ref 00/00470-011    Etat/ avd. TE    Saksbeh. GOP    Ark. BYGG 175/38    Dykkar ref.    Dato 23.07.01

**BUSTADHUS M/KJELLARLEIL. + GARASJE GNR. 175 BNR. 38  
FERDIGATTEST**

Mellombels bruksløyve er gjeve 05.06.01

Gjeld:

Gnr/Bnr:  
Byggestad:  
Tiltakshaver:  
ANSVSAM:  
ANSVUTF:  
ANSVPRO:  
ANSVKPR:  
ANSVUTF:  
ANSVKUT:  
ANSVUTF:  
ANSVKPR:  
ANSVPRO:  
ANSVSØKER:  
ANSVKUT:

Nybygg. Enebolig med hybelleilighet,  
sokkelleilighet e.l.  
175/38

Bjorgamarka,  
Siren C. Skram og Magne Hagenson

Byggm. Geir Fletre  
Byggm. Geir Fletre

F.B. Trading A/S  
F.B. Trading A/S

Murmeister Sigmund Gjostein  
Murmeister Sigmund Gjostein

Spilde Entreprenør AS  
Spilde Entreprenør AS

Vestlandshus Voss A/S  
Vestlandshus Voss A/S

Vestlandshus Voss A/S  
Voss Røyrleggjarforretning/Bjorke  
Sandtak AS

Voss Røyrleggjarforretning/Bjorke  
Sandtak AS

Voss Røyrleggjarforretning/Bjorke  
Sandtak AS

Voss Røyrleggjarforretning/Bjorke  
Sandtak AS

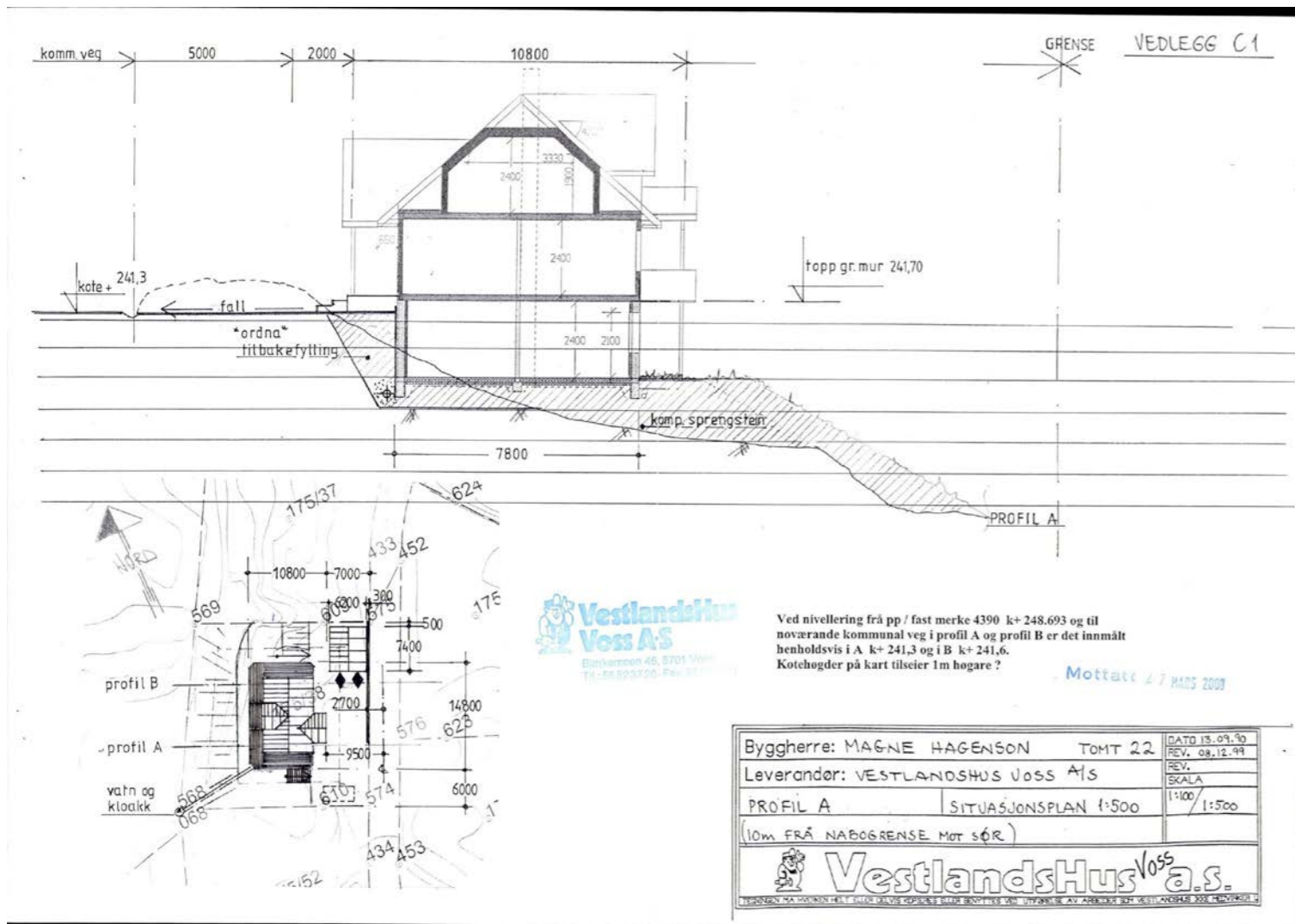
ANSVUTF:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er foreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

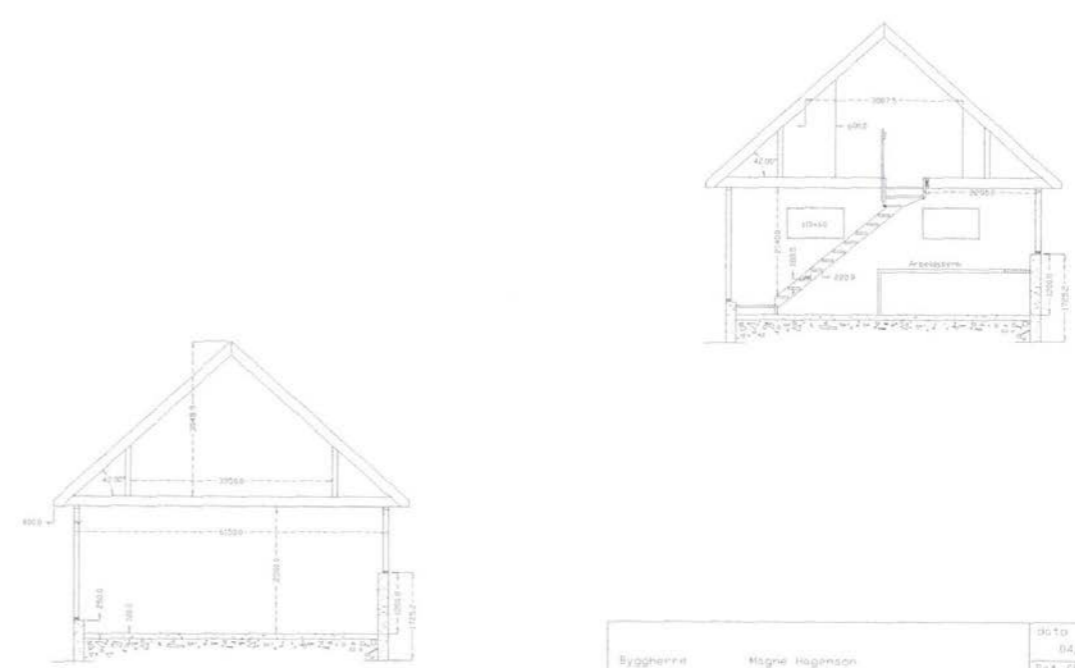
Adr.: Uttrågt. 9    Telefon:    E-postadr.:    Bankgiro:    Postgiro:    Foretaksnr.  
Postboks 145    Sentralbord 5651 9400    postmottak@voss.kommune.no    8200 06 90100    0805 57 89607    960 510 542  
5701 VOSS    Saksbeh. 5651 9625  
Telefaks: 5651 9651



Bygningen eller deler av den skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jfr. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jfr. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing  
for Geir Ove Pedersen  
underskrivet *Lthj*  
Geir Ove Pedersen  
byggesaksbehandlar

Kopi til: Siren C. Skram og Magne Hagenson, Istadosen 17, 5700 VOSS  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



MOTTEKE 27 JUN 2003

Byggherre	Magne Hagenson	dato	04/06/03	tekn nr	2
		Br. fl.		revidert	
Prosjekt	Garasje	gr. fl.	49,8 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Tittel	skitt are og bro	snittst.	450	Målestokk	1:100
Byggeplass	Bjerganorka	saksbehandlar			
Konstruktør	Tor Dagestad	tlf are	56 52 06 54		
		tlf priv	99 21 31 91		



MOTTEKE 27 JUN 2003

Byggherre	Magne Hagenen	dato	04.06.03	tekn nr	2
		Bl-t t		revider	
Prosjekt	Grossje	qr fl	49,8 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Tittel	skitt are og b-b	snittst	450	Målestokk	1:100
Byggeplass	Bjergoharka	sakshandlar			
Konstruktør	Tor Dagestad	tlf are	56 52 56 54	tlf priv	99 21 31 91

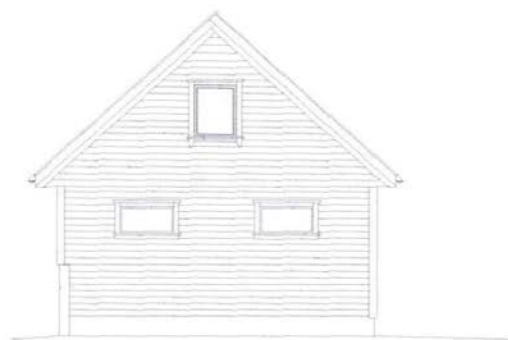


MOTTEKE 27 JUN 2003



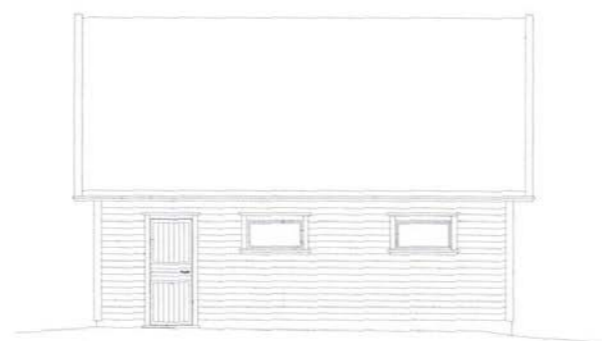
Byggherre	Magne Hagenen	dato	04.06.03	tekn nr	2
		Bl-t t		revider	
Prosjekt	Grossje	qr fl	49,8 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Tittel	Fasadar	snittst	450	Målestokk	1:100
Byggeplass	Bjergoharka	sakshandlar			
Konstruktør	Tor Dagestad	tlf are	56 52 56 54	tlf priv	99 21 31 91





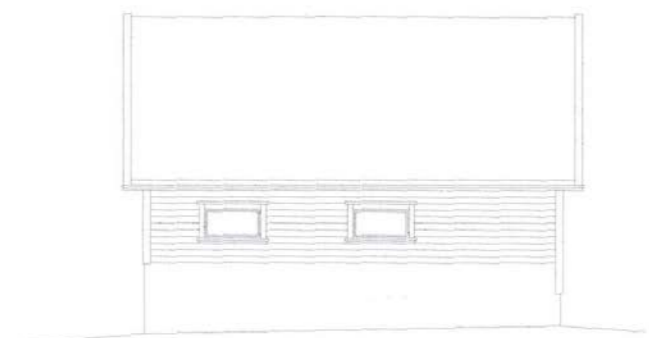
nord øst

MOTTEKE 27 JUN 2003



nordvest

Byggherre	Magne Hageman	dato	04.06.02	tekn nr	3
		Brit Tl		revidert	
Prosjekt	Garske	qr fl	198 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Titel	Fosadar	snittst	450	Målestokk	1:100
Byggeplass	Bjerganarka	saksbehandler			
Konstruktør	Tor Digested	tlf ark	56 52 06 54		
		tlf priv	99 21 31 91		



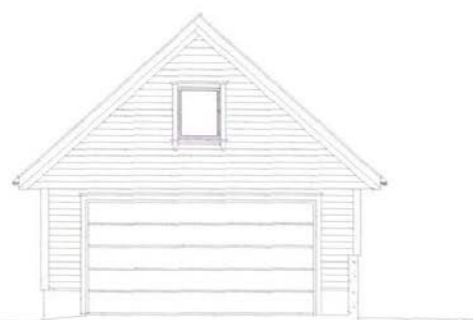
sørøst



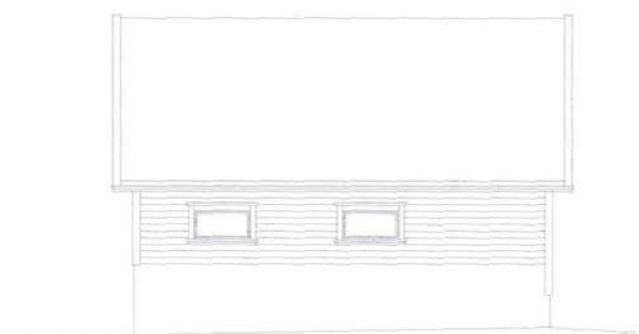
sørvest

MOTTEKE 27 JUN 2003

Byggherre	Magne Hageman	dato	04.06.02	tekn nr	4
		Brit Tl		revidert	
Prosjekt	Garske	qr fl	198 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Titel	Fosadar	snittst	450	Målestokk	1:100
Byggeplass	Bjerganarka	saksbehandler			
Konstruktør	Tor Digested	tlf ark	56 52 06 54		
		tlf priv	99 21 31 91		



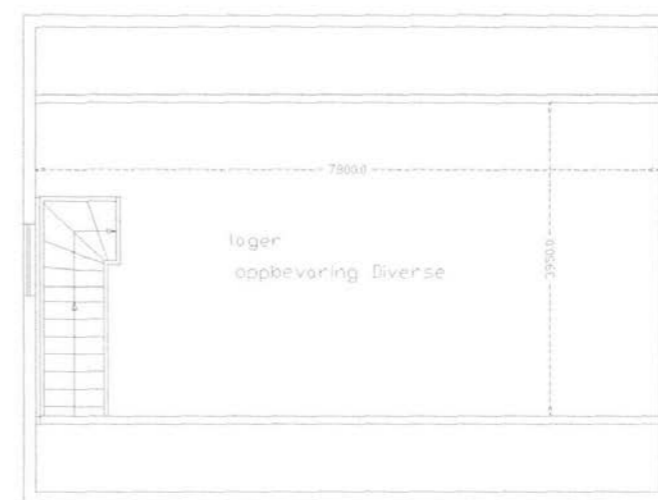
sørvest



sørøst

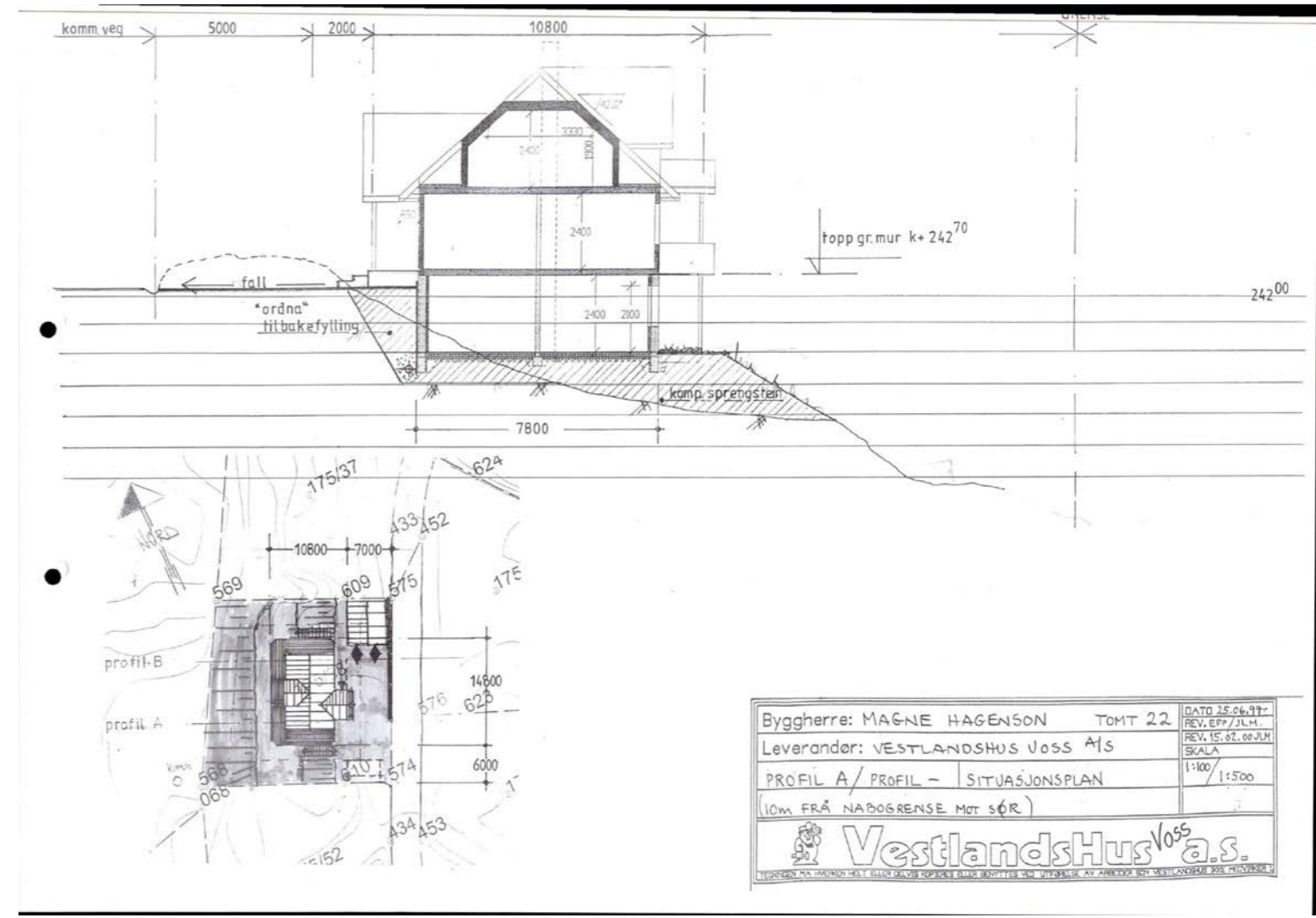
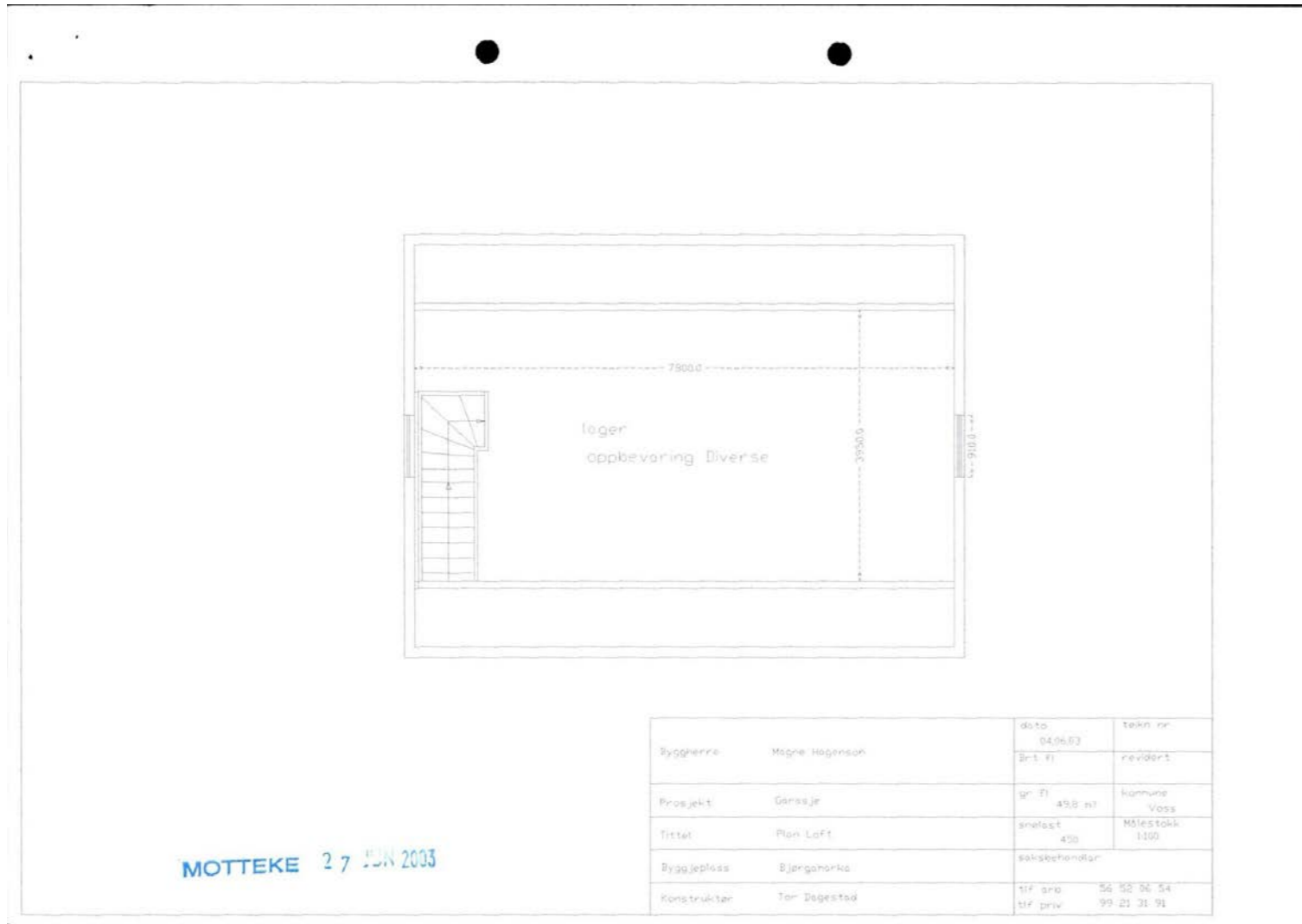
Byggherre	Magne Høgenes	dato	04.06.03	tekn. nr.	4
		Bl. nr.	11	revidert	
Prosjekt	Gårdsje	gr. fl.	49,8 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Tittel	Fasadar	snittst.	450	Målestokk	1:100
Byggeblass	Bjerganorkis	sakshandler			
Konstruktør	Tor Dagested	tlf. arb.	56 52 06 54		
		tlf. priv.	99 21 31 91		

MOTTEKE 27 JUN 2003



Byggherre	Magne Høgenes	dato	04.06.03	tekn. nr.	4
		Bl. nr.	11	revidert	
Prosjekt	Gårdsje	gr. fl.	49,8 m <sup>2</sup>	kommune	Voss
Tittel	Rick Loft	snittst.	450	Målestokk	1:100
Byggeblass	Bjerganorkis	sakshandler			
Konstruktør	Tor Dagested	tlf. arb.	56 52 06 54		
		tlf. priv.	99 21 31 91		

MOTTEKE 27 JUN 2003





**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Johs. E. Øvsthus A/S  
Postboks 524

5703 VOSS

Vår ref. 03/855 - 7152/11      Etat/ avd. TE      Saksbeh. NZ      Ark. GBNR 175/38      Dykkar ref.      Dato 04.04.2011

**GARASJE - NYBYGG PÅ GNR.175 BNR.38  
FERDIGATTEST**

Viser til løyve gitt 04.09.2003 D FPL 0306/03

**Gjeld:** Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig  
**Gnr/Bnr.:** 175/38  
**Byggestad:** Bjørgabaret 66,  
**Tiltakshavar:** Magne Hagenson  
**ANSVKPR:** Johs. E. Øvsthus A/S  
**ANSVPRO:** Johs. E. Øvsthus A/S  
**ANSVUTF:** Johs. E. Øvsthus A/S  
**ANSVKUT:** Johs. E. Øvsthus A/S  
**ANSVSØKER:** Johs. E. Øvsthus A/S

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

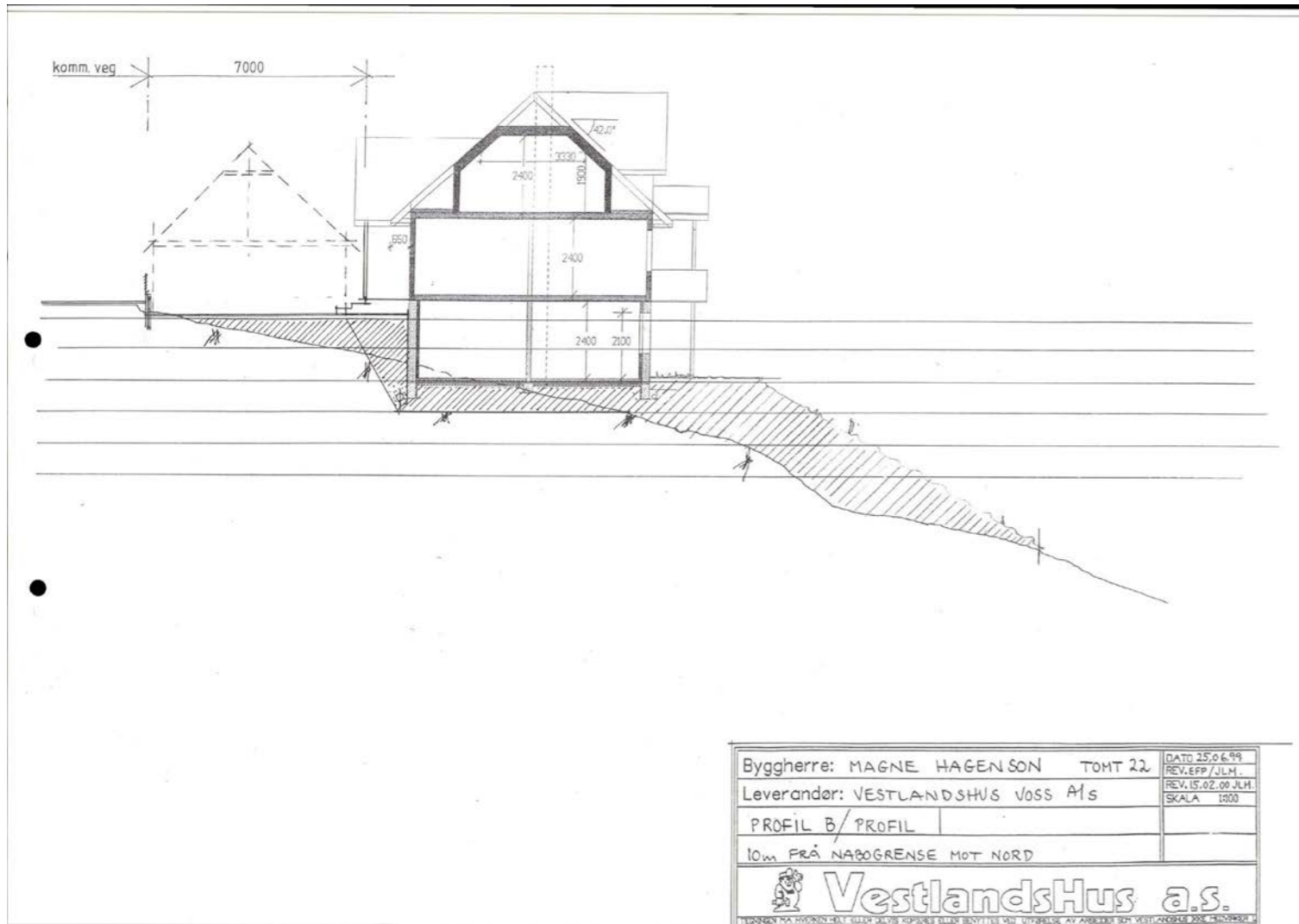
Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.



Med helsing

Najla Zagorcic  
ingeniør

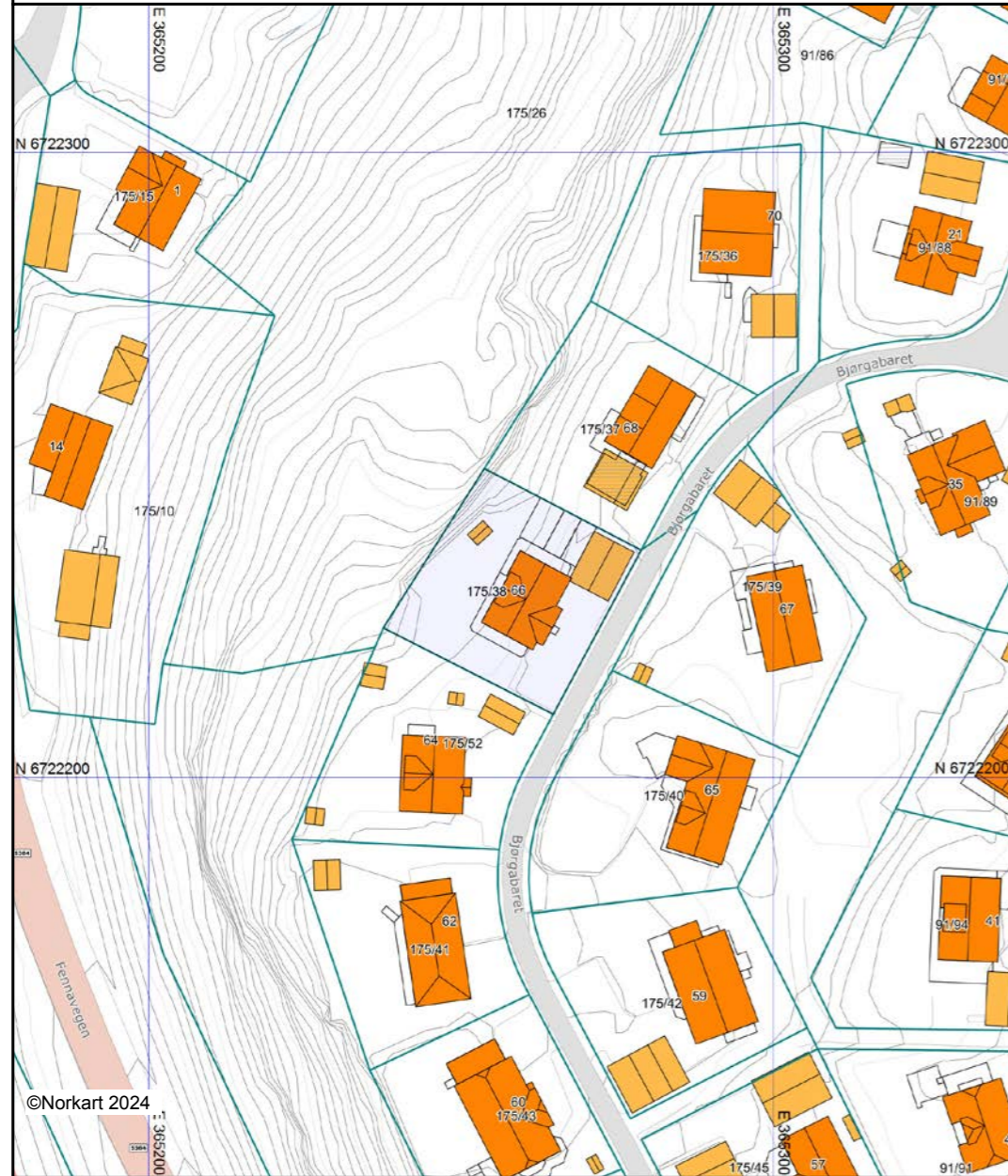
Kopi til: Magne Hagenson, Bjørgabaret 66, 5700 VOSS  
Kommunekaseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Uttrågt. 9      Telefon:      E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no      Bankgiro:      Foretaksnr.  
Postboks 145      Sentralbord 5651 9400      Nett-adr.: www.voss.kommune.no      3201 46 70954      960 510 542  
5701 VOSS      Saksbeh. 5651 9608      Telefaks: 5651 9651



 Voss kommune	<h2 style="margin: 0;">Grunnkart</h2>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 5px;">N</div>  </div> UTM-32
	Eiendom: 175/38 Adresse: Bjørgabaret 66 Dato: 05.11.2024 Målestokk: 1:1000	

<span style="color: green;">——</span> Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	<span style="color: magenta;">——</span> Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	<span style="border: 1px dashed black; width: 10px; display: inline-block;"></span> Eiendomsg. omtvistet	<span style="border-top: 1px dashed blue; width: 10px; display: inline-block;"></span> Hjelpe linje vannkant
<span style="color: teal;">——</span> Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	<span style="color: orange;">——</span> Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	<span style="border-top: 1px dashed grey; width: 10px; display: inline-block;"></span> Hjelpe linje veikant	<span style="border-top: 1px dotted grey; width: 10px; display: inline-block;"></span> Hjelpe linje fiktiv
<span style="color: purple;">——</span> Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	<span style="color: red;">——</span> Eiendomsg. uvisst nøyaktighet	<span style="border-top: 1px dashed black; width: 10px; display: inline-block;"></span> Hjelpe linje punkt feste	



©Norkart 2024  
 Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.  
 Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørgabaret 66  
5709 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: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre