

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Sjur Kvarme

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 164/204 kvm
Tomtstr.: 619.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1507240076

Flott enebolig i veletablert nabolag |
Solrike uteplasser og fin hage |
Garasje og biloppstillingsplass.

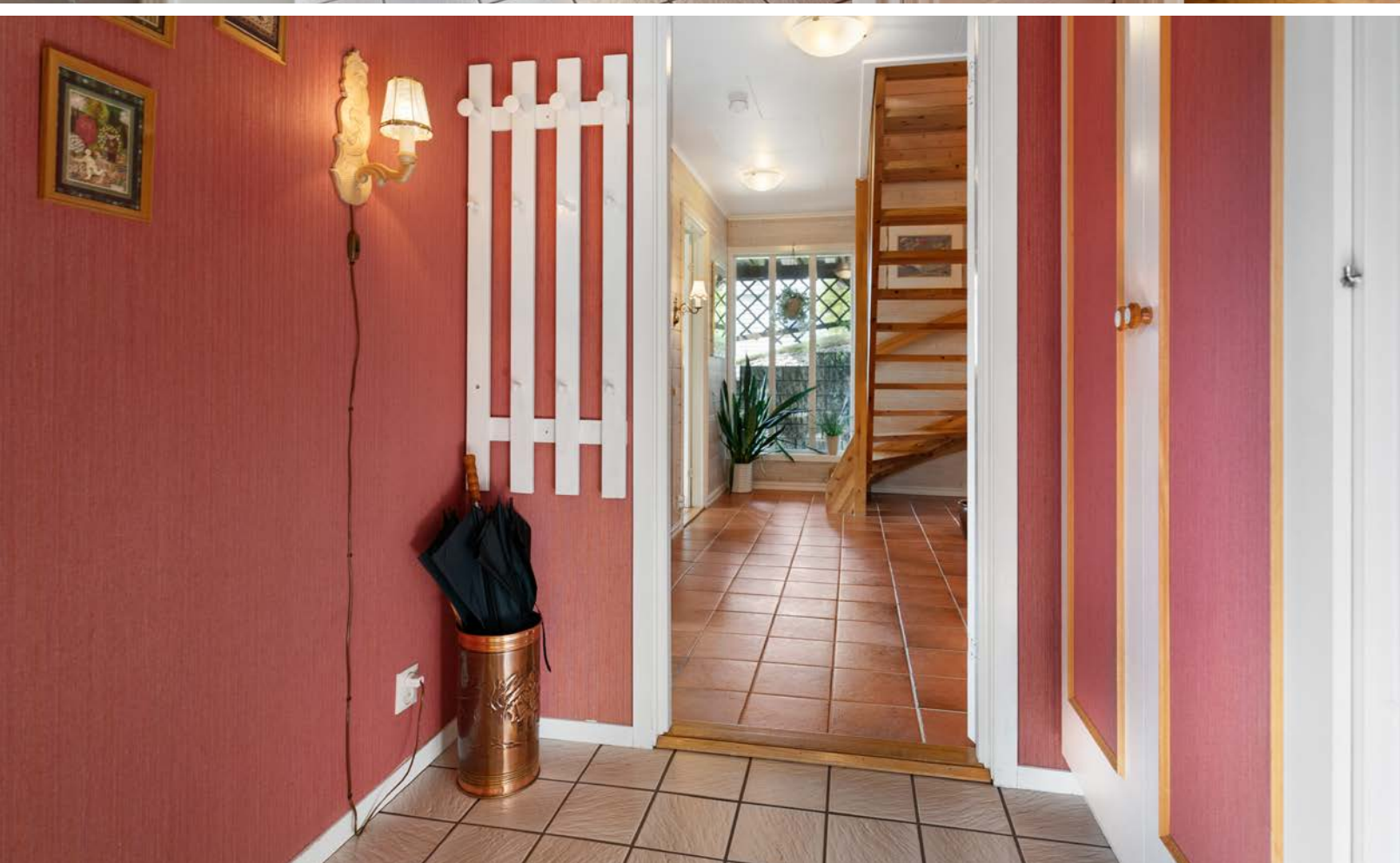
Perfekt familiebolig på Palmafossen! Enebolig med romslig planløsning, barnevennlig beliggenhet og kort vei til skole, barnehage og dagligvare. Boligen har 4 soverom, 2 bad, stor stue med peis og utgang til solrik veranda med flott utsikt. Praktisk kjøkken fra Huseby med god spiseplass. Underetasjen har vaskerom, boder og hobbyrom - ideelt for en aktiv familie. Pent opparbeidet hage med utestue og garasje. Rolig og trygt nabolag med flotte turmuligheter og kort kjørevei til Voss sentrum. Et hjem med god plass til hele familien - klart for nye eiere!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning34
Om eiendommen38
Nabolagsprofil.....52
Tilstandsrapport55
Egenerklæring76
Energiattest81
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99





Soverom 1 i underetasjen.



Soverom 2 underetasje.





Bad i underetasje.



Underetasjen inneholder bod, hobbyrom, matbod og vaskerom.



Romslig stue med utgang til veranda.







Spisestue





Spisestue på kjøkken.



Soverom 3



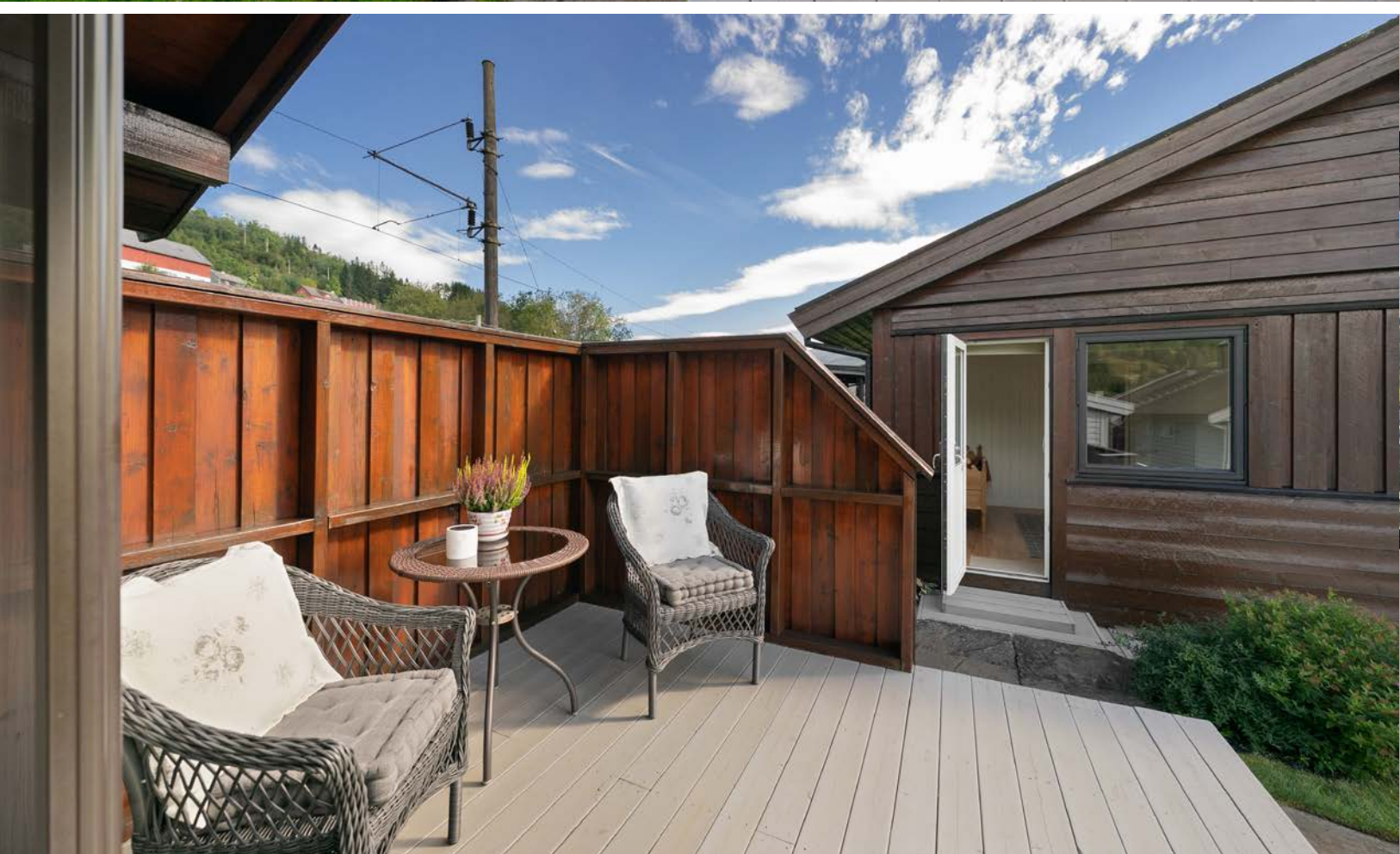


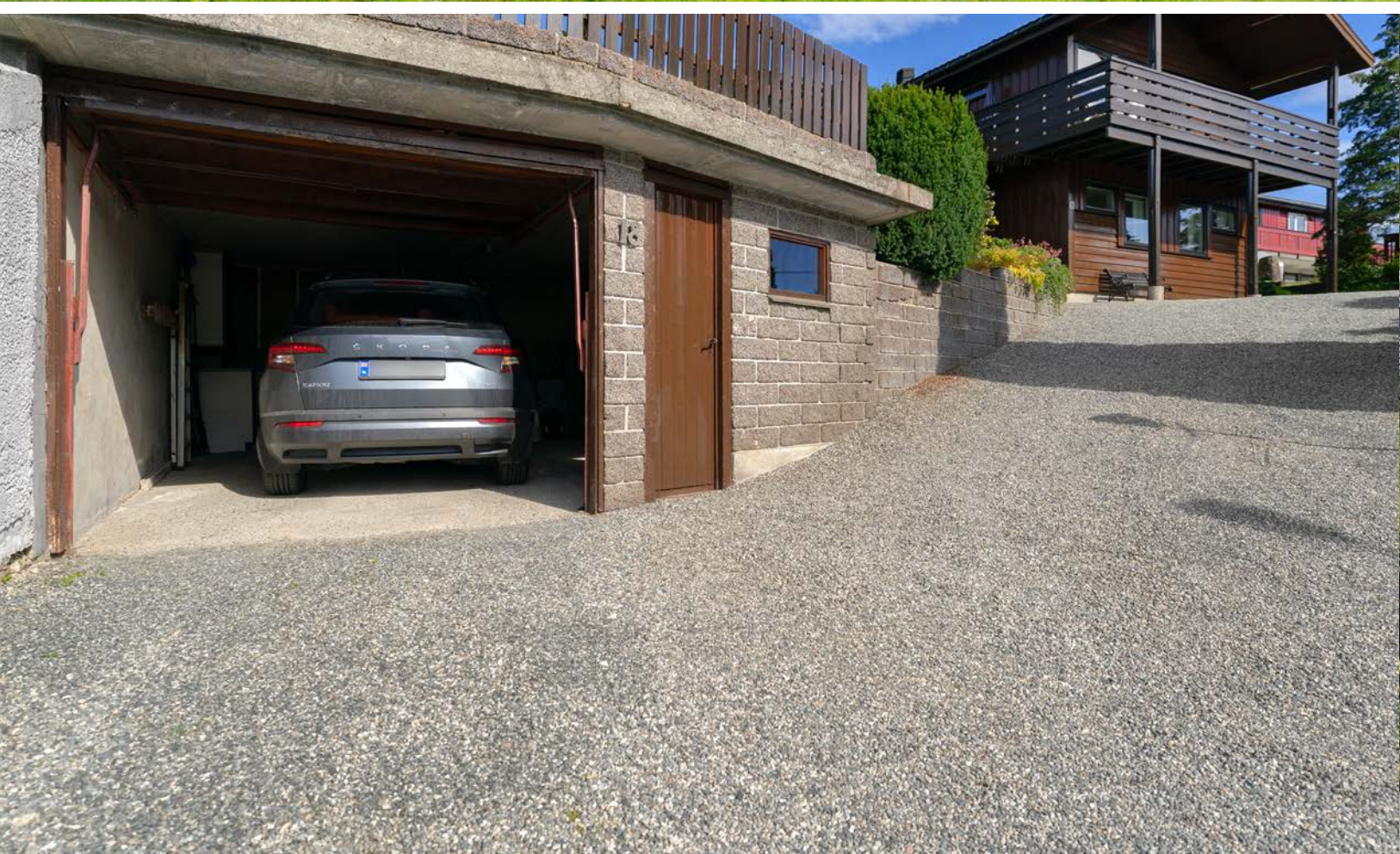
Soverom 4.



Bad i tilknytning til soverom 4.







Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 55 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 71 m² Soverom i hjørne mot sør-øst v. vindfang (9,6kvm), soverom i hjørne mot sør-vest (8,3kvm), vindfang (3,5kvm), vaskerom (4,7kvm), bad (3,1kvm), bod (4,6kvm), hobbyrom (10,3kvm), matbod (4,3kvm), hall- og gangareal (16kvm)
1. etasje
BRA-i: 93 m² Soverom mot nord v. bad (11,8kvm; soverom i hjørne nord-vest (11kvm), bad (4,8kvm), kjøkken (19,8kvm), spisestue (10,9kvm), stue (32,1kvm)

TBA fordelt på etasje
Kjeller
24 m² 24 kvm betongheller ved inngangsparti. 4,5 kvm av arealet er flislagt og overbygd med tak.

1. etasje
31 m² 28,4 kvm Veranda utenfor hovedetasje. 10,6kvm er overbygd med tak.
3kvm Terrasse utenfor terrassedør på soverom i hovedetasje.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Takhøyder er målt på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter/nivåforskjeller i overflatene kan ikke utelukkes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

619.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrånende terreng mot sør.
Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, hage og diverse beplantning.

Beliggenhet

Ønsker du en eiendom med både skole og butikker nært deg? Da er denne eneboligen perfekt for deg!

Fra eiendommen er det kort gange til Palmafossen barneskole og matbutikk. Skolen har ca. 190 elever og 30 lærere. I tilknytning til skolen er det kunstgressbane til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. Beliggenheten byr på mange fine turopplevelser i nærområdet. Skolen

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

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

På Palmafossen finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 5 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.

Like utenfor eiendommen ligger busstoppet ved Palmafossen skole. Her kan du bli fraktet til hvor enn du skulle ønske som eksempel vis Vossevangen. Her blir det hvert år arrangert små og store begivenheter. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. Kulturhuset befinner seg like ved Knutepunktet av Voss. For de mindre arrangeres det også Voss Cup årlig innenfor handball og fotball. Voss

ungdomsskole og Voss Gymnas er lokalisert ved Vossevangen. Like ved har FBK Voss fotballbaner, Voss idrettslag arena til friidrett, og flere sporter som handball og svømming treninger like ved. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie.

Om du er glad i å stå på ski kan du kjøre 6 minutter til Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Velkommen til visning!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger i området.

Skolekrets

Palmafossen skule.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundament, kjellergulv og grunnmur er i betong/ Leca, og isolasjonsmengde er ukjent. Konstruksjonen ellers er oppført i lett bindingsverk. Asfaltflater er trolig benyttet på kald side av veggliv og fungerer som vindsperresjikt og avstivning av konstruksjonen. Utvendig fasade består av en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Vinduer med to-lags glass er montert i veggliv, imens vinduer med enkelt glass er installert i vindfang. I spisestuen, soverommet i hovedetasjen, badet i hovedetasjen og terrassedør i tilbygget er det nyttet tre-lags isolerglass. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskille. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med granulerte takpanner av stål. Verandaen er oppbygd av tradisjonelt bjelkelag som hviler på drager i front. Drager er understøttet av skråsøyler som fører laster ned til grunnmur/terreng.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Feil på varmekabel bad. Nytt gulv og fliser, og nye baderomsplater på vegger.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Støpning av gulv, legging av fliser og legging av varmekabler. Arbeid utført av: Murmester Sigmund Gjøstein og Vangen elektriske.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja. Beskrivelse: Alt dette ble fornyet.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet utkaster for utekrane. Arbeid utført av: Voss VVS

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Mus på loftet for mange år siden.

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: Kontroll av el-anlegget, installert nytt

sikringsskap. Arbeid utført av: Vangen elektriske.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av sikringsskap og senere kontroll av el-anlegg fra Tendranett i 2004.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet nytt tak i 2000. Arbeid utført av: Voss Byggsenter.

21. Er det foretatt radonmåling? Svar: Ja. Beskrivelse: Offentlig måling i ca. 1990. Ingen merknad til resultat av innsendt måler.

21.1. Radonmåling. År: 1990. Verdi. Har ikke dokument på verdien.

Innhold Boligen går over to etasjer. Første etasje inneholder vindfang, hall/gangareal, bad, to soverom, vaskerom, bod, hobbyrom og matbod. Andre etasje inneholder stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad.

Standard

Familievennlig enebolig bygget i 1976. Boligen har vært i samme eiers eie siden byggeår og er holdt fint vedlike gjennom årene løp. Selv om ny eier kanskje vil gjøre noen moderniseringen, så fungerer boligens kvaliteter fint slik som det står i dag.

Det første du blir møtt av er et flislagt vindfang med plass til yttertøy og sko. Videre inn kommer du til en romslig hall/gangareal med ytterligere garderobeplass.

Badet i underetasjen ble pusset opp i ca. 2012. Badet har fliser og varmekabler i gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant med tilhørende innredning.

Det er to soverom i underetasjen. Begge soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe/kommode.

I underetasjen har du et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask. Det er rikelig med oppbevaringsplass i denne etasjen med en bod, hobbyrom og matbod.

I overetasjen har du en romslig stue med gode innredningsmuligheter til sofagruppe, mediebenk og en kjekk lesestol. Sentralt plassert i stuen er det montert peis som sikrer knitrende god varme. Fra stuen er det utgang til veranda med gode solforhold og flott utsikt. Verandaen omkranser boligen mot hagen på vest siden. Du har god plass til utemøbler og grill om ønskelig.

Fra stuen er det videre adkomst til spisestuen med plass til hele familien. Fra spisestuen har du naturlig

adkomst til kjøkkenet. Kjøkkenet er fra 1985 og har god skap- og benkeplass. Det er et kvalitets kjøkken eik fra Huseby. Hvitevarer er frittstående i nisje. På kjøkkenet har du god plass til spisebord for de daglige måltider.

Fra kjøkkenet er det videre adkomst til boligens tredje og fjerde soverom. De to soverommene er knyttet sammen, noe som er perfekt om en har små barn. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. Fra hovedsoverommet er det videre adkomst til badet. Badet har fliser på gulv og plater på vegg. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende innredning.

I hagen er det bygget en utestue på ca. 10 kvm, som er et fint oppholdssted når du trenger litt ly for vær og vind. I tillegg er det en garasje med plass til en bil samt oppbevaringsplass til hageredskaper, ski, sykler, etc.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Riss i grunnmur er observert. Deler av grunnmur mangler murpuss på Leca (tilbygg). Fuktutslag i underetasjen kan tyde på fuktinntrengning. Minimum 50% av total isolasjonstykkelse skal være på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det kun isolasjon på innsiden. Kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekomme. Avfukter er observert

i underetasjen.

1.3 - Terrengforhold: Deler av terrenget har fall direkte mot grunnmur. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må sees i sammenheng med punkt "Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet" som omhandler utvendig fuktsikring og drenering.

2.1 - Yttervegger: Fuktig ved er registrert i nedre del av kledning i overgangen mellom vegg og takflate for overbygd inngangsparti. Ny overflatebehandling av utvendige overflater blir anbefalt. Fuktig ved bør erstattes med ny. Åpninger for mus og skadedyr er registrert. Viser til bilde på side 9 i tilstandsrapporten.

3.1 - Vinduer og ytterdører: Vinduer og dører er enkelt funksjonstestet. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering av enkelte karmen og hengsler blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. På grunn av alder på eldre vinduer og ytterdør er ikke pakninger like tette og energieffektive som før. Beslag mangler i under- og overkant av enkelte utvendige karmen. Vannbord er benyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være konsekvens av mangelen. Utbedring blir anbefalt

4.1 - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Det gjøres oppmerksom på at punktene 4.1, 4.2 og 5.1 omhandler takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil være opplysninger som blir repetert og påpekt

flere ganger. Taktekking, undertak, reker og lekter er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstandsgrad blir satt ut fra visuelle funn, alder og opplysninger gitt på befaringsdagen. Fuktskjolder og svertsopp er observert på kaldtloft. Viser til punkt 5.1 for nærmere utredning.

4.2 - Undertak, lekter og yttertekking (taktekking): Takkonstruksjon er av sikkerhetsmessige grunner kun visuelt kontrollert fra bakkeplan. Avvik utover takstmann sin beskrivelse kan forekomme. Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1, og blir derfor vurdert til TG2. I tillegg har taket begrensede observasjons muligheter, og videre undersøkelse blir derfor anbefalt. Undertaket er fra byggeår.

6.1 - Balkonger, verandaer og lignende: Beslag mangler i overgang mellom terrasse/balkong og vegg/dør. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av mangelen. Løse fliser og fuger er observert ved overbygd inngangsparti.

7.1.1 - Bad underetasje - Overflater vegger og himling: Feilmonterte baderomsplater. Åpninger inn i konstruksjonen er observert. Plater er ikke ført inn i hjørneprofil slik de skal. Åpne plateskjøter. Tetting i overgang mellom avløp fra servant og baderomsplater mangler. Installering av mekanisk avtrekk blir anbefalt. Utbedring blir anbefalt.

7.1.2 - Bad underetasje -Overflate gulv: Bom i flis og mindre sprekker i fuger. Fallforholdet tilfredsstiller ikke kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).

7.1.3 - Bad underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk: Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan hyppigere bruk av våtrommet fremprovosere eventuelle lekkasejområder. Avvik som nevnt i punkt 1.1.1 (åpninger i plater) bør derfor utbedres for å unngå lekkasje.

7.2.1 - Bad hovedetasje - Overflater vegger og himling: Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflaten i nedre del av baderomsplater ikke er forsegle, og fukt kan derfor trekke inn i treverket. Skjøter og overganger mot sokkelflis mangler silikonfug. Tetting i overgang mellom avløp fra servant og baderomsplater mangler. Utbedring blir anbefalt.

7.2.1 - Bad hovedetasje - Overflate gulv: Avskallede kanter på enkelte fliser. Fallforholdet tilfredsstiller ikke kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).

7.2.1 - Bad hovedetasje - Membran, tettesjiktet og sluk: Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjiktet skal fungere selv om dusjkabinett fører bruksvann direkte til sluk. Avvik nevnt i punkt 1.1.1 (åpninger i plater) bør derfor utbedres for å unngå lekkasje. Tettesjiktet er fra 2008 og har en begrenset rest-levetid Jfr. Sintef Byggforsk.

7.3.1 - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Inntørkede rennemerker på vegg ved varmtvannsbereder. Lekkasje ved blandebatteri for utslagsvask er registrert (kun ved tapping).

7.3.2 - Vaskerom - Overflate gulv:

Motfall på gulv fører vann mot varmtvannsbereder. Mindre sprekker i fuger. Bom i enkelte fliser.

7.3.3 - Vaskerom - Membran, tetsjiktet og sluk: Tettesjiktet fra byggeår er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

9.1.1 Underetasje - Veggenes og himlingens overflate: Litt misfarger i nedre del av enkelte vegger er registrert. Avviket skyldes trolig manglende luftsirkulasjon. Antallet ventiler kan med fordel utvides. I tillegg bør det etableres ventiler i eller i underkant av dørblad. Dette vil forbedre luftvekslingen mellom rom.

9.1.3 Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon: Fuktutslag på 29 vektprosent er registrert i treverk inne i vegg. På 70/80 tallet ble det vanlig å innrede kjellerrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. I dag har en mye bedre kunnskap om oppbyggingen av rom under terreng, og den metoden som ble nyttet på 70/80 tallet var feil. Ved bruk av isolasjon mot innvendig side av grunnmur vil en flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, sammen med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt 1.1 og 1.3) kan være grunnen til avviket.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Vann og avløpsnett har en usikker gjenværende rest levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligger skjult, og fører til en begrenset kontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme.

10.2 Varmtvannsbereder: Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan bli en konsekvens

av videre bruk sammen med en usikker gjenværende rest-levetid. Inntørkede rennemerker på vegg rundt inn- og uttak for varmtvann.

10.5 Ventilasjon: Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdøren er lukket. Dårlig inneklime er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom. Fukt som er registrert på vinduer og dørhåndtak skyldes svak ventilering.

Forhold som har fått TG3:

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): Fuktskjolder og misfarger på enkelte overflater. Lekkasje eller kondensproblematikk er registrert på kaldtloftet. Fuktigheten skyldes svak overgang i takgjennomføring og manglende kondensisolering av kanaler. Utbedring blir anbefalt snarest råd. Inntørkede rennemerker/fuktskjolder er observert i panel rundt pipegjennomføring. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra før taktekingen ble fornyet i 2000, og at det ikke har vært tegn til lekkasjer etter det. Viser til bilde på side 11. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

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.

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver om eventuelle endringer etter byggeår. Hjemmelshaver opplyser at det er:
- Alle vinduer bortsett fra et i stuen er fornyet i senere tid (opplyst).
- Vinduer i matstue, bad, soverom i hovedetasje og en terrassedør i hovedetasjen har tre-lags isolerglass.
- Tilbygg mot vest til fordel for større kjøkken og ekstra soverom i 1985.
- Kjøkken fra 1985.
- Ny takteking i ca. 2000
- Ny takteking i ca. 2020.

Parkering
Enkel garasje og biloppstillingplass i tun.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
18339323

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger opplyser om at det ble foretatt en offentlig måling ca. 1990 og at det var ingen merknader til resultat av innsendt måler. Selger har ikke foretatt radonmåling etter dette. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via:

- Peis i stue.
- Varmekabel i badegulv, gang/hall, stue og vaskerom.

Info strømforbruk

Fra energiattesten er det oppgitt et ca. forbruk i året er på 19.214kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 963

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 15.017.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 611

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 5.466.

Formuesverdi primær

Kr 954 287

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 817 147

Formuesverdi sekundær år

2023

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, renovasjon, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR fordelt på to terminer i året. Renovasjonsgebyret for denne eiendommen er på kr.5.107,25,-. Fråa01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 57 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:

4621/91/57:

18.06.1974 - Dokumentnr: 1165 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:91 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 787544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:91 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for - Nybygg Bustadhus - datert 01.06.1977.

Det er mottatt byggetegninger av opprinnelig bolig slik den ble bygget i 1976. I 1985 ble boligen tilbygget med tilbygg av kjøkken og soverom i andre etasje. Det er ikke mottatt byggetegninger av tilbygg fra 1985. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 619 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 325 kvm
KPHensynsonenavnOM210
KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 620 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510
Delareal 260 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Id 123585005
Navn Palmafossen nordsida
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.11.1985
Delarealer
Delareal 18 kvm
Formål Kjørevei
Delareal 601 kvm
Formål Boliger

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)
129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (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 113 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 134 990

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
10.09.2025

Nabolagsprofil

Gamle Rykkesvegen 18 - Nabolaget Tjukkebygda/Kvitli - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Palmafossen skule Linje 954, 958, 965	6 min 0.4 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	9 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 43 min

Skoler

Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	6 min 0.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	7 min 3.6 km
Voss vidaregåande skule	6 min
Voss gymnas 370 elever	8 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Palmafossen, Voss	8 min
-----------------------------	-------

«Nærme sentrum, daglegvarebutikkar og turløype.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

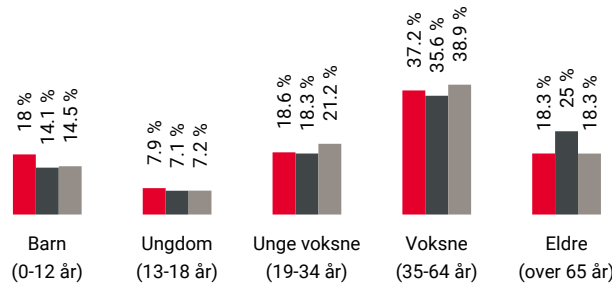
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 2.2 km
Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 2.2 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Palmafossen	9 min
Kiwi Palmafossen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 87/100



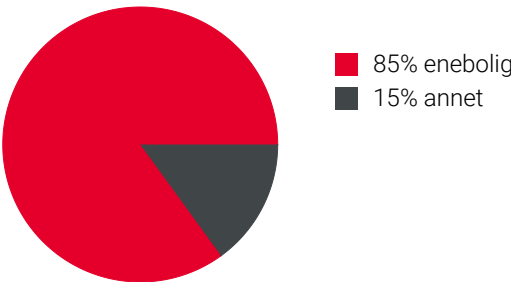
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

Palmafossen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 0.5 km
Bømoen fotballbane Fotball	5 min 2.8 km
SKY Fitness Voss	5 min
MOVA Vangsgata	6 min

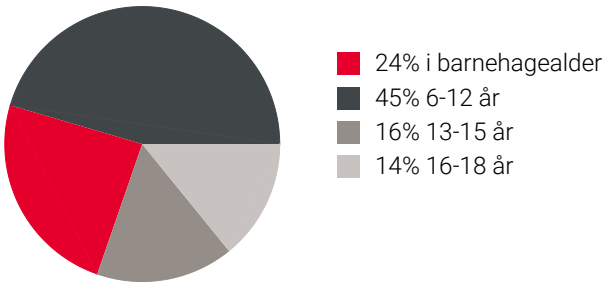
Boligmasse



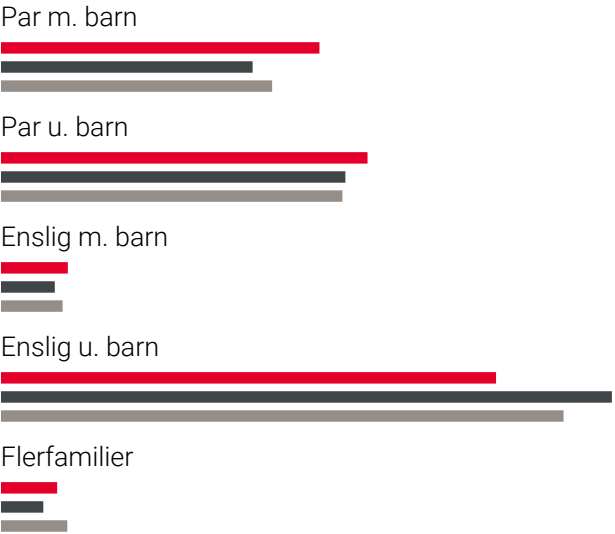
Varer/Tjenester

AMFI Voss	5 min
Apotek 1 Voss Amfi	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



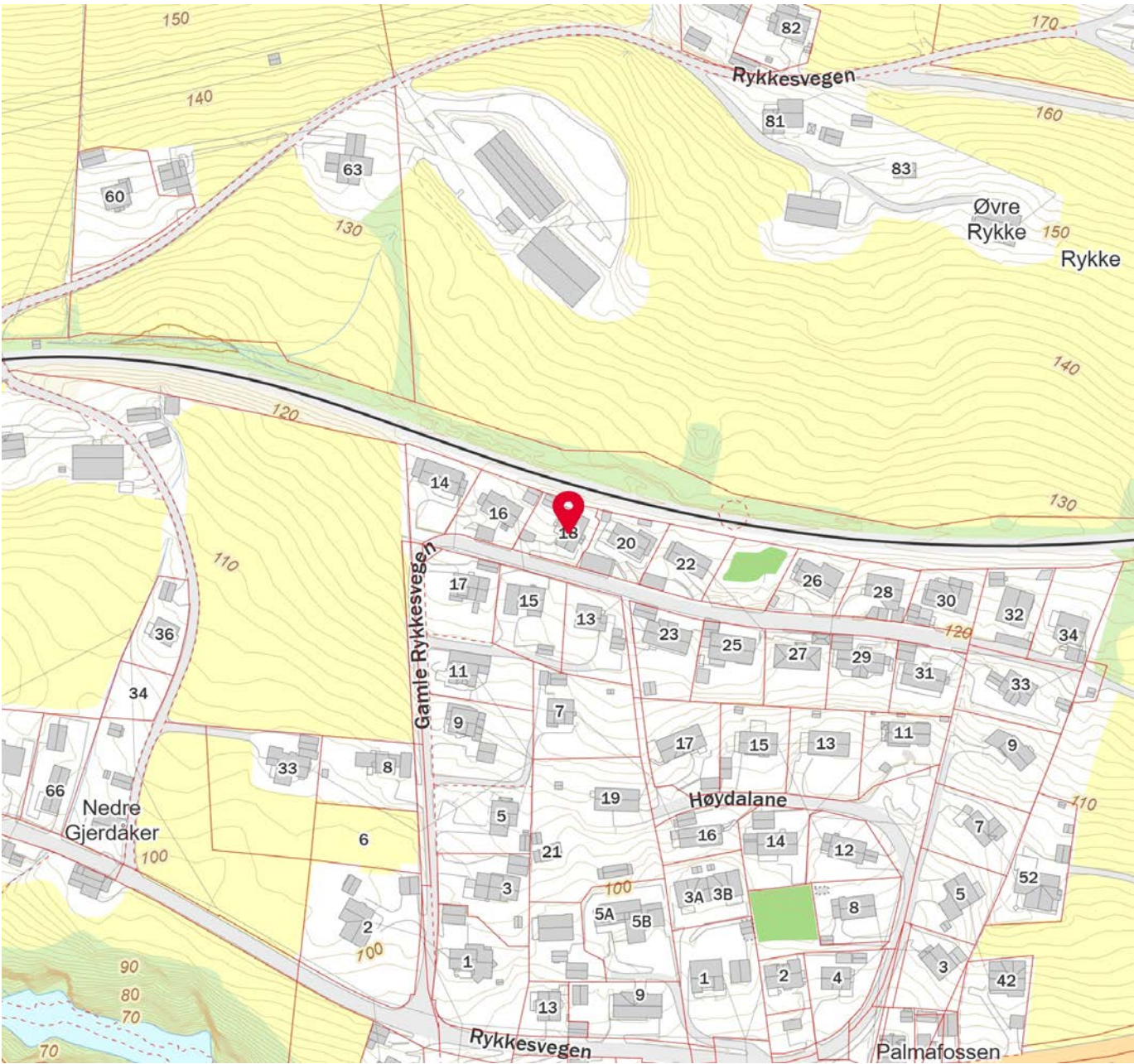
Familiesammensetning



0%	47%
Tjukkebygda/Kvitli	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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



Einebustad
Gamle Rykkesvegen 18
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 07/08/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

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

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:91, Bnr: 57
Hjemmelshaver:	Sjur Kvarme
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	619 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Polise nr: 18339323
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	13.02.2025
Forutsetninger:	Kaldt oppholdsvær på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Sjur Kvarme
Tilstede under befaringen:	Sjur Kvarme
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN: Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot sør. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar og landbruksareal.	
Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor: - Deler av konstruksjon og eigedom ligg i gul og raud støysone frå Bane NORs jernbanenett. - Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.	
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen. Det vert anbefalt at ein eventuelt ny eigar set seg inn i matrikkelen før eigarskifte. Konstruksjonen er ikkje kontrollert opp mot gjeldande reguleringsplan.	
OM BYGGEMETODEN: Fundament, kjellergolv og grunnmur er i betong/Leca, og isolasjonsmengdene er ukjente. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke. Asfaltplater er truleg nytta på kald side av veggliv og fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av liggande og ståande trekledning. Vindauger med to-lags glass er montert i veggliv, medan vindauge med enkelt glas er installert i vindfang. I matstova, soverommet i hovudetasje, badet i hovudetasje og terrassedør i tilbygget er det nytta tre-lags isolerglass. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekt med granulerte takpanner av stål. Veranda er oppbygd av tradisjonelt bjelkelag som kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av skråsøyler som fører laster ned til grunnmur/terreng.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må pårekast. Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Peis i stova. - Varmekabel i badegolv, gang/hall, stova, og vaskerom.	
FORRUTSETNADER: - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventat at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.	
PREMISS: Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.	
Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.	
DOKUMENTKONTROLL: Siste godkjente teikningar er tilsendt. Avvik ift. faktisk konstruksjon er registrert. Sjå under. - Tilbygg mot vest (kjøkken og soverom) er ikkje innteikna på dei tilsendte teikningane. Heimelshavar opplyser at tilbygget er omsøkt, til tross for at det ikkje er synleg på den siste godkjente planteikninga som er utsendt frå kommunen. Det vert tilrådd ei nærare undersøking for å avklare situasjonen.	

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):
Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett, laminat, flis og belegg på golv. Panel, tapet/strier og huntonittplater på vegg. Panel, slette plater og 60x60 himlingsplater i tak. Andre overflater er også registrert. Mesteparten av overflatene er av eldre dato, men i god stand i forhold til alder.

Registrerte avvik:
- Pløser, riper, hakk og sår er registrert i enkelte overflater.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formål med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det er:
- Alle vindauger bort sett frå eit i stova er fornya i seinare tid (opplyst).
- Vindauger i matstove, bad, soverom i hovudetasje og ei terrassedør i hovudetasjen har tre-lags isolerglass.
- Tilbygg mot vest til fordel for større kjøkken og ekstra soverom i 1985.
- Kjøkken frå 1985.
- Ny taktekking i ca. 2000.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	71	0	0	24	51	20
Hovudetasje	93	0	0	31	93	0
SUM BYGNING	164	0	0	55	144	20
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	30	0	0	0	30
Uthus	0	10	0	12	0	10
SUM BYGNING	0	40	0	12	0	40
SUM BRA	40					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Underetasje: Takhøgd er målt til 2,38 meter.

- Soverom i hjørna mot sør-aust (ved vindfang): 9,6 m².
- Soverom i hjørna mot sør-vest: 8,3 m².
- Vindfang: 3,5 m².
- Vaskerom: 4,7 m².
- Bad: 3,1 m².
- Bod: 4,6 m².
- Hobbyrom: 10,3 m².
- Matbod: 4,3 m².
- Hall- og gangareal: 16 m².

Hovudetasje: Takhøgd er målt til 2,34 meter. Stova har full takhøgd til skråhimling. Takhøgda her er målt frå 2,32 meter til 3,54 meter.

- Soverom mot nord (ved bad): 11,8 m².
- Soverom i hjørna mot nord-vest: 11 m².
- Bad: 4,8 m².
- Kjøkken: 19,8 m².
- Etestova: 10,9 m².
- Stova: 32,1 m².

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Alle rom i einebustaden har inv. tilkomst, og vert difor kategorisert som BRA-i.

Andre bygningar:

- Garasje: 30 m².
- Uthus: 10 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:

- 24 m² betongheller ved inngangsparti. 4,5 m² av arealet er flislagt, og overbygd med tak.
- 28,4 m² veranda utanfor hovudetasjen. 10,6 m² av arealet er overbygd med tak.
- 3 m² terrasse utanfor terrassedør på soverom i hovudetasjen. Deler av arealet er belagt med skifer mot terreng.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Frittstående garasje på vestsida av eigedomen.

Konstruksjonen er bygd inn i terrenget, og er oppført i ein kombinasjon av betong og Lecablokker.

Avvik: - Sprekker og riss i betongplate mot grunn. - Sprekk i grunnmur. - Kalkutslag på innvendige overflater er teikn på fuktinnsig.

Frittstående uthus mot nord-vest på eigedomen.

Opplyst: Konstruksjonen er oppført med pillarer/søylepunkt mot berg. Bjelkelag og terrassebord i impregnernt materiell. Veggar er oppførte i lett bindingsvirke med trekledning. Taket er av typen saltak tekka med granulerte takpanner av stål (decra/Powertekk). Konstruksjonen er u-isolert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

07/08/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er nærliggande å tru at grunnforholda består av stabile, drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Riss i grunnmur er observert. Deler av grunnmur manglar murpuss på Leca (tilbygg). Fuktutslag i underetasjen kan tyda på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det kun isolasjon på innsida. Kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma. Avfuktar er observert i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke etablert luka for tilkomst i krypkjeller under tilbygg på befaringsdagen. Dette er installert i ettertid, og dokumentert med tilsendt bilde. Sidan krypkjellar ikkje var kontrollerbar på befaringsdagen, vert det anbefalt nærare undersøkelse av denne.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Deler av terrenget har fall direkte mot grunnmur. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Fuktig ved er registrert i nedre del av kledning i overgang mellom vegg og takflate for overbygd inngangsparti. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny. Opningar for mus og skadedyr er registrert. Luftesjikt i bakkant av kledning mangler. Kledningen frå byggeår er som venta ift. alder.

Merknader: Stikkprøve av fuktig trevirke.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger med to-lags glass er montert i veggliv, medan vindauge med enkelt glas er installert i vindfang. I matstova, soverommet i hovudetasje, badet i hovudetasje og terrassedør i tilbygget er det derimot montert tre-lags isolerglass. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering av enkelte karmar og hengsler vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på eldre vindauger og ytterdør er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Heimelshavar opplyser at taktekking er frå ca. 2000.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Fuktsjolder og svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1976
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøkelse vert difor anbefalt. Undertaket er frå byggeår.

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fuktskjolder og missfargar på enkelte overflater. Lekkasje eller kondensproblematikk er registrert på kaldtloftet. Fuktigheita skuldast svak overgang i takgjennomføring og manglande kondensisolering av kanalar. Utbetring vert anbefalt snarast råd. Inntørka rennmerker/fuktskjolder er observert i panel rundt pipegjennomføring. Heimelshavar opplyser at dette er frå før taktekinga vart fornya i 2000, og at det ikkje har vore teikn til lekkasjar etter det.

Merknader: Istapp. Avviket skuldast truleg manglande kondensisolering av avløpslufting eller ventilasjonskanal.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse- og ballkongareal:
- 24 m² betongheller ved inngangsparti. 4,5 m² av arealet er flislagt, og overbygd med tak.
- 28,4 m² veranda utanfor hovudetasjen. 10,6 m² av arealet er overbygd med tak.
- 3 m² terrasse utanfor terrassedør på soverom i hovudetasjen. Deler av arealet er belagt med skifer mot terreng.

Beslag manglar i overgang mellom terrasse/balkong og vegg/dør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Lause fliser og fuger er observert ved overbygd inngangsparti.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater og tapetstrier på vegg. 60x60 himlingsplater.
Heimelshavar opplyser at det ligg membran/tettesjikt bak strietapeten.
Ventilasjon: Avtrekk er truleg ført ut over tak. Tilluft til rom via luftespalte i overrkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.

Feilmonterte baderomsplater. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Plater er ikkje ført inn i hjørneprofil slik dei skal. Opne plateskøytar. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Installering av mekanisk avtrekk vert anbefalt. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
BMTF	TG 27.1.2 Overflate gulv Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.
	Bom i flis og mindre sprekker i fuger. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
	Merknader:
	TG 27.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2011 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
	Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (matbu). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Heimelshavar opplyser at det ligg membran bak tapetiserte flater.
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtromet framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje.
	Merknader:
	7.2 Bad hovudetasje TG 27.2.1 Overflate vegger og himling Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
	Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
TILSTANDSRAPPORT	Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x60 himlingsplater. Ventilasjon: Avtrekk er truleg ført ut over tak. Tilluft til rom via luftespalte i overkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.
	Sokkellist manglar i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttfleta i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Skøytar og overgangar mot sokkelflis manglar silikonfug. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Utbetring vert anbefalt.
	Merknader:
	©mstr.no
	12/21
	www.bmtf.no
	BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
BMTF	TG 27.2.2 Overflate gulv Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.
	Avskalla kantar på enkelte fliser. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
	Merknader:
	TG 27.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2008 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
	Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (matbod). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Tettesjiktet er frå 2008 og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.
	Merknader:
	7.3 Vaskerom TG 27.3.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
	Vaskerommet har fliser på golv og sokkel. Huntonittplater på vegg. Slett himling. Ventilasjon: Ventil i vegg. Heimelshavar opplyser at kanal er ført ut til det fri via krypkjeller. Tilluft til rom via luftespalte i overkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.
TILSTANDSRAPPORT	Inntørka rennmerker på vegg ved varmtvannsbereder. Lekkasje ved blandebatteri for utslagsvask er registrert (kun ved tapping).
	Merknader:
	©mstr.no
	13/21
	www.bmtf.no
	BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall 20 cm rundt sluk.	
Motfall på golv fører vatn mot varmtvannsbereder. Mindre sprekker i fuger. Bom i enkelte fliser.	
Merknader:	
TG 2	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 1976 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (bod). Holet vart bort i området ved utslagsvask då dette er ein kritisk stad. Hullet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Tettesjiktet frå byggeår er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 1976	
Kjøkken med einspeigla frontar frå 1985. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Fliser på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Kjøkkenet er betre en venta ift. alder.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.	
Merknader: Ny fug i overgang mellom benkeplata og vegg vert anbefalt.	

9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Grunnmur er tildekkka av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Litt missfargar i nedre del av enkelte veggar er registrert. Avviket skuldast truleg manglande luftsikrulasjon. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. I tillegg bør det etablerast ventilar i eller i underkart av dørblad. Dette vil forbetra luftvekslinga mellom rom.	
Merknader:	
TG 1	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist knirk i gulvene. Det er ikke påvist setninger. Det er ikke påvist sprekker i fuger Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter. Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Underliggende betongplate er tildekkka av andre overflater en betong, og er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.	
Det er ikkje registrert avvik som overgår normale bruks- og slitasjeskadar.	
Merknader:	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.	
Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i hobbyrom. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.	
Fuktutslag på 29 vektprosent er registrert i trevirke inne i vegg. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av isolasjon mot innvendig side av grunnmur vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
VANNRØYR:	
Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobbernett. Vanninntak av kobber. Stoppekran er observert i underetasjen. Stoppekran etter trykkmålar fungerer som den skal. Utvendig teleskop-stoppekran er observert.	
AVLØP:	
Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad, wc og vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.	
Vatn og avløpsnettet har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult, og fører til ein begrensa kontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Merknader:	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er lekkasjesikret.	
Ctc bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Berederen er frå 2000 og har fast straumtilkopling.	
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Inntørka rennmerker på vegg rundt inn- og uttak for varmtvatn.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Naturleg ballansert ventilasjon.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Fukt som er registrert på vindauger og dørhandtak skuldast svak ventilering.	
©mstr.no	16/21
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024	
Resultatet var tilfredsstillende.	
Det elektriske anlegget ble installert i 1976	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Kabler er tilstrekkelig festet.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.	
Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.	
Sikringskap med automatsikringar er observert i gang. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l.	
Merknad:	
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.	
- Kabelføring inn i sikringskap manglar nippelføring.	
- Deler av anlegget er utvida og oppgradert i seinare tid.	
- Samsvarserklæringar på EL-arbeid utført etter 1999 er framlagt.	
Ein utvida EL-kontroll vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Merknader:	
©mstr.no	17/21
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

ANDRE AVVIK:
- Litt knirk er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Sig i utvendig støttemur på nordsida av hovudkonstruksjonen.
- Stråleovn på bad i hovudetasjen er montert for tett brennbart material.

BRANN:
Røykvarsler:
Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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

I denne bustaden er det røykvarsler i kvar etasje. Brannslange er mintert på vaskerom i underetasjen. Heimelshavar opplyser at slangen er lang nok til å nå alle rom i bustaden.

REKKVERK:
Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk utanfor og inne i konstruksjonen tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og rekkverksutforming ift. størrelsar på lysopningar (klatresikring). Over 2 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale bord i troppehol. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med 20 millimeter som maksavstand for å hindra fotfeste og klartefare. Over 10 cm lysopning mellom troppetrinn i inv. tropp. Rekkverk manglar på utvendig tropp.
Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss i grunnmur er observert. Deler av grunnmur manglar murpuss på Leca (tilbygg). Fuktutslag i underetasjen kan tyda på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det kun isolasjon på innsida. Kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma. Avfuktar er observert i underetasjen.
1.3	Terrengforhold
	Deler av terrenget har fall direkte mot grunnmur. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i nedre del av kledning i overgang mellom vegg og takflate for overbygd inngangsparti. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny. Opningar for mus og skadedyr er registrert. Syner til bilde på side 9 i rapporten.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering av enkelte karmar og hengsler vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på eldre vindauger og ytterdør er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen. Fuksjolder og svertsoopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøkelse vert difor anbefalt. Undertaket er frå byggeår.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Beslag manglar i overgang mellom terrasse/balkong og vegg/dør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Lause fliser og fuger er observert ved overbygd inngangsparti.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Feilmonterte baderomsplater. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Plater er ikkje ført inn i hjørneprofil slik dei skal. Opne plateskøytar. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Installering av mekanisk avtrekk vert anbefalt. Utbetring vert anbefalt.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Bom i flis og mindre sprekker i fuger. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtromet framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje.
7.2.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Sokkellist manglar i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttfлата i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Skøytar og overgangar mot sokkelflis manglar silikonfug. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Utbetring vert anbefalt.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Avskalla kantar på enkelte fliser. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Tettesjiktet er frå 2008 og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Inntørka rennmerker på vegg ved varmtvannsbereder. lekkasje ved blandebatteri for utslagsvask er registrert (kun ved tapping).
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Motfall på golv fører vatn mot varmtvannsbereder. Mindre sprekker i fuger. Bom i enkelte fliser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet frå byggeår er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Litt missfargar i nedre del av enkelte veggar er registrert. Avviket skuldast truleg manglande luftsikrulasjon. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. I tillegg bør det etablerast ventilar i eller i underkart av dørblad. Dette vil forbetra luftvekslinga mellom rom.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 29 vektprosent er registrert i trevirke inne i vegg. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av isolasjon mot innvendig side av grunnmur vil ein flytte duggpunktet inn i vegg. Dette, saman med utvendig fuksikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vatn og avløpsnett har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult, og fører til ein begrensa kontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Inntørka rennmerker på vegg rundt inn- og uttak for varmtvatn.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innervegg. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklime er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Fukt som er registrert på vindauger og dørhandtak skuldast svak ventilering.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktskjolder og missfargar på enkelte overflater. lekkasje eller kondensproblematikk er registrert på kaldtloftet. Fuktigheita skuldast svak overgang i takgjennomføring og manglande kondensisolering av kanalar. Utbetring vert anbefalt snarast råd. Inntørka rennmerker/fuktskjolder er observert i panel rundt pipegjennomføring. Heimelshavar opplyser at dette er frå før taktekinga vart fornya i 2000, og at det ikkje har vore teikn til lekkasjar etter det. Syner til bilde på side 11.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507240076

Selger 1 navn

Sjur Kvarme

Gateadresse

Gamle Rykkesvegen 18

Poststed

VOSS

Postnr

5705

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

49

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

GJENSIDIGE

Polise/avtalennr.

18339323

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

FEIL PÅ VARMEKABEL BAD. NYTT GOLV OG FLISER, OG NYE BADEROMSPLATER PÅ VEGGER

Initialer selger: SK

1

Document reference: 1507240076

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

STØYPING AV GOLV, LEGGING AV FLISER LEGGING AV VARMEKABLER

Arbeid utført av

MURMESTER SIGMUND GJØSTEIN OG VANGEN ELEKTRISKE

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ALT DETTE VART FORNYA

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skifta utkaster for utekrane skifta hovedstoppekrane ute, og stoppekrane og reduksjonsventil inne

Arbeid utført av

VOSS VVS

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

MUS PÅ LOFTET FOR MANGE ÅR SIDAN

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

KONTROLL AV EL-ANLEGGET, INSTALLERT NYTT SKRINGSSKAP

Arbeid utført av

VANGEN ELEKTRISKE

Filer

2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._Ørjan.pdf

PRODUKTINFO VNR 3344461.PDF

PRODUKTINFO VNR 1728007.PDF

PRODUKTINFO VNR 1716305.PDF

PRODUKTINFO VNR 1716302.PDF

PRODUKTINFO VNR 1664197.PDF

PRODUKTINFO VNR 1657113.PDF

PRODUKTINFO VNR 1654789.PDF

PRODUKTINFO VNR 1654753.PDF

PRODUKTINFO VNR 1654752.PDF

PRODUKTINFO VNR 1611925.PDF

PRODUKTINFO VNR 1609642.PDF

2Enkel_kontroll.pdf

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._Øyvind.pdf

Initialer selger: SK

2

Document reference: 1507240076

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

BeskrivelseI FORBINDELSE MED OPPGRADERING AV SIKRINGSSKAP og seinare kontroll av elanlegg frå Tendranett i 2004

Filer

Godkjent 31174-0-20240513155327.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	SKIFTA NYTT TAK I 2000
Arbeid utført av	VOSS BYGGSENER

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseOffentlig måling ca. 1990. ingen merknad til resultat av innsendt måler

21.1 Radonmåling

Ar	1990
Verdi	Har ikkje dokument på verdien

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sjur Kvarme	cc00ef4ce36a5ea595a5f9c5baf7e3955fee8eb9	10.09.2025 19:03:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507240076

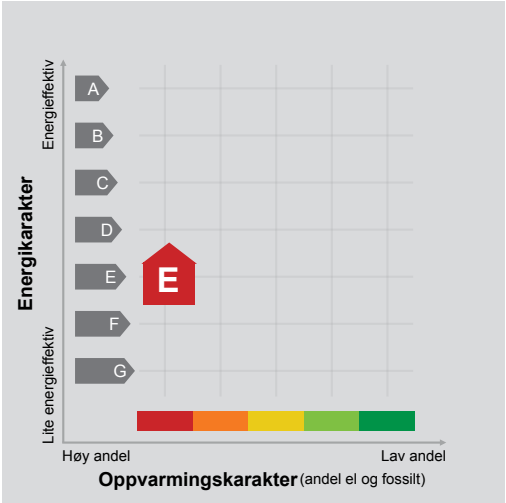
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Rykkesvegen 18
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174922497
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165766
Dato	08.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 19 214 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:

19 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	87 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163.7
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

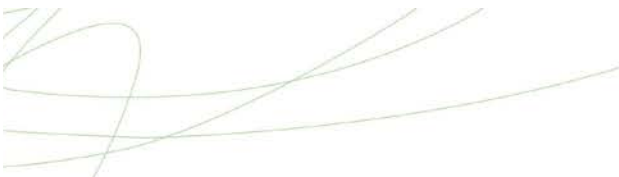
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

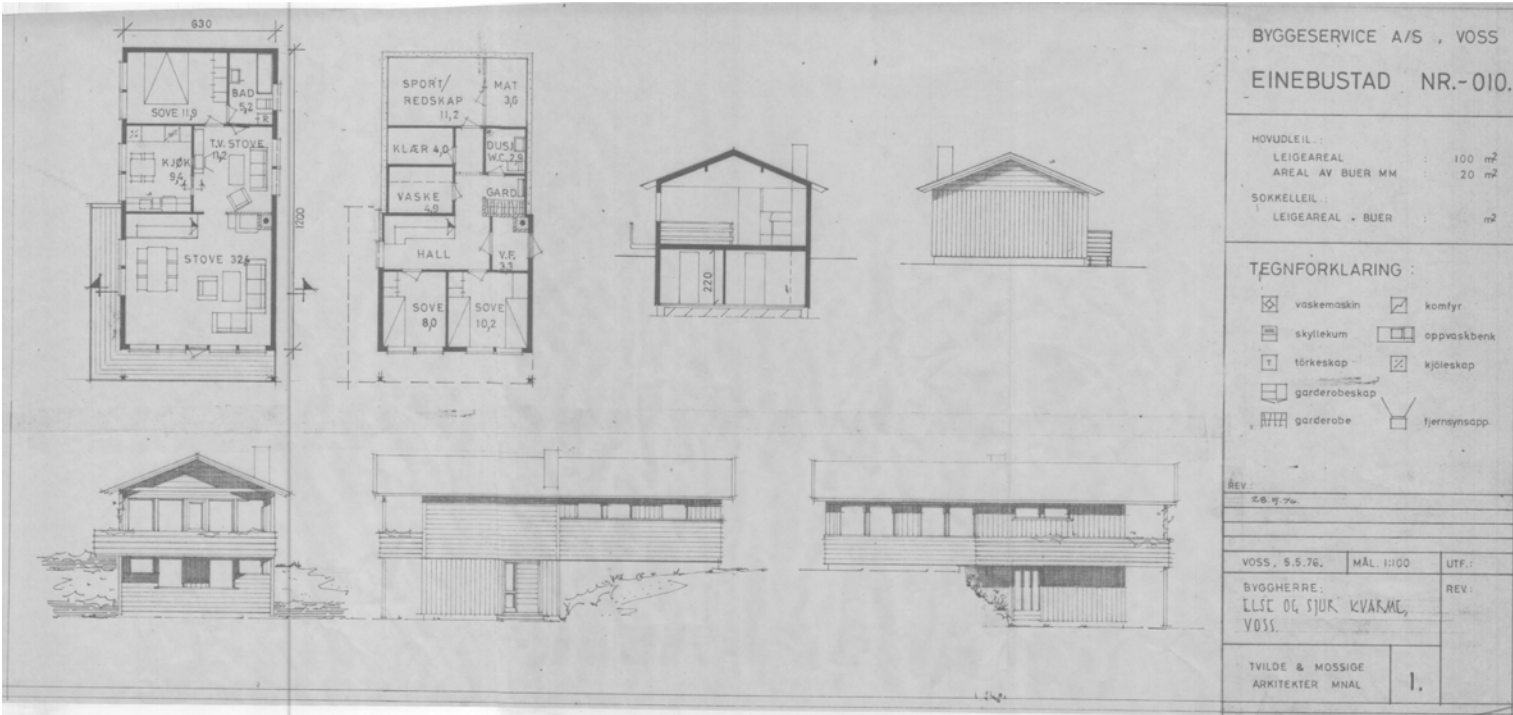
Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Byggem. nr. 175/76
LF/brida

Sjur Kvarme,
Rykke,

5720 PALMAFOSSEN

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

Eigedomens gnr. 91 bnr. 57 Voss kommune.

Byggeplass: Rykkje

Byggherre: Else og Sjur Kvarme

Meldar: Byggeservice A/S

Ansvarshavende: K. J. Ullestad

Kva slags bygning: Bustadhus

Kva slags arbeid: Nybygg

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 290/76

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

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

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

er utskreve
er ikkje utskrive

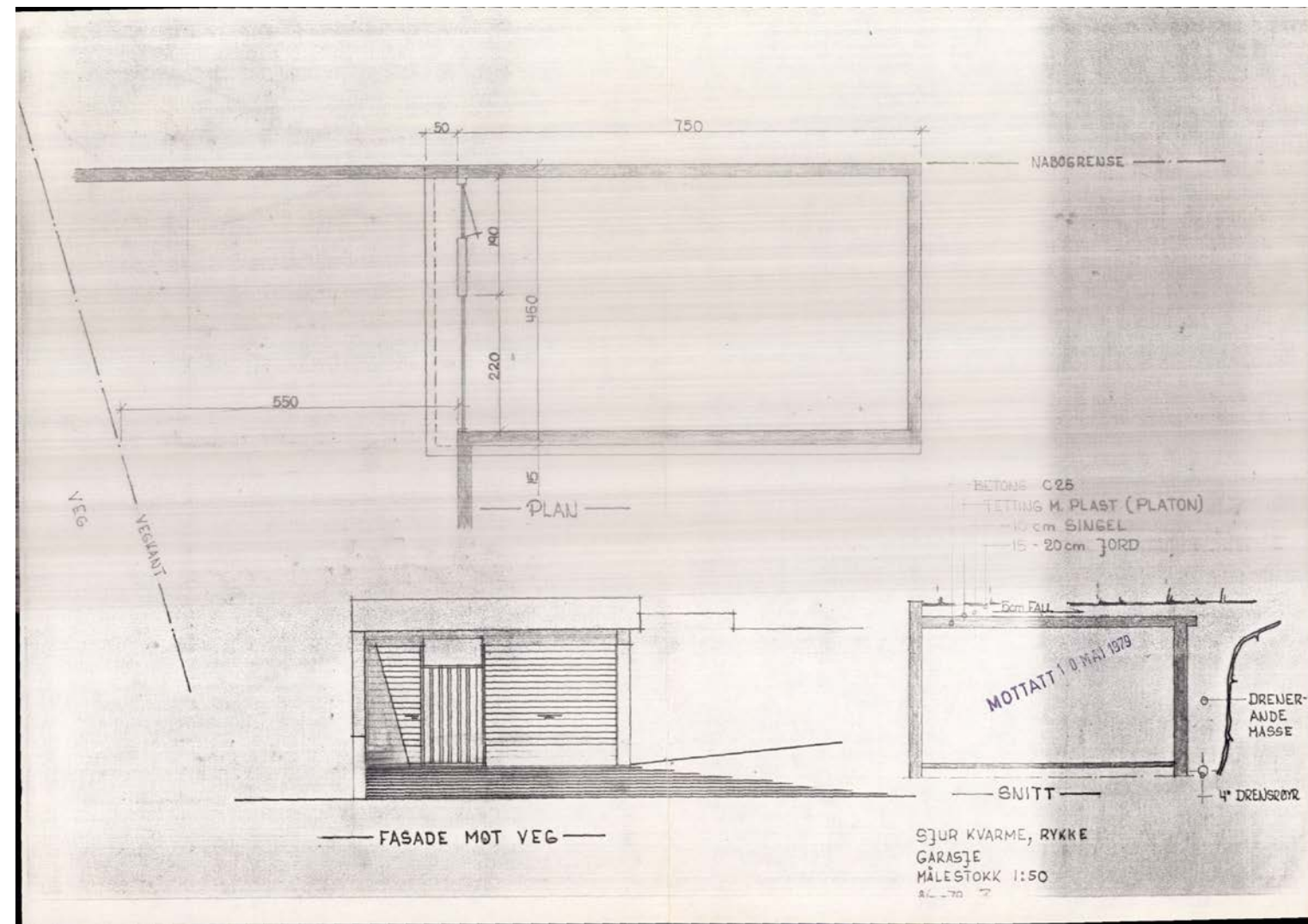
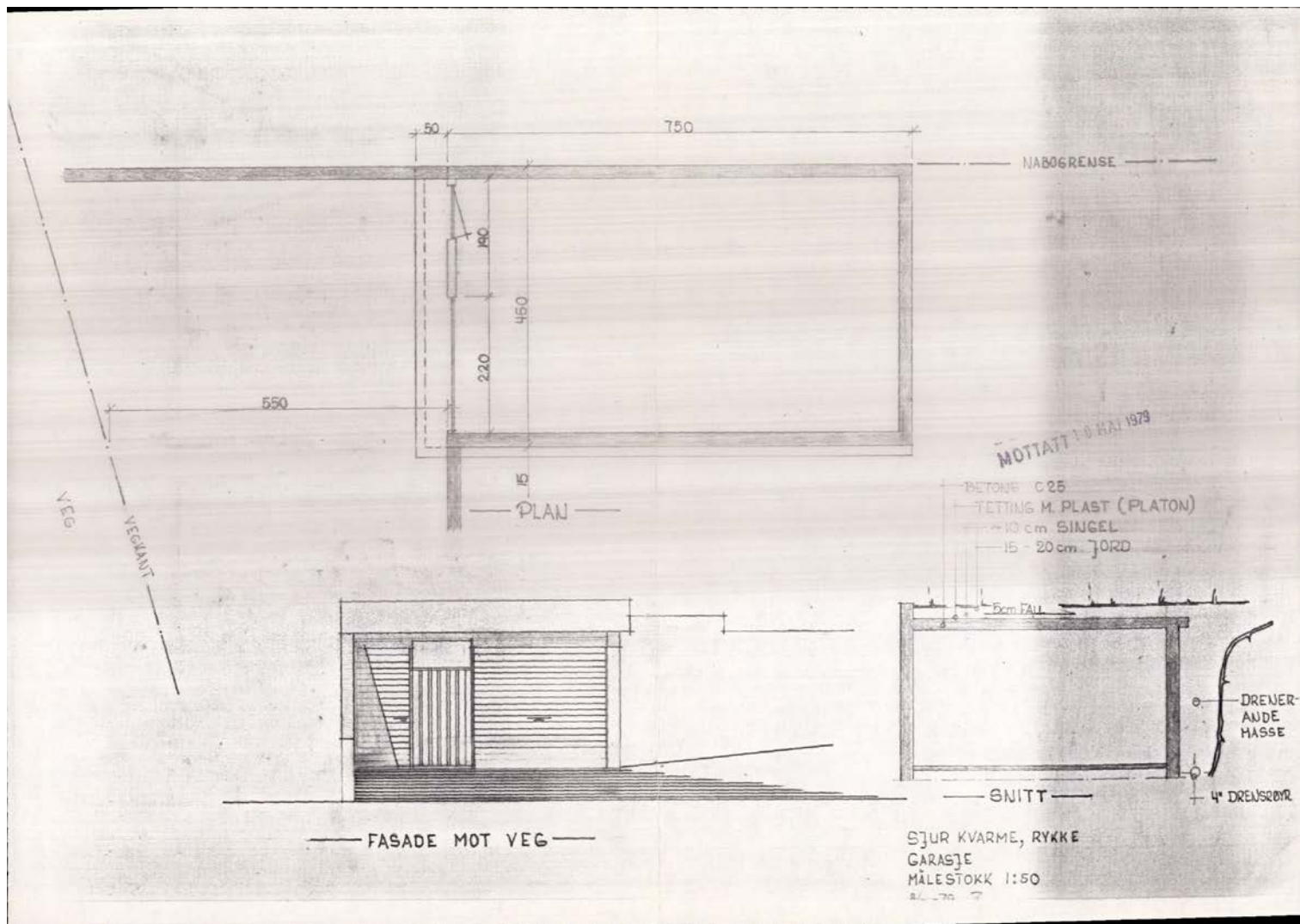
den

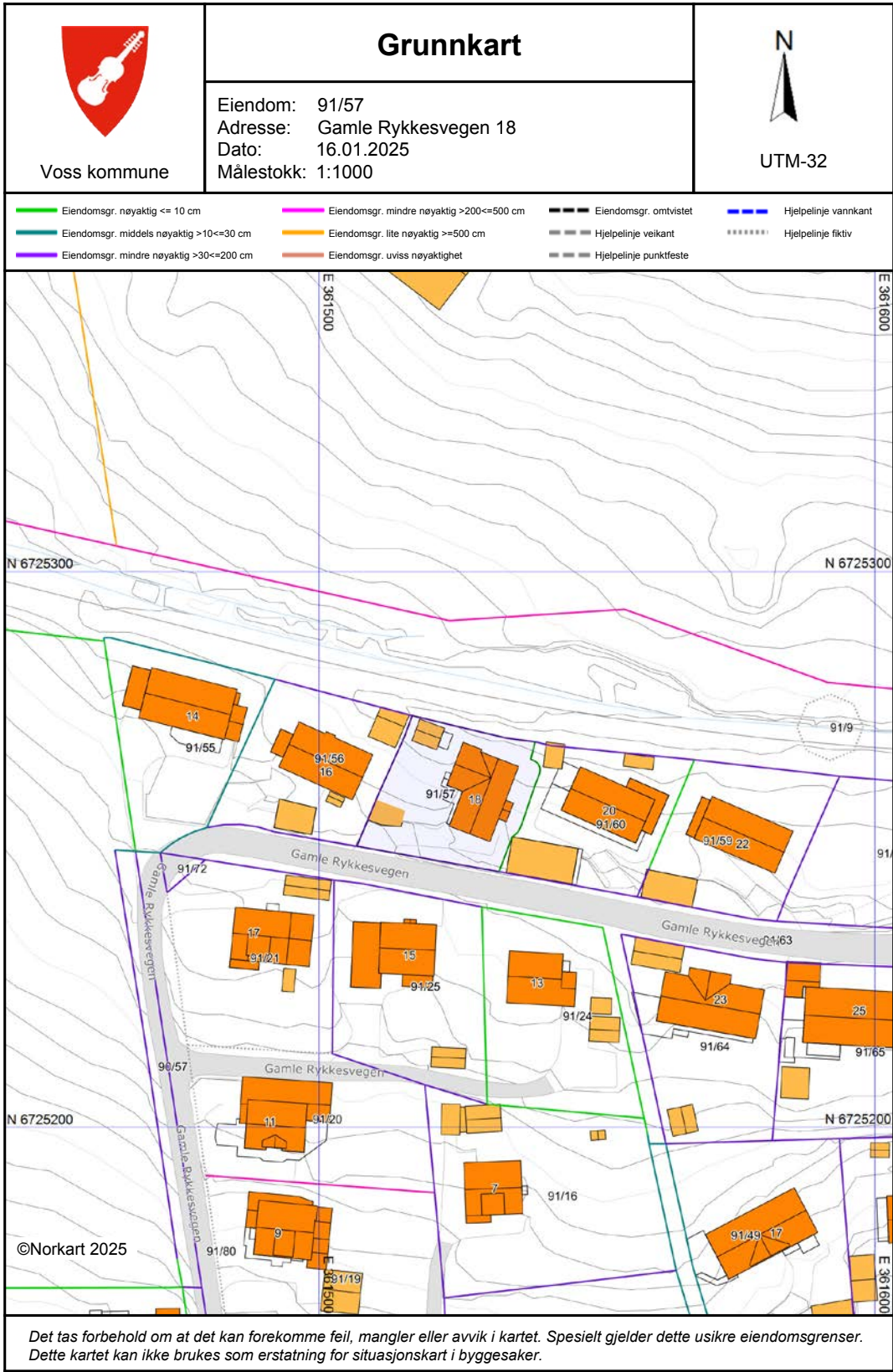
Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose

-avd.ing.-





Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 91/57	
Utskriftsdato	16.01.2025	Antall datasett7

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.

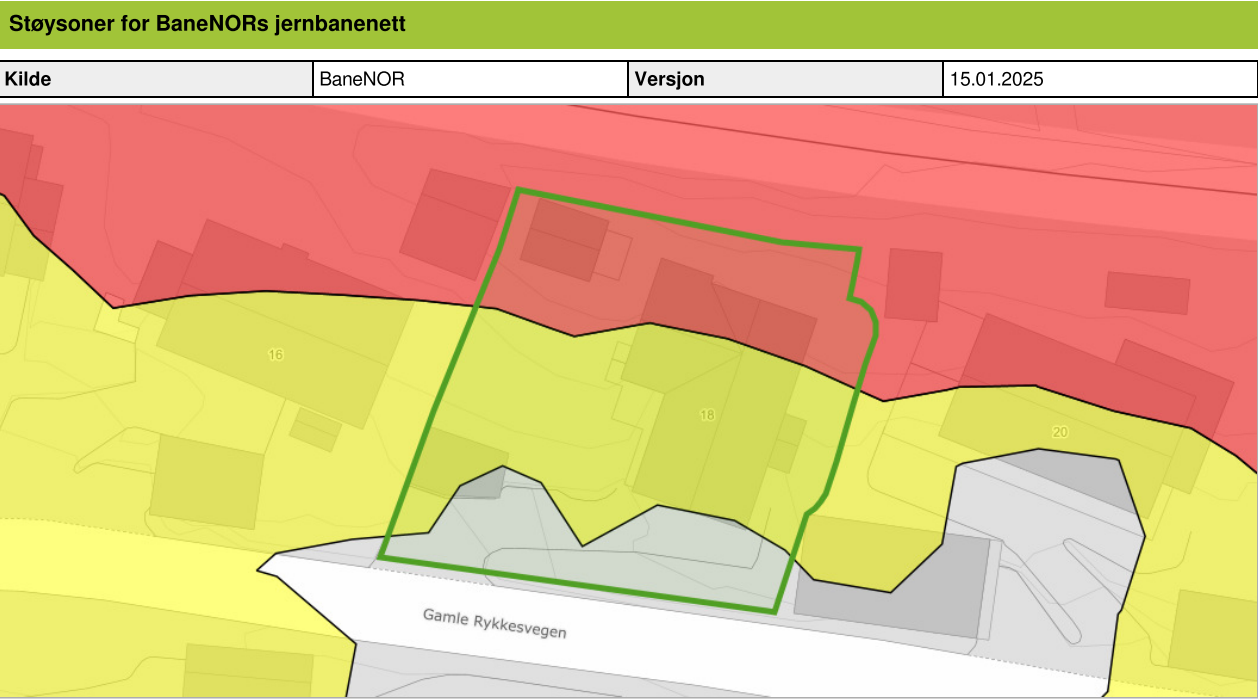
1 Berørte datasett

Støysoner for BaneNORS jernbanenett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442

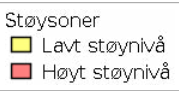
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring



Objekter

Kategori
G
R



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Rykkesvegen 18
5705 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