

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 740,-
Total ink omk.: Kr 5 638 740,-
Selger: Arne Hauso

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 256/296 kvm
Tomtstr.: 590.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1507240059

Innholdsrik enebolig med stort potensiale | Flott utsikt | Parkering i garasje | Godkjent utleieleilighet i underetasje.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i enden av en blindvei. Nærmeste nabo er Mølster med meget fine tur og rekreasjonsmuligheter i historiske omgivelser. Det er gangavstand til Gullfjordungen skule.

Boligen ble bygget i 1976 med påbygg av 2.etasje i 1994. Hoveddelen fordeler seg på tre etasjer. I underetasjen har du entré, bod, disp.rom og vaskerom. I hovedetasjen er det en stor stue med flott utsikt, altan, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. I 2.etasje har du to soverom, bad, stue og kontor. Det er i tillegg god oppbevaringsplass i denne etasjen. Leiligheten i underetasjen er godkjent, er på ca. 55 kvm og er leid ut til en person. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, 1 soverom, bad og bod.
Boligen vil kreve noe oppgradering til dagens standard.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	54
Om eiendommen	60
Nabolagsprofil	76
Tilstandsrapport	79
Egenerklæring	100
Energiattest	105
Forbrukerinformasjon	138
Budskjema	139



I hovedetasjen er det en stor og luftig stue med gode muligheter for å innrede med flere soner.





Stue

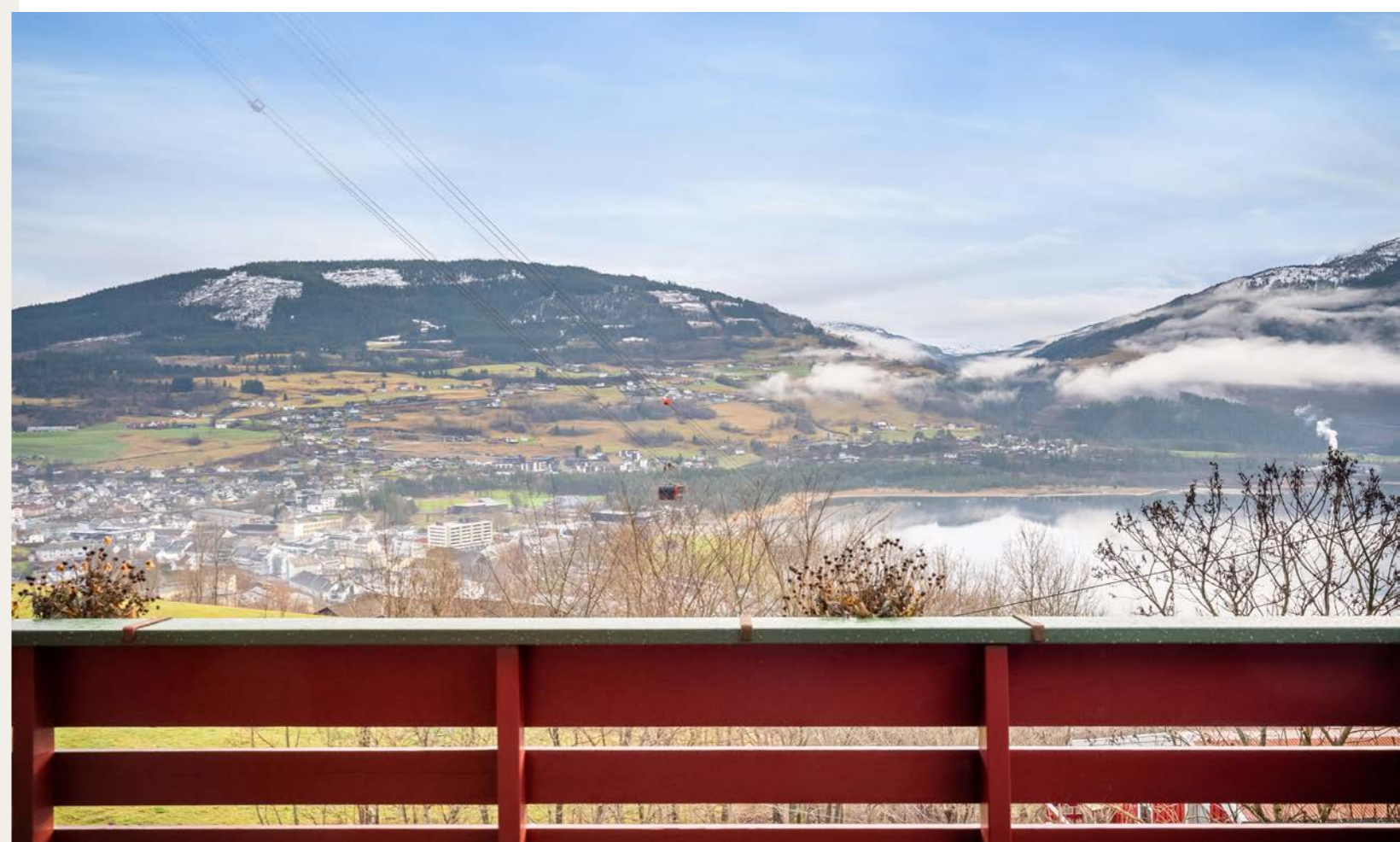


Stuen har også et koselig innhukk som kan innredes som tv-stue eller lese krok.





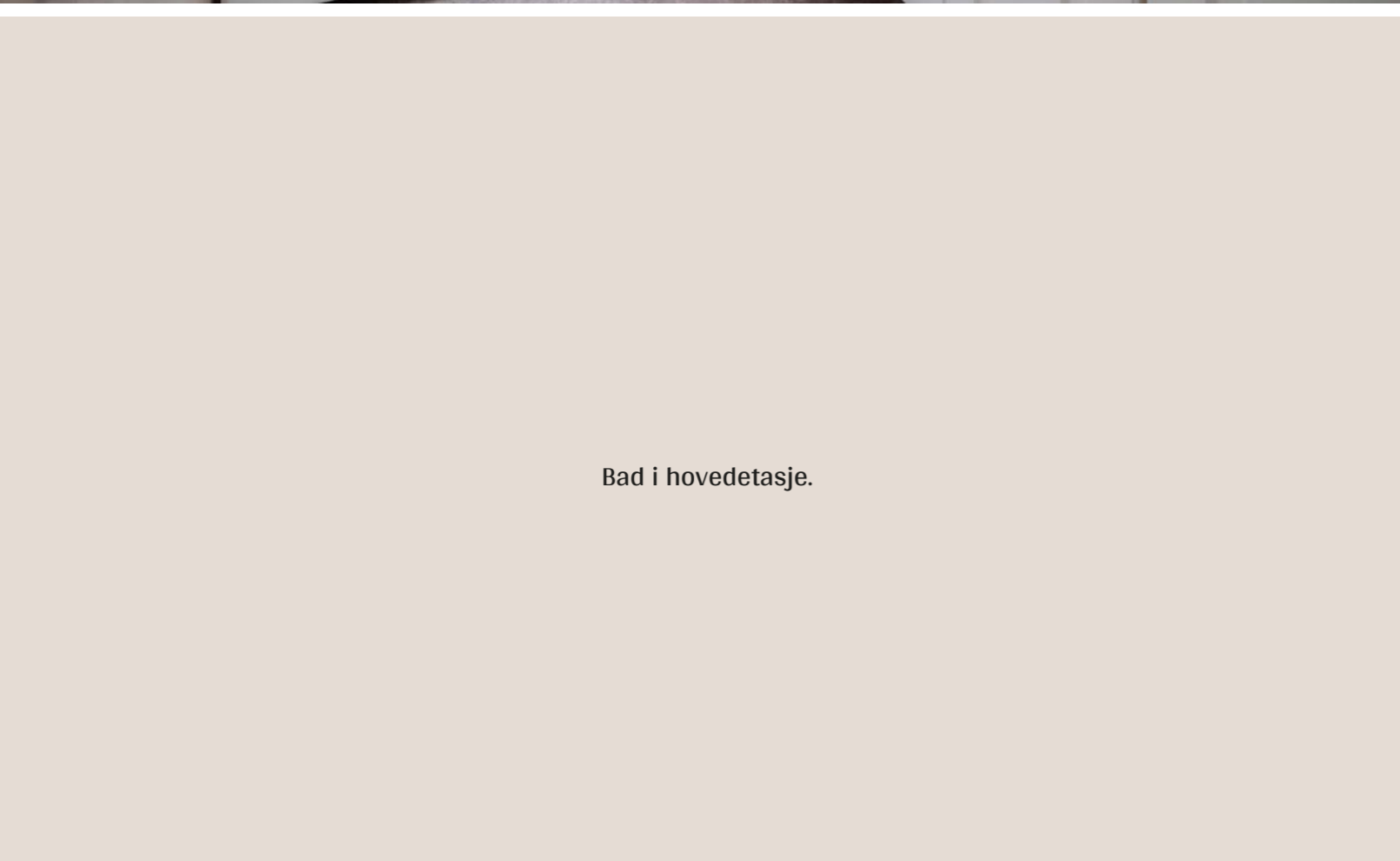
Fra stuen er det utgang til overbygget altan.







Toalettrom vegg i vegg med badet.



Bad i hovedetasje.



Hovedsoverom.

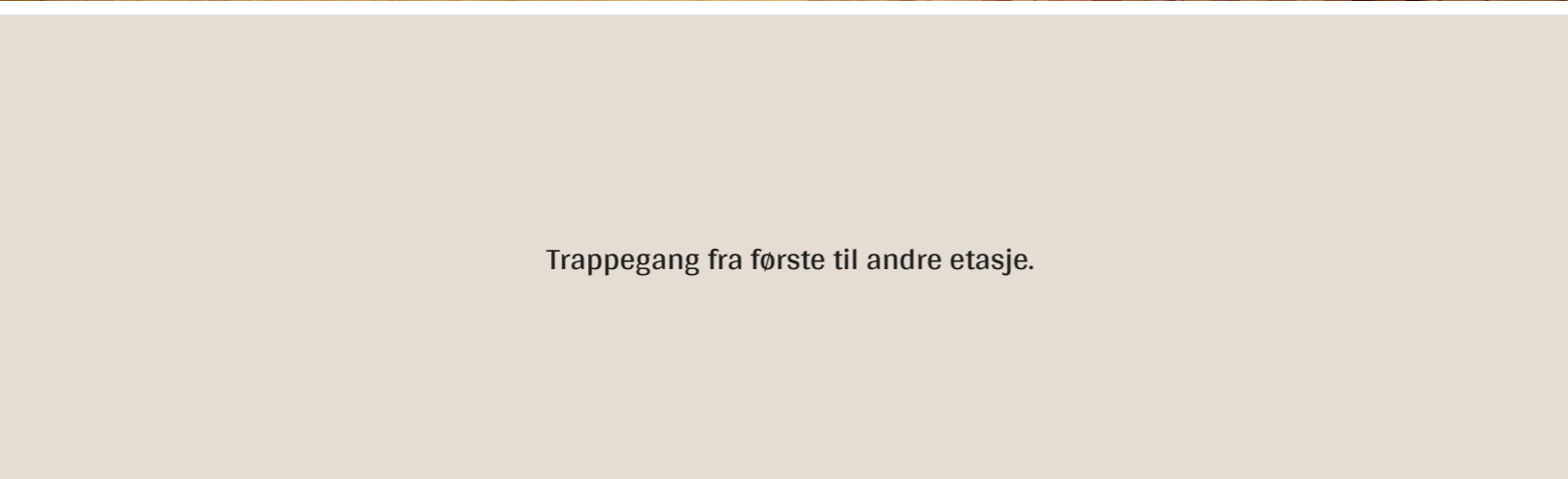




Soverom 2



Trappegang første etasje.



Trappegang fra første til andre etasje.







Fra stuen er det utgang til balkong med utsikt mot Mølstertunet.

Kontor med adkomst fra stuen.



Soverom 3



Soverom 4





Balkong med utgang fra soverom i
2
.etasje.

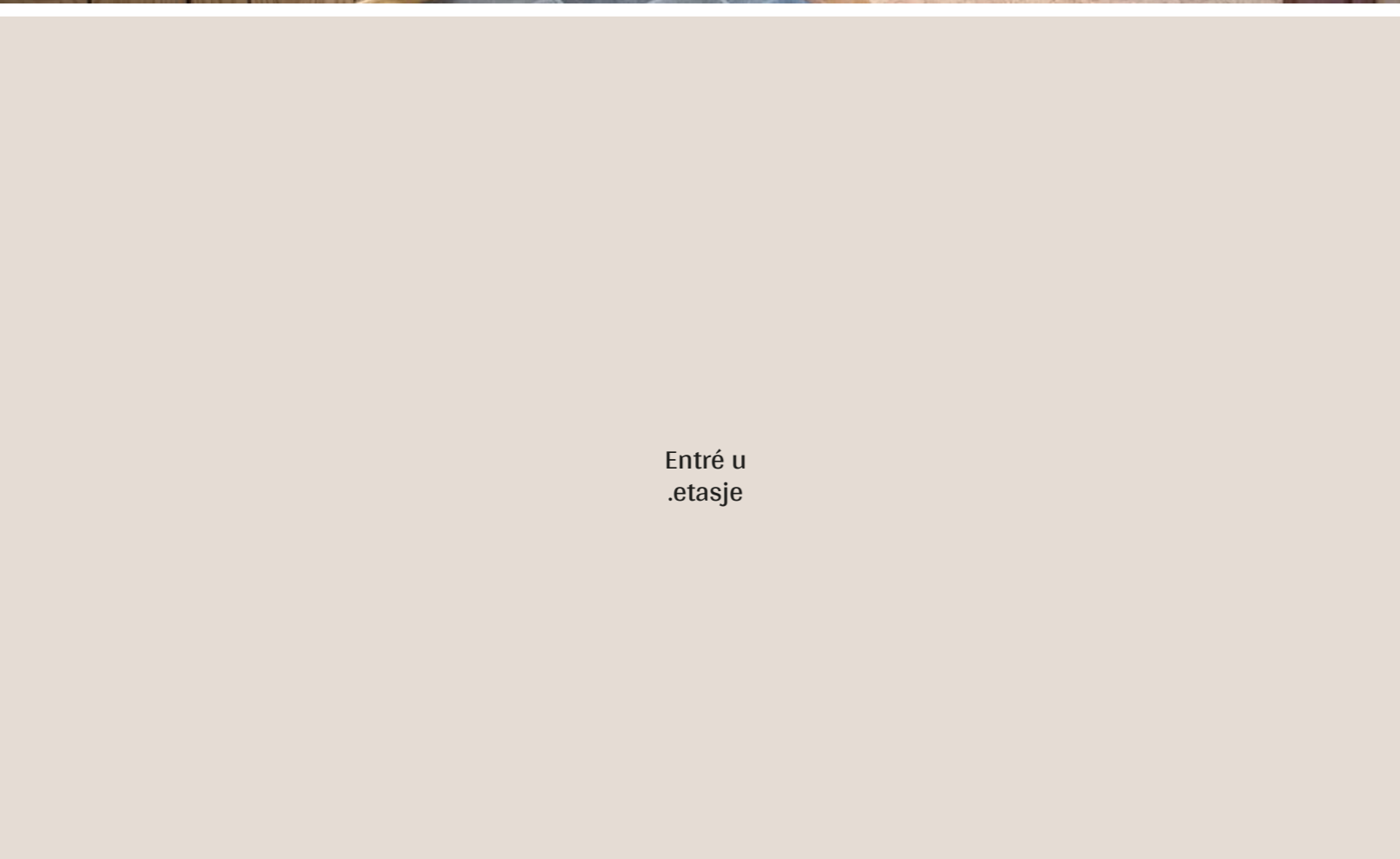


Bad i 2.
etasje





Disponibelt rom u
.etasje like innenfor entré.





Vaskerom u
.etasje.

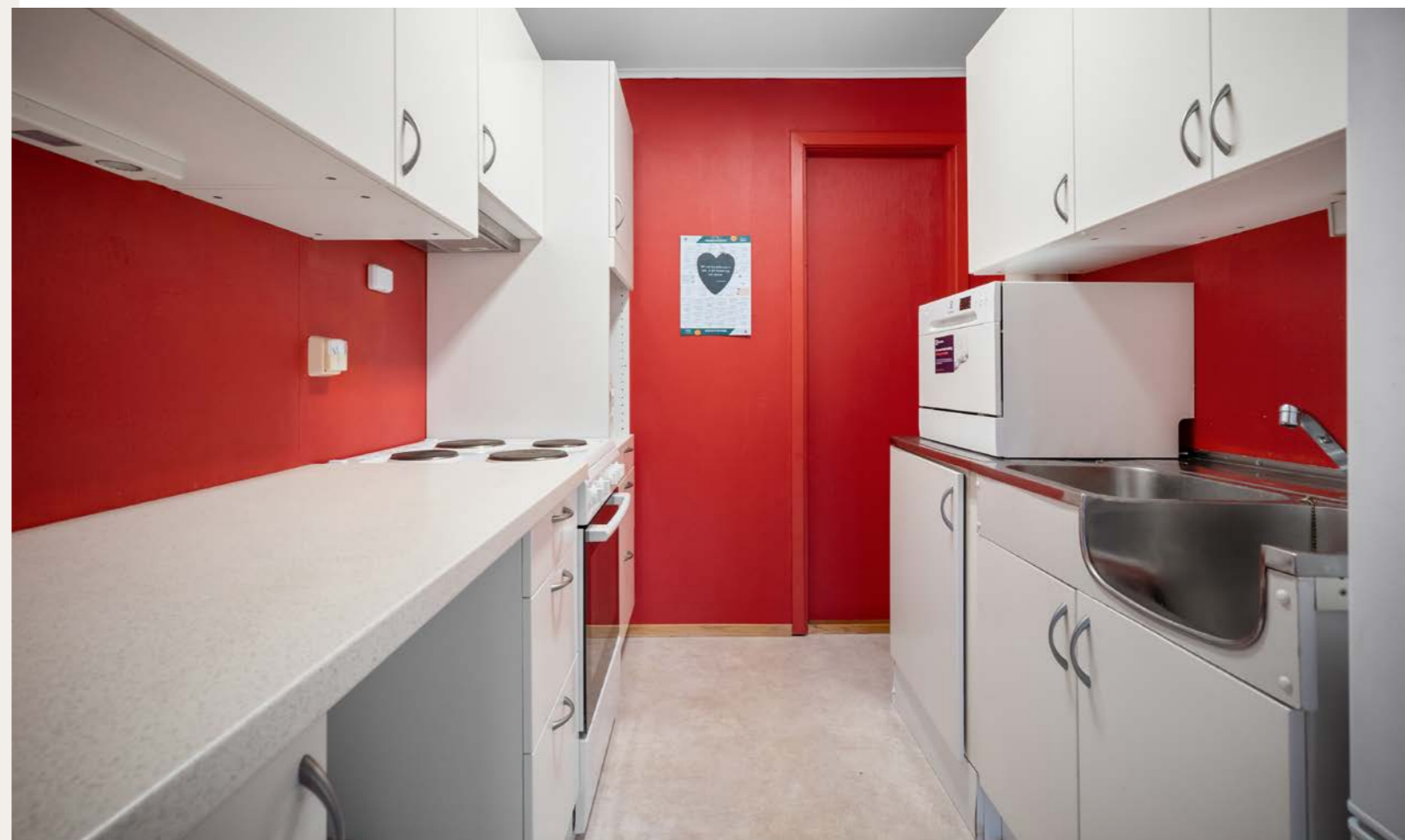


Entré utleieleilighet.

Stue i utleieleilighet.



Kjøkken i utleieleilighet.



Matbod innenfor kjøkken.

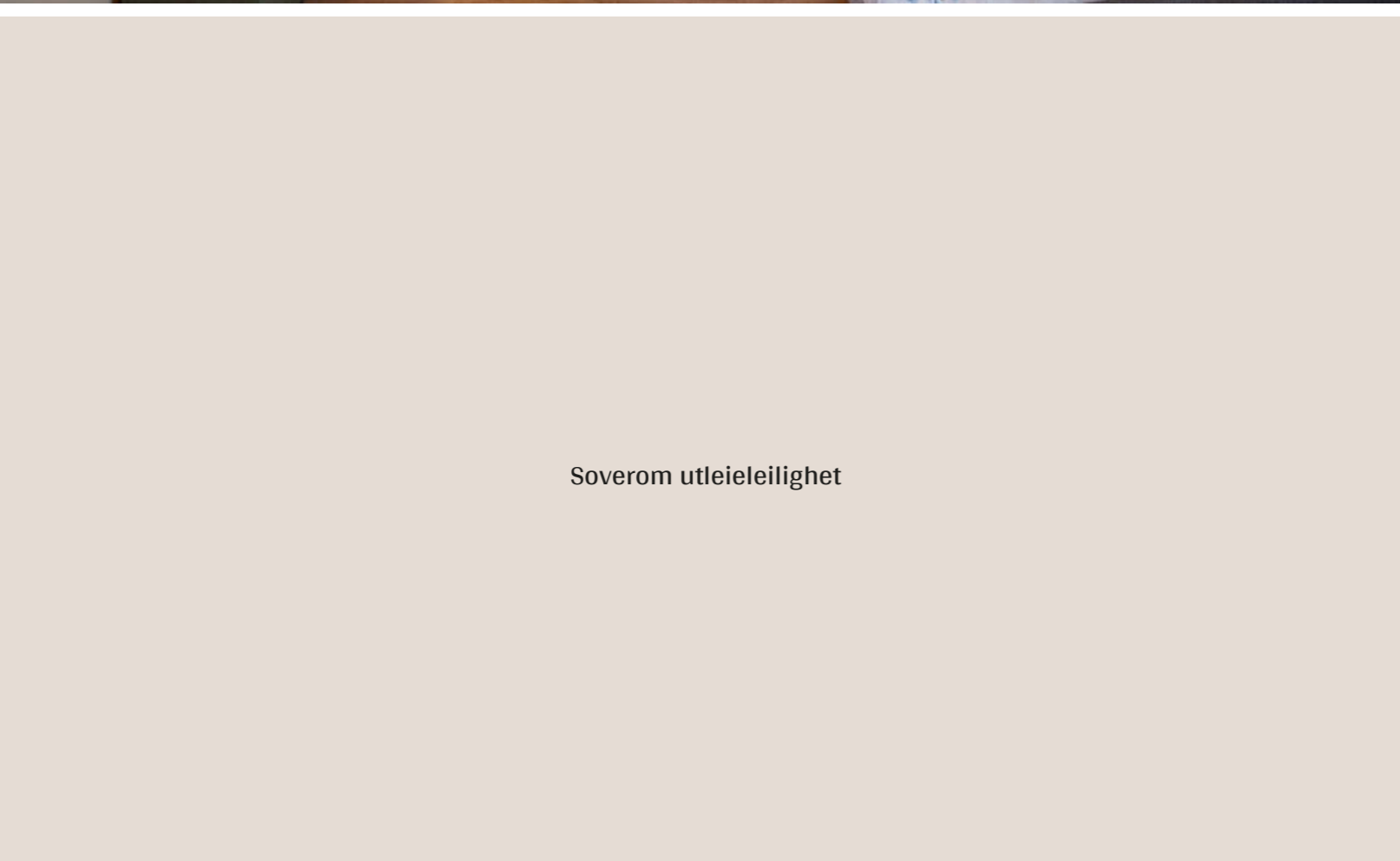




Bad utleieleilighet



Bod/garderoberom like innenfor soverom i utleien.



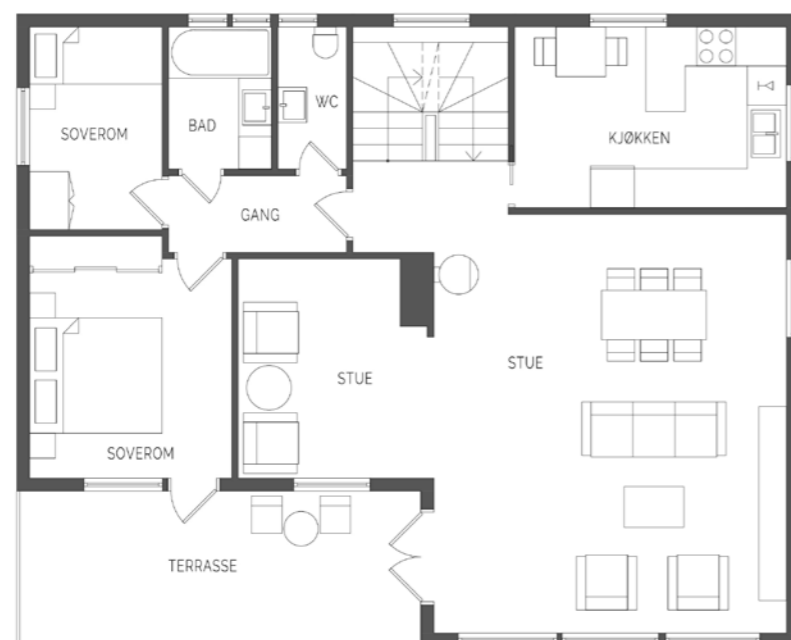
Soverom utleieleilighet





Plantegning

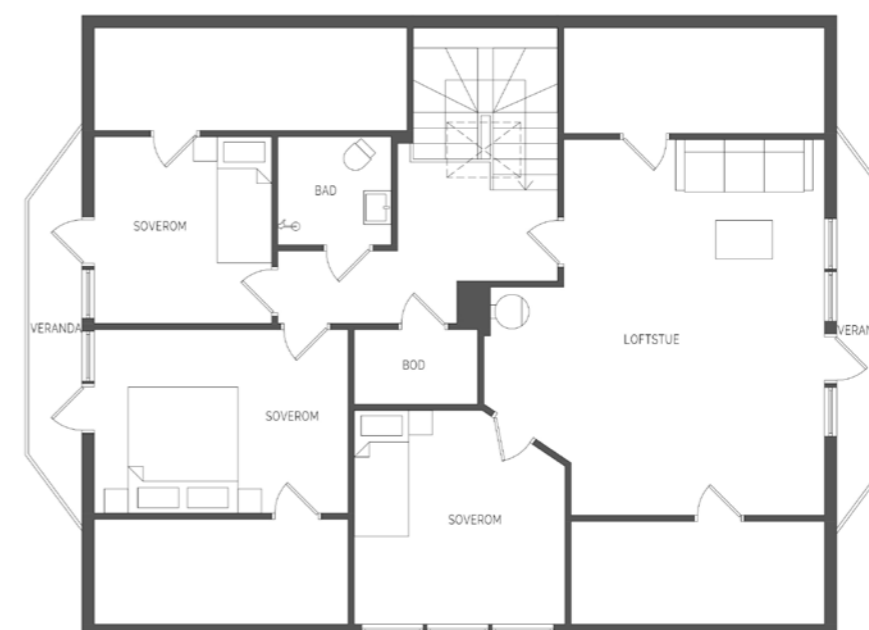
1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


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

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



**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: 256 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 296 m²

TBA: 38 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Leilighet: Stue (21,7kvm), soverom (8,6kvm), kjøkken (5,6kvm), gang (3,4kvm), vindfang (2,3kvm), bad (3,2kvm), bod-areal (8,2kvm).

Hovedhus: Hobbyrom (5,1kvm), vindfang (3kvm), hall eksl. trapp (9,3kvm), vaskerom (3,5kvm), bod-areal (5,3kvm).

BRA-e: 7 m²

1. etasje

BRA-i: 96 m² Soverom v/bad (6,6kvm), soverom v/ veranda (11,4kvm), bad (3,4kvm), toalettrom (2,5kvm), gang (8,3kvm), kjøkken (11,8kvm), stue (46kvm).

2. etasje

BRA-i: 72 m² Soverom v/bad (9,5kvm), soverom v/ kontor og bod (12,6kvm), bad (2,6kvm), gang eksl. trapp (7kvm), bod (2,1kvm), kontor (11,9kvm), loft-stue(24kvm).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

7 m²

1. etasje

21 m²

2. etasje

10 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 33 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet 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 godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Deler av arealet i andre etasje er ikke måleverdig jfr. Ns 3940:2023. Begrunnelse: Manglende takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

590.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Propcloud viser at eiendommen er plassert i:

Gul (moderat til lav) sone ift. radongass i grunn.

Fysisk måling i boligen blir anbefalt.

Skredrapport fra Norkart viser at eiendommen er plassert i:

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred.

Aktsomhetsområder for snøskred.

Aktsomhetsområder for steinsprang.

Skredfaresoner.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert og populært nabolag med kort avstand til Vangen. Gode

solforhold og strålende panoramautsikt mot Horndalsnuten, Bordalsfjellene og Vangsvatnet og Gråsida. Fine turmuligheter i nærområdet både mot Mølster og videre til Hangurslia og i andre retningen mot Raugstad.

Fra eiendommen er det kort avstand til Gullfjordungen skule. Her er det også flere lekeapparat hvor barna møtes og leker både i og utenfor skoletid.

Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarer og vinmonopol. I tillegg er det flere koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat og drikke i hyggelige omgivelser for både større og mindre måltider. På Vangen finnes også en rekke aktivitetstilbud for både store og små med bl.a. døgnåpent treningssenter, Voss bowling med lekeland og nevnte Vossabadet med opplæringsbasseng, 25-meters basseng, stupebasseng, sklie og sauna!

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportveko, 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.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg opp til Hangurstoppen på under 9 minutter og toppen befinner seg ca. 820 meter over havet med fantastisk utsikt over fjelltopper og daler så langt øyet kan se.

På vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser og 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. Året rundt er Hangurstoppen Restaurant åpen med god mat og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i turmuligheter kan du for eksempel gå opp mot Raugstad og videre opp Heiava som fører deg til Hangurens topp. Hvis du ønsker at hverdagen skal gå i møte med en historisk tid kan du gå opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har du fin utsikt over Voss, og du kan lære mye om hvordan miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Gullfjordungen Skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterappport

Byggemåte

Enebolig med utleiedel fra 1976.

Fundament, grunnmur og kjellergulv i betong. Deler av grunnmur er foret inn til fordel for isolasjon og mer lettstelte overflater.

Hjemmelshaver opplyser at konstruksjonen er oppført med den tids (1976) krav til isolasjonsmengder. Grunnmursplast og markisolasjon er montert mot deler av utvendig grunnmur som er inntilfylt med masser. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskille. Hjemmelshaver og leietaker opplyser at det er litt lytt mellom leilighet og hovedhus.

Yttervegger er oppført i lett bindingsverk med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplatene fungerer som vindspærresjikt og avstivning av konstruksjonen. Vinduer med to-lags isolerglass er montert i vegggliv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekkt med betongstein. Snøfanger og stige til pipe er montert på takflaten. Aluminiumsrenner fører regnvann ned til rør i grunn, og ut i fra bygningskroppen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk bad 2.etg. Er utbedret av rørlegger.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad 2.etg. Oppgradering bad hovedetg.

Arbeid utført av: Røyrlegger Bøthun, Mum. Gjøstein, røyr. Voss varme og bad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmur kjellerleilighet mot øst.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus.

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: Installasjon v/bygning og ved påbygg 2.etg.

Arbeid utført av: Voss installasjonsbyrå, Ing. Arne Hauso.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: DLE 2024.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Månedsleie Kr. 5000,-.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjellerleilg. bygd og godkjent sammen med godkjenning av bygningen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påbygg 2.etg.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggemeldt av byggmester Brattebø Bygg.

Innhold

Enebolig over tre etasjer med utleieleilighet i sokkel. Leilighet i sokkel inneholder: stue, soverom, kjøkken, gang, vindfang, bad og bod areal. Ved inngangsparti til leilighet er det en utvendig sportsbod.

Hoveddelens underetasje inneholder hobbyrom, vindfang, hall, vaskerom og bod-areal. Første etasje inneholder 2 soverom, bad, toalettrom, gang, kjøkken og stue. Andre etasje inneholder 2 soverom, bad, gang, bod, kontor og stue.

Garasje ved veien.

Standard

Boligen ble bygget i 1976 med påbygg av andre etasje i 1994. Overflater i boligen er i hovedsak fra byggeår. Innvendig tak i hovedetasje er skiftet i nyere tid. Overflater i andre etasje er fra 1994 da

denne etasjen ble bygget. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger.

Det første som møter deg i underetasjen i hoveddelen er entré med oppheng for yttertøy og sko. Like innenfor entré er det et rom som på de godkjente byggetegningene er definert som sportsrom. Rommet kan benyttes som garderobesrom, hobbyrom eller lignende. Videre inn er det en romslig hall med ytterligere oppbevaringsplass til klær og sko. Fra hallen er det adkomst til vaskerom, matbod og bod med god oppbevaringsplass.

Fra hallen er det trapp opp til 1.etasje. Her blir du møtt av en romslig stue med store vinduer og rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har gode innredningsmuligheter til sofagruppe, spisebord og et koselig innhukk som kan innredes som tv-stue eller lesestol. Sentralt plassert i stuen er det montert vedovn. Fra stuen er det utgang til en romslig altan med flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkkenet finner du adskilt like ved stuen. Kjøkkenet er et Huseby kjøkken fra ca. 1982. Kjøkkenet har heltre fronter og benkeplate av laminat. Mellom over- og underskap er det fliser som gjør det enkelt å holde rent. Hvitevarer er frittstående i nisje. På kjøkkenet er det plass til et spisebord.

Fra trappegang er det videre adkomst til et toalettrom og bad i vestre del av etasjen. Badet har belegg på gulv og plater på vegg. Badet er utstyrt med badekar og servant med tilhørende innredning. Badet er av eldre standard og det må påregnes oppgradering på sikt. Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant. Videre i den vestre delen av etasjen er det to soverom. Hovedsoverommet er av

god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe. Rommet har adkomst til altan. Det andre rommet har plass til seng og garderobe.

2.etasje ble bygget på i 1994. Her er det en stor og romslig stue med gode innredningsmuligheter. Fra stuen er det utgang til balkong. For oppvarming har du her vedovn. Fra stuen har du videre adkomst til et kontor med plass til skrivebord og diverse oppbevaring.

Det er ett bad i denne etasjen. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant.

Det er to soverom i den vestre delen av 2.etasje. Begge soverommene er av god størrelse med plass til seng og garderobe.

Det er videre god oppbevaringsplass i etasjen i en bod ved trappegang og bod i tilknytning til stuen.

Leiligheten i underetasjen er på ca. 55 kvm. Det første du blir møtt av er en entré med plass til yttertøy og sko. Videre inn er det en romslig stue med gode innredningsmuligheter. Kjøkkenet er like innenfor stuen og dør videre til matbod. Kjøkkenet er et IKEA kjøkken med innredning fra ca. 2010. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer i nisje. Soverommet er av god størrelse med plass til seng, Like innenfor soverommet er det en stor bod med god oppbevaringsplass. Badet har fliser på gulv og plater på vegg. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant. Badet er av eldre standard og oppgradering må påregnes. Leiligheten er leid ut for kr.5.000,- pr mnd til en person. Les mer om leiekontrakten under punktet "adgang til utleie".

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:
Sprekker i grunnmur er observert. Fuktutslag i underetasje tyder på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstykkelse skal være på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det 10 cm mineralull på innsiden og 5 cm markisolasjon på utsiden der grunnmur er inntilfylt med masser. Utvendig grunnmur som er fremme i dagen har ingen isolasjon på utsiden. Utvendig isolasjon mangler på store deler av grunnmur, og kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekomme.

1.3 Terrengforhold:

Manglende terrengforhold fra nordside av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 som omhandler utvendig fuktsikring og drenering.

2.1 Yttervegger:

Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser.
Ny overflatebehandling av utvendige overflater blir anbefalt. Fuktig ved bør erstattes med ny innen ca. 8 år. Svak lufting i bakkant av kledning.
Grunnmurspapp er lagt som sjikt mellom grunnmur og treverk. Denne har flere hull, og det er åpent inn til veggens isolasjon. Slike punktvis skader punkterer utvendig tettesjikt, og ødelegger for energieffektiviteten til bygget.

3.1 Vinduer og ytterdører:

Terrassedører i gavlvegg står nært terrasse, og er fuktig i nedre del av listverk, dørblad og karm. På grunn av alder er ikke pakninger i vinduer og dører like tette og energieffektive som før. Beslag mangler i overgang veggkarm. Fug mangler i overgang grunnmur-karm. Dette gir begrenset tetting for eventuelle lekkasjer. Fuktskjolder er registrert i gulv innenfor terrassedører.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Svertsopp er observert på kaldtloft. Viser til punkt 5.1 for nærmere utredning. Avviket kommer av manglende lufting/ventilering av takkonstruksjon.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):
Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1, og blir derfor vurdert til TG2. I tillegg har taket begrenset observasjonsmulighet, og videre undersøkelser blir derfor anbefalt. Alderen på taket er 30 år. Erfaringsmessig har rett monterte betongstein utsatt for klimaet på Voss en levetid på ca. 60 år. Det skal uansett nevnes at en eventuell ny eier må sørge for å skifte ut eventuelt skadet takstein som følge av snømengde i området. Påføring av takolje på hele taket blir anbefalt. Takolje kan utvide levetiden på steinen, og hindrer for groforhold/forurensing. Repeterer at bygningsdelen kun er visuelt kontrollert fra bakkeplan på nordsiden av konstruksjonen. Avvik utover takstmann sin beskrivelse kan forekomme.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):

Svertsopp og missfarger er observert på kaldtloft og utenfor knevegger i andre etasje. Fuktskjolder under ventilasjonsanlegg kan tyde på avvik knyttet til

kondensisolering eller fallforhold fra dreneringsutløp. Tilfeldig utvalgte fuktskjolder og takgjennomføringer er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringdagen. Av erfaring kan fuktighet trenge inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan fremprovosere eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold blir anbefalt. Spor etter mus.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

Bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut forbi veggliv, og danner grunnlag for balkong i andre etasje. Denne byggemetoden krever ingen form for drager eller søyler i front. Det skal nevnes at denne type oppbygging lettere kan føre vann inn i konstruksjonen via bjelkelaget, og føre til merskader på andre bygningsdeler. Anbefaler å få påmontert beslag som lekkasjesikring i overgang terrassebord-vegg.
Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøyde (90 cm) og utforming. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Horisontale lysåpninger på 5 cm kan føre til klatring på rekkverk. Fall og personsikring kan bli en konsekvens av funnene som er gjort. Avviket har ikke tilbakevirkende kraft, men takstforskriften krever at avviket skal opplyses om ved eierskifte.

7.1.1 Bad leilighet - Overflate vegger og himling:
For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne badet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørring av vanndamp. Missfarger i silikonfug. Vinduer og dør er plassert innenfor rommet sine våtsoner. Dette er tydelig på karm og listverk. Servant har for lavt vanntrykk ift. avrenningskapasitet.

7.1.2 Bad leilighet - Overflate gulv:

Fliser er montert på eldre våtromsbelegg. Bom/hulrom i/under fliser er registrert. Sprekker er observert i fug.

Missfarger i silikonfug.

7.2.1 Vaskerom - Overflate vegger og himling:

For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne vaskerommet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Synlige rør fra tekniske installasjoner.

7.2.2 Vaskerom - Overflate gulv:

Skruketroll er registrert. Hjemmelshaver opplyser at gulvbelegget som var der under befaringen er fjernet.

7.2.3 Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt er ikke etablert. Vegger er åpne, og hullboring, er derfor ikke utført. Ingen u-normale utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.

7.3.2 Bad hovedetasje - Overflate gulv:

Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunkt. Knirk i gulv.

7.3.3 Bad hovedetasje - Membran, tettesjikt og sluk:

Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det blir gjort oppmerksom på at dette kan ha med minimal bruk å gjøre, og at eventuelle lekkasjer kan oppstå ved hyppigere bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp fra servant er ikke tilfredsstillende. Åpning inn i vegg er registrert. Alderen på tettesjikt er 25 år, og har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Skruer er registrert i veggens

tettesjikt.

7.4.1 Bad andre etasje - Overflater vegger og himling:

Himling og dør er innenfor rommet sine våtsoner. Pløser er registrert i nedre del av baderomsplatene. Dette tyder på fuktinntrenging i selve platen. Tilluft til rom i underkant av dørblad er for smal, og bør derfor utvides for optimal uttørking av vanndamp.

7.4.2 Bad andre etasje - Overflate gulv:

Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

8.1 Kjøkken leilighet:

Hakk, riper og påbegynnende oppsvelling i enkelte fronter.

9.1.1 Underetasje - Veggene og himlingens overflater:

Punktet blir satt i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 som omhandler utvendig fuktsikring. Deler av grunnmur er tildekket av andre overflater enn betong/murpuss. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker, setninger eller jordtrykksskader. Takstmannen vurderer synlig overflate.

Overflatene er som ventet ift. alder.

9.1.2 Underetasje - Gulvets overflate:

Overflatene er som ventet ift. alder. Åpne laminat skjøter.

10.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør:

Anlegget er av eldre dato, med en begrenset gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligger skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikke var synlige på

befaringsdagen kan forekomme.

10.2 Varmtvannsbereder:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av alder og manglende lekkesjesikring på bereder som er plassert under trapp. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk sammen med en usikker gjenværende rest-levetid. Installering av automatisk lekkasjestopper blir anbefalt. Bryter på Heklabereder under trapp er teipet på full effekt.

10.5 Ventilasjon:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av kombinasjonen av balansert anlegg og naturlig ventilasjon.

Dersom en har balansert ventilasjon installert vil det bli påvirket av luftlekkasjer fra andre ventiler i vegg og vinduer. Dette skaper u-balanse på anlegget. For et godt og energieffektivt innneklima blir det anbefalt å føre frem kanaler til andre rom i boligen. Veggventiler og ventiler i vinduskarmen bør tettes for god effekt av anlegget. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slike det er i dag fungerer ikke luftutvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig innneklima, og økt energibruk for balansert anlegg og kjøkkenventilator er en konsekvens av manglende luftveksling mellom rom. Minner om at det må installeres trykkvakt ved kjøkkenventilator og sentralstøvsuger, slik at ventilasjonsanlegget tilfører mer luft til bygget når disse apparatene går. Dette er for å unngå vakuumpåtrykk i konstruksjonen. Gjennomgang ved kondensisolerte kanaler er å anbefale. Fuktskjolder ved aggregat i andre etasje er observert. Ingen utslag ved fuktmåling. Årstid og

utetemperatur kan spille inn. Viser til punkt 5.1 for nærmere utredelse.

Forhold som har fått TG3:

7.1.3 Bad leilighet - Membran, tettesjikt og sluk. Fuktutslag på 21 vektprosent i treverk. Det er usikkert om fuktigheten kommer av kapillær sugekraft fra grunn, badets tettesjikt eller vanntilførsel. Alder på tettesjikt under flis er 48 år, og er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Total oppgradering blir anbefalt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

7.4.3 Bad andre etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Overgang mellom membran og sluk er ikke tilfredsstillende. Membran er ikke forankret under slukets klemring slik det skal. Åpninger inn i konstruksjonen er observert bak nedre del av baderomsplater og ved dør. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det ble gjort oppmerksomhet på at dette kan ha med minimal bruk å gjøre, og at eventuelle lekkasjer kan oppstå ved hyppigere bruk av våtrommet. Alderen på tettesjiktet er 20 år, og har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon: Fuktutslag på 25 vektprosent er registrert i treverk. På 70/80 tallet var det vanlig og innredet kjellerrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvens. Bl.a. bruk av for mye isolasjon mot yttervegger, bruk av dampsperre/plast i utforing og en type asfaltplatt lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenge fukten ute. 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 for mye isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil en flytte duggpunktet inn i vegg. Dette, sammen med utvendig fuktsikring/drenering (punkt 1.1 og 1.3) kan være årsaken til avviket.

Viser til punkt 10.5 for vurdering av ventilasjon.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300.000.-.

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.

Vaskemaskin, kjølfrysenskap, komfyr og benke-oppvaskmaskin i kjellerleiligheten medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Montert balansert ventilasjonsanlegg i 1994.

Påbygg for full takhøyde i andre etasje. Tidligere tak var av typen valm med kaldtloft.

Ellers er det utført normalt vedlikehold ved behov.

Parkering

Det er parkering i garasje og biloppstillingsplass på

egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

21021571

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Langs eiendomsgrensen renner det en bekk/elv som går inn i et rør på gnr. 46 bnr 1 sin eiendom. Det påhviler til enhver tid eier av Kvernavegen 29 å føre tilsyn med rørintaket på naboeiendommen og holde dette åpent, og være ekstra påpasselig ved store nedbørsmengder.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Hjemmelshaver opplyser at det er varmekabel i: alle gulv i under- og hovedetasjen bort sett fra vindfang og bod areal.

Vedovn i hovedetasje og andre etasje.

Panelovner ellers.

Stråleovn vaskerom. Denne skal ha 1 meter ubrennbart material fremfor seg.

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et årlig strømforbruk i 2023 på 20.872 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall medlemmer i husholdningen samt individuelle vaner.

Energikarakter

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 568

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på Kr. 8.257,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 519

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på Kr. 7.197,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 278 920

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 859 895

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og for inneværende år er beløpet på Kr. 6.746,-.

Renovasjonsgebyret gjelder for 2xsmåhushold.

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 46, bruksnummer 56 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:

4621/46/56:
15.07.1975 - Dokumentnr: 1548 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:46 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1118391 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:46 Bnr:56

26.08.1975 - Dokumentnr: 1824 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:46 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bustadhus, nybygg datert 16.12.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet 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 591 kvm
KPHensynsonenavnOM310_3
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 591 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 232 kvm
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Id 123578003
Navn Mølstertunet
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.05.1978
Delarealer Delareal 558 kvm
Formål Boliger
Delareal 33 kvm
Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under bakken

Id 123509017
Navn E16 vangstunnelen - reguleringsendring
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.06.2011
Delarealer Delareal 173 kvm
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_Køyreveg
Delareal 365 kvm

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_Annan veggrunn

Adgang til utleie

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

Utleieleiligheten er p.d.d utleid til en person for kr.5.000,- pr mnd. Strøm og fiber må tegnes på eget abonnement. Leien betales den 1. hver måned. Leieforholdet er en tidsbestemt leiekontrakt med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Dyrehold er ikke tillatt uten samtykke fra utleier. Dersom det er flere enn 1 person som leier er det avtalt at leien økes til kr.6.000,- pr mnd. Det er avtalt et depositum på kr. 10.000,-. Dersom det er flere enn 1 person som leier skal depositum økes til kr.12.000,-. Leien startet 01.09.2022.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

Omkostninger totalt

138 740 (Omkostninger totalt)
153 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
156 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Totalpris inkl. omkostninger

5 638 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 653 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 656 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 740

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% 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: 141 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale utgifter samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

03.12.2024

Nabolagsprofil

Kvernavegen 29 - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Kvernavegen Linje 964	7 min	0.5 km
Voss stasjon Linje F4, R40	7 min	2.7 km
Bergen Flesland	1 t 47 min	

Skoler

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	24 min	1.7 km
Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	7 min	2.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	6 min	2.4 km
Voss gymnas 370 elever	8 min	2.8 km
Voss vidaregåande skule	9 min	

«Hyggelige sentrumsnært.»

naboer,



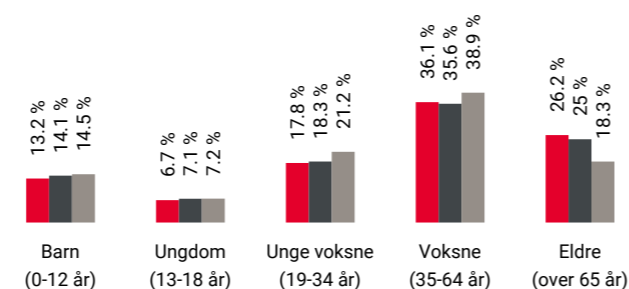
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	25 min	1.8 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	5 min	2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min	3.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	25 min
Kiwi Vangen	6 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

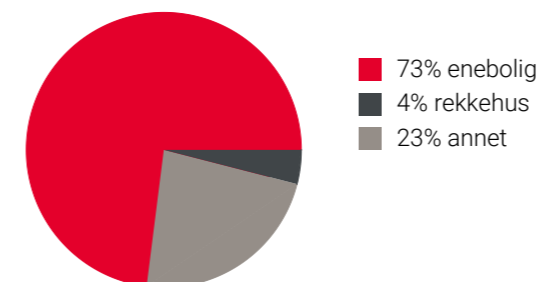
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	19 min	1.3 km
Gullfjordingen ballbinge Ballspill	23 min	1.6 km
MOVA Vangsgata	6 min	
SKY Fitness Voss	7 min	

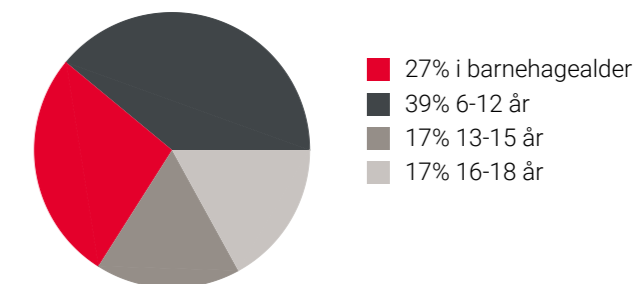
Boligmasse



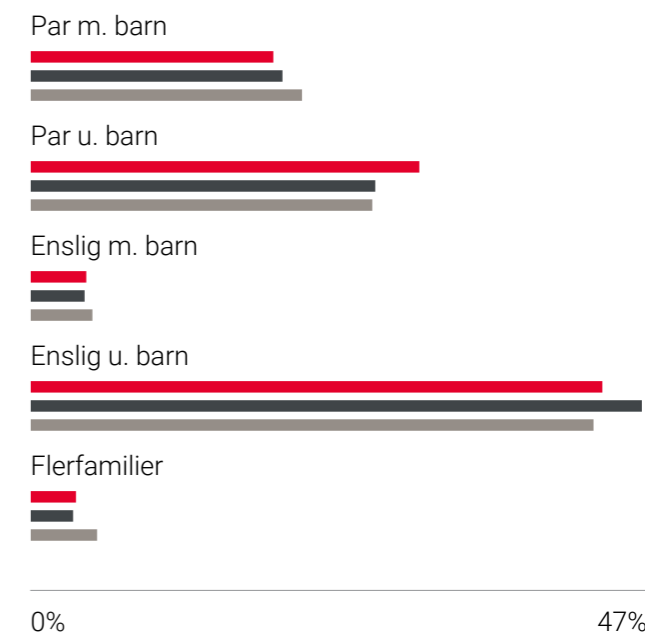
Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	6 min
Vitusapotek Vossevangen	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



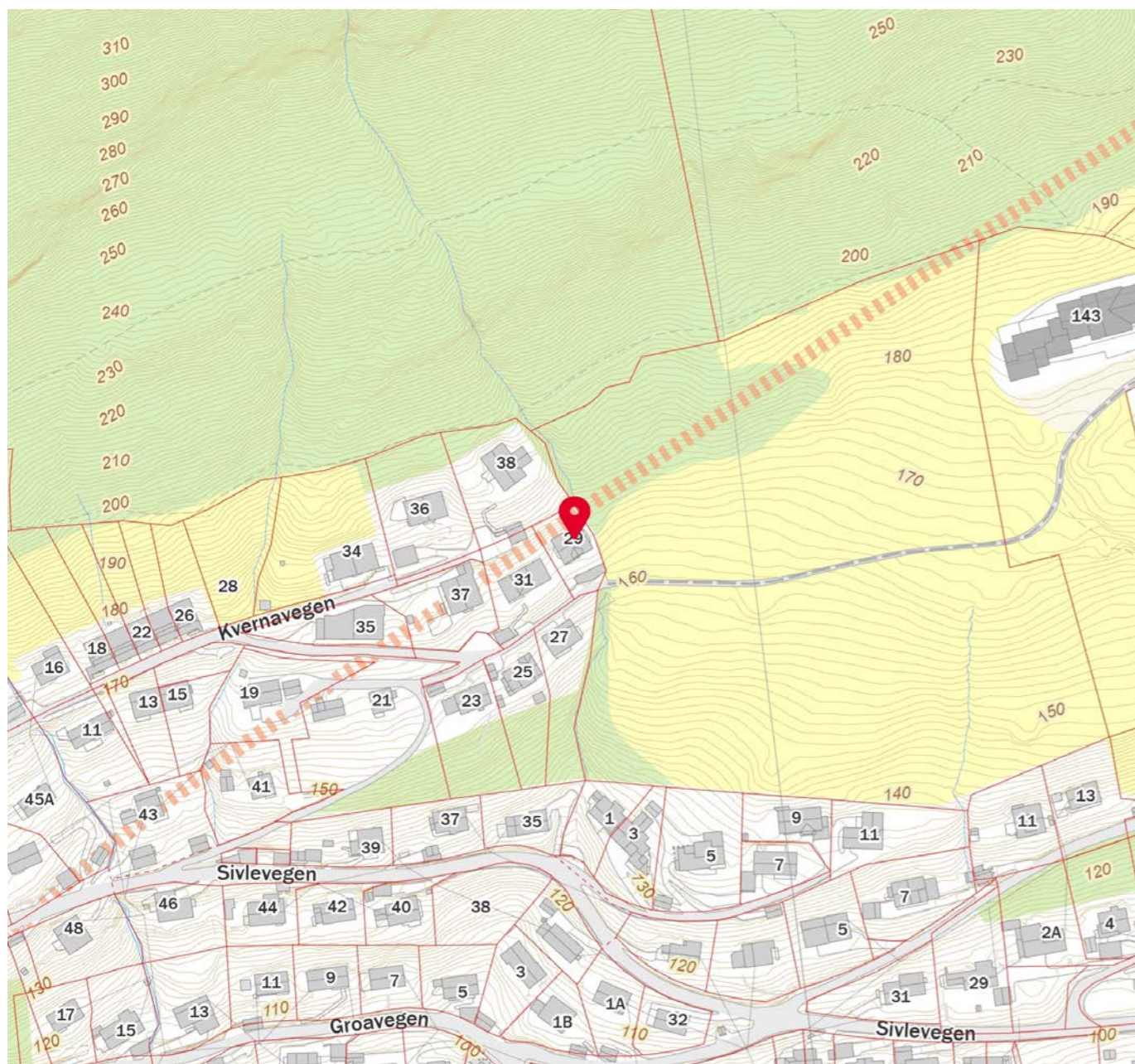
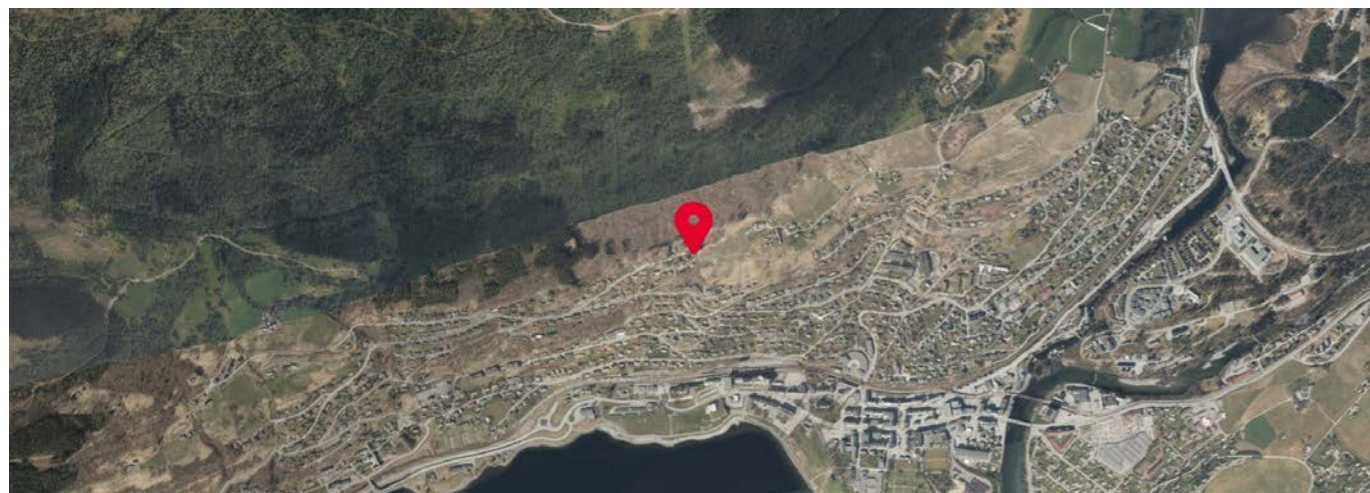
Familiesammensetning



Rogne/Mølster/Ullestad	36%
Vossevangen	51%
Norge	7%

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Einebustad med utleigedel
Kvernavegen 29
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

- 0** TG 0 Ingen avvik
- 2** TG 1 Ingen vesentlige avvik
- 23** TG 2 Vesentlige avvik
- 3** TG 3 Store eller alvorlige avvik
- 1** TG iu Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 04/11/2024

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.

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 analyse 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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * 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:46, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Arne Hauso
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	590 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Farkturert for 2023: 15 455 kr. Årsprognose for 2024 er: 18 088 kr.
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.10.2024
Forutsetninger:	Eigedomen er møblert. Det er ikke flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. Avvik kan forekoma. Enkelte areal er nytta til lagring av utstyr, og gjev begrensa oversikt. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
Oppdragsgiver:	Arne Hauso
Tilstede under befaringen:	Arne Hauso
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomtetype: ukjent. Videre undersøkelse vert anbefalt.

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør-aust med fin utsikt mot Voss sentrum, Gråsida og Vangsvatnet. Det rolege området er i hovudsak beståande av andre bustader og landbruksareal.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Tilsendt skredrapport frå Norkart syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred.
- Aktsomheitsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for steinsprang.
- Skredfasesoner.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad med utleigedel frå 1976.

Fundament, grunnmur og kjellergolv i betong. Deler av grunnmur er fora inn til fordel for isolasjon og meir lettstelte overflater.

Heimelshavar opplyser at konstruksjonen er oppført med den tids (1976) krav til isolasjonsmengder. Grunnmursplast og markisolasjon er montert mot deler av utvendig grunnmur som er inntillfylt med massar. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Heimelshavar og leigetakar opplyser at det er litt lytt mellom leiligheit og hovudhus.

Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplatene fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjon. Vindauger med to-lags isolerglass er montert i veggiv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongstein. Snøfanger og stige til pipa er montert på takflata. Aluminiumsrenner fører regnvatn ned til røyre i grunn, og ut i frå bygningskroppen.

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 sin 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, inneklime, 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 påreknast.

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 bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Heimelshavar opplyser at det er varmekabel i: alle golv i under- og hovudetasjen bort sett frå vindfang og bodareal. Bad 2. etg.
- Vedovn i hovudetasje og andre etasje.
- Panelovnar elles.
- Stråleovn vaskerom. Denne skal ha 1 meter ubrennbart material framfor seg.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Heimelshavar opplyser at offentleg feievesen har kontrollert eldstad og pipeløpi 2023. Ingen avvik vart registrert.

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 tilbudd 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 eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Framlagte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvika dreier seg om:

- Romminndeling/faktisk plan stemmer ikkje med planteikning. Avvika som er registrert har ingen stor betydning ift. faktisk bruk av rom.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat og belegg på golv. Heiltregolv i andre etasje. Tapet, huntonitt og panel på veggjar. Panel og 60x120 himlingsplater. 1. etasje har bøkeparkett i stova og kork på kjøkkengolv. Andre overflater er og registrert. Store deler av innvendige overflater er frå byggeår. Andre etasje har overflater frå 1994. Overflatene er fint behandla.

Registrerte avvik:

- Manglande listverk i enkelte overgangar.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.
- Inntørka spor etter lekkasje i himling på soverom i hovudetasjen. Heimelshavar opplyser at spora er frå ein tidlegare lekkasje frå bad i 2006.
- Fuktsjolder i golv innanfor terrassedører i begge etasjar.
- Opne laminatskøyter.

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. Mange 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:

- Montert ballansert ventilasjonsanlegg i 1994.
- Påbygg for full takhøgde i andre etasje. Tidlegare tak var av typen valm med kaldtloft.
- Elles er det utført normalt vedlikehald ved behov.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	88	7	0	7	41	47
Hovudetasje	96	0	0	21	96	0
2. etasje	72	0	0	10	70	2
SUM BYGNING	256	7	0	32	207	49
SUM BRA	256					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	33	0	18	0	33
SUM BYGNING						
SUM BRA						

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 innerveggjar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Leiligheit (55,6 m² BRA):

- Stova: 21,7 m².
- Soverom: 8,6 m².
- Kjøkken: 5,6 m².
- Gang: 3,4 m².
- Vindfang: 2,3 m².
- Bad: 3,2 m².
- Bod-areal: 8,2 m².

Underetasje hovudhus:

- Hobbyrom: 5,1 m².
- Vindfang: 3 m².
- Hall: 9,3 m² eksl. tropp.
- Vaskerom: 3,5 m².
- Bod-areal: 5,3 m².

Hovudetasje:

- Soverom i hjørna mot vest (ved bad): 6,6 m².
- Soverom i hjørna mot sør (ved veranda): 11,4 m².
- Bad: 3,4 m².
- Toalettrom: 2,5 m².
- Gang: 8,3 m² inkl. tropp.
- Kjøkken: 11,8 m².
- Stova: 46 m² (inkl. tv-stove).

Andre etasje:

Golvareal er målt. Det er viktig å understreke at deler av arealet som er nevnt ikkje er måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglende takhøgd.

- Soverom i hjørna mot vest (ved bad): 9,5 m².
- Soverom i hjørna mot sør (ved kontor og bod): 12,6 m².
- Bad: 2,6 m².
- Gang: 7 m² eksl. tropp.
- Bod: 2,1 m².
- Kontor: 11,9 m².
- Loft-stova: 24 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 innerveggjar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Kjeller: 10 m².
 Redskapshus: 1. etg: 11,2 m². - Loft: 9 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 godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Deler av arealet i andre etasje er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglende takhøgd.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti leilighet: 6 m². Arealet er overbygd.
- Inngangsparti underetasje: 1,3 m². Arealet er overbygd.
- Sør-aust vendt veranda: 21 m². 17,5 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sør-vest vendt balkong: 5,1 m².
- Nord-aust vendt balkong: 5,1 m².

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

- Takhøgd i leilighet er målt til: 2,37 meter.
- Takhøgd i underetasjen elles er målt til 2,4 meter.
- Takhøgd i hovudetasje er målt til 2,36 meter.
- Takhøgd i andre etasje er målt frå 1,2 - 2,4 meter.

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 godkjenning 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 bustaden får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasje frå 1980 (opplyst av heimelshavar).

Garasjen er oppført som ein rein betongkonstruksjon med trevirke i front.

Registrerte avvik:

- Fukt og påbegynnande råte i trevirke nært terreng.
- Riss og mindre sprekker er registrert i innvendige betongoverflater.
- Kalkutslag og fuktinnsig.
- Vedlikehold, fornying og utskifting av enkelte bygningsdeler vert anbefalt.

Utvendig tettesjikt ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Isopor i inv. himling hindrer for overflatekontroll av inv. betongdekke. Tettesjikt har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Utgifter kan forekoma

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

04/11/2024



Bjørnar Helland

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

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

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

Sprekker i grunnmur er observert. Fuktutslag i underetasje tyder på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det 10 cm mineralull på innsida og 5 cm markisolasjon på utsida der grunnmur er inntillfylt med massar. Utvendig grunnmur som er framme i dagen har ingen isolasjon på utsida. Utvendig isolasjon mangler på store deler av grunnmur, og kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

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

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. 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

Utvendig fasade består av liggande og ståande trekledning frå byggeår.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny innen ca. 8 år. Svak lufting i bakkant av kledning. Grunnmurspapp er lagt som sjikt mellom grunnmur og trevirke. Denne har fleire hull, og det er opent inn til veggens isolasjon. Slike punktvis skadar punkterer utvendig tettesjikt, og ødlegger for energieffektiviteten til bygget.

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

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Ventil i enkelte karmar. Stova i hovudetasjen har isolerglass frå 2010.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Terrassedører i gavlvegg står nært terrasse, og er fuktig i nedre del av listverk, dørblad og karm. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i overgang vegg-karm. Fug manglar i overgang grunnmur-karm. Dette gir begrensa tetting for eventuelle lekkasjar. Fuktskjolder er registrert i golv innanfor terrassedører.

Merknader:

©msif.no

10/21

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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. Takteking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing. Avviket kjem av manglande lufting/ventilering av takkonstruksjon.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

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

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. Alderen på taket er 30 år. Erfaringsmessig har rett monterte betongstein utsett for klimaet på Voss ei levetid på ca. 60 år. Det skal uansett nemnast at ein eventuelt ny eigar må sørga for å skifta ut eventuelt skada takstein som følge av snømengede i området. Påføring av takolje på heile taket vert anbefalt. Takolje kan utvida levetida på steinen, og hindrer for groforhold/forureining. Repiterer at bygningsdelen kun er visuelt kontrollert frå bakkeplan på nordsida av konstruksjonen. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Svertsopp og missfargar er observert på kaldtloft og utanfor kneveggar i andre etasje. Fuktskjolder under ventilasjonsanlegg kan tyda på avvik knytt til kondensisolering eller fallforhold frå dreneringsutløp. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Spor etter mus.

Merknader:

©msif.no

11/21

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti leilighet: 6 m². Arealet er overbygd.
- Inngangsparti underetasje: 1,3 m². Arealet er overbygd.
- Sør-aust vendt veranda: 21 m². 17,5 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sør-vest vendt balkong: 5,1 m².
- Nord-aust vendt balkong: 5,1 m².

Bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut forbi veggiv, og dannar grunnlag for balkong i andre etasje. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Det skal nemnast at denne type oppbygging lettere kan føra vatn inn i konstruksjonen via bjelkelaget, og føra til meirskadar på andre bygningsdeler. Anbefalar å få påmontert beslag som lekkasjesikring i overgang terrassebord-vegg.

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm) og utforming. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Horisontale lysopningar på 5 cm kan føra til klatring på rekkverk. Fall og personsadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

Elles vert det anbefalt normalt vedlikehold.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad leilighet****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Baderomsplater på vegg. Slett himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i vindaugskarm.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp. Missfargar i silikonfug. Vindaug og dør er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Dette er tydelig på karm og listverk. Servant har for høgt vasstrykk ift. avrenningskapasitet.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet tilfredstiller krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Fliser er montert på eldre våtromsbelegg. Bom/hullrom i/under fliser er registrert. Sprekker er observert i fug. Missfargar i silikonfug.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vindfang). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Fuktutslag på 21 vektprosent i trevirke. Det er usikkert om fuktigheita kjem av kapillær sugkraft frå grunn, badets tettesjikt eller vanntilførsel. Alder på tettesjikt under flis er 48 år, og er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Total oppgradering vert anbefalt.

©mstr.no

12/21

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Punkt som omhandlar vaskerom vert vurdert etter skjønn, og utanfor NS 3600 (Norsk Standard). Vaskerommet er røft med grove overflater som har begrensa skadeomfang ved eventuelle lekkasjar. I tillegg er det begrensa mengder fuktigheit på ein vaskerom i motsetning til baderom. Rommet vert derfor vurdert etter sitt faktiske forhold, og bruk.

Betonggol. Panel og betong på vegg. Panel i himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg i himling.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp. Synlige røyler frå tekniske installasjonar.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Skruketroll er registrert. Heimelshavar opplyser at golvbelegget som var der under synfaringa er fjerna.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er ikkje etablert. Vegg er opne, og hullboring er difor ikkje utført. Ingen u-normale utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.

Merknader:**7.3 Bad hovedetasje****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Våtromsbelegg på golv. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.

Badekar står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Vindaug er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Det ser ikkje ut til at vindauga har tatt skader av det.

Badet er som venta ift. alder. Syner til pnkt. 7.3.3.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Badekar står plassert på bad og gjev begrensa observasjonsmogleigheter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Knirk i golv.

Merknader:

©mstr.no

13/21

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (underliggende himling). Holet vart bort i området ved sluk då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert. Alderen på tettesjiktet er 25 år, og har ei usikker gjennerande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Skruehull er registrert i veggens tettesjikt.

Merknader:**7.4 Bad andre etasje****TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad.

Himling og dør er innanfor rommet sine våtsoner. Pløser er registrert i nedre del av baderomsplatene. Dette tyder på fuktinntrenging i sjølve plata. Tilluft til rom i underkant av dørblad er for smal, og bør difor utvidast for optimal uttørking av vassdamp.

Merknader:**TG 2** 7.4.2 Overflate golv

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Merknader:**TG 3** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventet at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). 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. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er ikkje forankra under slukets klemring slik det skal. Opningar inn i konstruksjonen er observert bak nedre del av baderomsplater og ved dør. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Alderen på tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennerande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:

©mstr.no

14/21

www.bmtf.no

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken leilighet****TG 2** 8.1 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 1976

Kjøkkentype: Ikea.

Slette frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Automatisk lekkasjestopper er truleg montert under varmtvannstank som er plassert i kjøkkenskrog. Heimelshavar opplyser at kjøkkenet er frå ca. 2010.

Hakk, riper og påbyggnande oppsvelling i enkelte frontar.

Merknader:**8.2 Kjøkken hovudetasje****TG 1** 8.2 Kjøkken hovudetasje

Vanninstallasjonen er fra 1976

Kjøkkentype: Huseby.

Heiltre frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Fliser på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate.

Kjøkkenet er som venta ift. alder. Normale bruks- og slitasjemerker er registrert.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Deler av grunnmur er tildekket av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av underliggende betongplate er tildekket av andre overflater en betong, og deler av arealet er difor ikkje kontrollert. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Overflatene er som venta ift. alder. Opne laminatskøyter.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i innreia bod. Holet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Fuktutslag på 25 vektprosent er registrert i trevirke.

På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggar, bruk av dampspærre/plast i utforing og ein type asfaltapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. 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 for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuksikring/drenering (pkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.

Syner til pkt 10.5 for vurdering av ventilasjon.

Merknader:

©mstr.no

15/21

www.bmtf.no

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.

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 er truleg av typen galvanisert stålrør. Stoppekran er observert i kjeller, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Leiligheit: Cte bereder på 115 liter og 2 kW effekt er plassert i kjøkkenskrog. Prod. år: ukjent.

Hovudhus: Hekla bereder på 200 liter og 2 kW effekt. Prod. år: ukjent/muligens frå byggeår.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av aldrer og manglande lekkasjesikring på bereder som er plassert under tropp. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Bryter på Heklabereder under tropp er teipa på full effekt.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Heimshavar opplyser om Jøtul oppvarmingsanlegg. Anlegget har aldri vore i bruk. Videre undersøkelse av autorisert foretak vert anbefalt.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994

Ventilasjon i bustaden består av ein kombinasjon av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Leiligheit har avtrekk på enkelte rom og tilluft via ventilar i vegg og vindauger.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Dersom ein har ballansert ventilasjon installert vil det verta påverka av luftlekkasjar frå andre ventilar i vegg og vindauger. Dette skapar u-ballanse på anlegget. For eit godt og energieffektivt inneklime vert det anbefalt å føra fram kanalar til alle rom i bustaden. Veggventilar og ventilar i vindaugskarmar bør tettast for god effekt av anlegget. 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. Dårleg inneklime, og økt energibruk for ballansert anlegg og kjøkkenventilator er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Minner om at det må installerast trykkvakt ved kjøkkenventilator og sentralstøvsugar, slik at ventilasjonsanlegget tilfører meir luft til bygget når desse apparata går. Dette er for å unngå vakum/undertrykk i konstruksjonen. Gjenomgang ved kondensisolerte kanalar vert anbefalt. Fuktskjolder ved ageregat i andre etasje er observert. Ingen utslag ved fuktmåling. Årstid og utetemperatur kan spela inn. Syner til pkt. 5.1 for nærare utgreiing.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 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 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.

Bustaden har tre sikringskap (leiligheit frå 1976, del av bustad frå 1976, og andre etasje frå 1994).

Automatsikringar.

Merknad:

- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.

- Laus koplingboks i sikringskap.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Heimshavar opplyser at han sjølv er godkjent EL-installatør, og at det er gjort arbeid i bustaden i form av eigeninnsats. To avvik vart bemerka under EL-kontroll i 2024. Desse avvika er utbeta og lukka.

Anlegget i andre etasje er frå 1994.

Utelys er styrt av fotoceller. Golvvarme er termostatstyrt.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
 Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

ANDRE AVVIK:

- Inv. tropp manglar håndre på vegg.
- Teikningar samsvarar ikkje med bustaden. Syner til punktet "Dokumentkontroll" for nærare utgreiing.
- Knirk i etasjeskilje og tropp 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.

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.

Heimelshavar opplyser at huset har tre røykdetektorar i hovudetasje, og fem i andre etasje. Desse er kopla opp mot sentral. Brannslukkingsapparat er plassert i kvar etasje + leilighet.

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 før 1976. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller under eventuelle oppgreideringar 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:

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

- Tomtetype: ukjent. Videre undersøkelse vert anbefalt.
- Les over alle salsdokument inkl. selgers egenerklæringsskjema. Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekker i grunnmur er observert. Fuktutslag i underetasje tyder på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det 10 cm mineralull på innsida og 5 cm markisolasjon på utsida der grunnmur er inntillfyllt med massar. Utvendig grunnmur som er framme i dagen har ingen isolasjon på utsida. Utvendig isolasjon mangler på store deler av grunnmur, og kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma.
1.3	Terrangforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny innen ca. 8 år. Svak lufting i bakkant av kledning. Grunnmurspapp er lagt som sjikt mellom grunnmur og trevirke. Denne har fleire hull, og det er opent inn til veggens isolasjon. Slike punktvis skadar punkterer utvendig tettesjikt, og ødlegger for energieffektiviteten til bygget.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedører i gavlvegg står nært terrasse, og er fuktig i nedre del av listverk, dørblad og karm. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i overgang vegg-karm. Fug manglar i overgang grunnmur-karm. Dette gir begrensa tetting for eventuelle lekkasjar. Fuktskjolder er registrert i golv innanfor terrassedører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing. Avviket kjem av manglande lufting/ventilering av takkonstruksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	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. Alderen på taket er 30 år. Erfaringsmessig har rett monterte betongstein utsett for klimaet på Voss ei levetid på ca. 60 år. Det skal uansett nemnast at ein eventuelt ny eigar må sørga for å skifta ut eventuelt skada takstein som følge av snømengede i området. Påføring av takolje på heile taket vert anbefalt. Takolje kan utvida levetida på steinen, og hindrer for groforhold/foreining. Repiterer at bygningsdelen kun er visuelt kontrollert frå bakkeplan på nordsida av konstruksjonen. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Svertsopp og missfargar er observert på kaldtloft og utanfor kneveggar i andre etasje. Fuktskjolder under ventilasjonsanlegg kan tyda på avvik knytt til kondensisolering eller fallforhold frå dreneringsutløp. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringer er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Spor etter mus.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut forbi vegg, og dannar grunnlag for balkong i andre etasje. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Det skal nemnast at denne type oppbygging lettere kan føra vatn inn i konstruksjonen via bjelkelaget, og føra til meirskadar på andre bygningsdeler. Anbefalar å få påmontert beslag som lekkasjesikring i overgang terrassebord-vegg. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm) og utforming. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Horisontale lysopningar på 5 cm kan føra til klatring på rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplyst om ved eigarskifte.
7.1.1	Bad leilighet Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vassdamp. Missfargar i silikonfug. Vindauge og dør er plassert innanfor rommet sine våtsoner. Dette er tydelig på karm og listverk. Servant har for høgt vasstrykk ift. avrenningskapasitet.
7.1.2	Bad leilighet Overflate gulv
	Fliser er montert på eldre våtromsbelegg. Bom/hullrom i/under fliser er registrert. Sprekker er observert i fug. Missfargar i silikonfug.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. Synlige røyrrer frå tekniske installasjonar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Skrukke-troll er registrert. Heimelshavar opplyser at golvbelegget som var der under synfaringa er fjerna.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er ikkje etablert. Veggjar er opne, og hullboring er difor ikkje utført. Ingen u-normale utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.
7.3.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstillar ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Knirk i golv.
7.3.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vart gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert. Alderen på tettesjiktet er 25 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Skruerhull er registrert i veggens tettesjikt.
7.4.1	Bad andre etasje Overflate vegger og himling
	Himling og dør er innanfor rommet sine våtsoner. Pløser er registrert i nedre del av baderomsplatene. Dette tyder på fuktinntrenging i sjølve plata. Tilluft til rom i underkant av dørbblad er for smal, og bør difor utvidast for optimal uttørking av vassdamp.
7.4.2	Bad andre etasje Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstillar ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.
8.1	Kjøkken leiligheit Kjøkken leiligheit
	Hakk, riper og påbyggnande oppsvelling i enkelte frontar.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Deler av grunnmur er tildekkja av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Overflatene er som venta ift. alder.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Overflatene er som venta ift. alder. Opne laminatskøyter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma.
10.2	Varmtvannsbereider
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av aldrer og manglande lekkasjesikring på bereider som er plassert under tropp. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Bryter på Heklabereider under tropp er teipa på full effekt.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert anlegg og naturleg ventilasjon. Dersom ein har ballansert ventilasjon installert vil det verta påverka av luftlekkasjar frå andre ventilar i vegg og vindauger. Dette skapar u-ballanse på anlegget. For eit godt og energieffektivt inneklime vert det anbefalt å føra fram kanalar til alle rom i bustaden. Veggventilar og ventilar i vindaugskarmar bør tettast for god effekt av anlegget. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggjar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklime, og økt energibruk for ballansert anlegg og kjøkkenventilator er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Minner om at det må installast trykkvakt ved kjøkkenventilator og sentralstøvsugar, slik at ventilasjonsanlegget tilfører meir luft til bygget når desse apparata går. Dette er for å unngå vakum/undertrykk i konstruksjonen. Gjennomgang ved kondensisolerte kanalar vert anbefalt. Fuktskjolder ved ageregat i andre etasje er observert. Ingen utslag ved fuktmåling. Årstid og utetemperatur kan spela inn. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad leiligheit Membran, tettesjiktet og sluk
	Fuktutslag på 21 vektprosent i trevirke. Det er usikkert om fuktigheita kjem av kapillær sugkraft frå grunn, badets tettesjikt eller vanntilførsel. Alder på tettesjikt under flis er 48 år, og er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Total oppgradering vert anbefalt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
7.4.3	Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er ikkje forankra under slukets klemring slik det skal. Opningar inn i konstruksjonen er observert bak nedre del av baderomsplater og ved dør. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vart gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Alderen på tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 25 vektprosent er registrert i trevirke. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggjar, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltplapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. 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 for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig 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. Syner til pnkt 10.5 for vurdering av ventilasjon. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240059	
Selger 1 navn	
Arne Hauso	
Gateadresse	
Kvernavegen 29	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1978	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
46	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sluk bad 2. etg. Er utbetra av røyrleggjar

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad 2. etg, Oppgradering bad hovedetg.

Arbeid utført av

Røyri. Bøthun, Murm. Gjøstein, røyri. Voss varme og bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Grunmur kjellarleilh mot aust

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

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

Installasjon v/bygging og ved påbygg 2. etg.

Arbeid utført av

Voss installasjonsbyrå, Ing. Arne Hauso

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

DLE 2024

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Document reference: 1507240059

Document reference: 1507240059

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1507240059

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1507240059

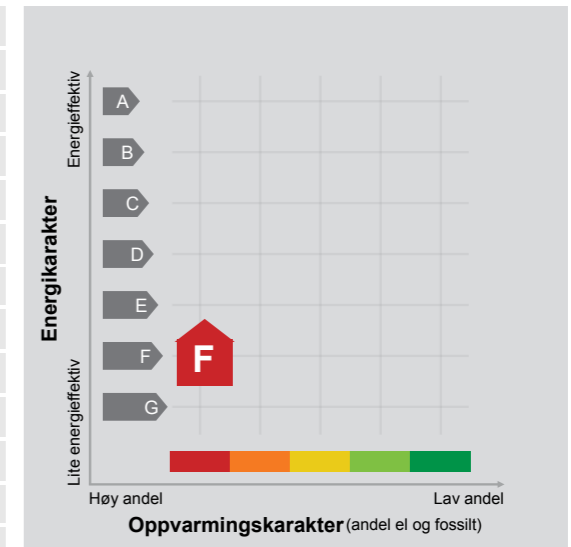
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Hauso	84681c5b6405f4a58b2a9fa 2120fc32887453335	02.11.2024 13:42:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240059

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



Adresse	Kvernavegen 29
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9734961
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55925
Dato	29.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Montere automatikk på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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"

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>)

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.

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: 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. Kjøl- 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Isolering av gulv mot grunn

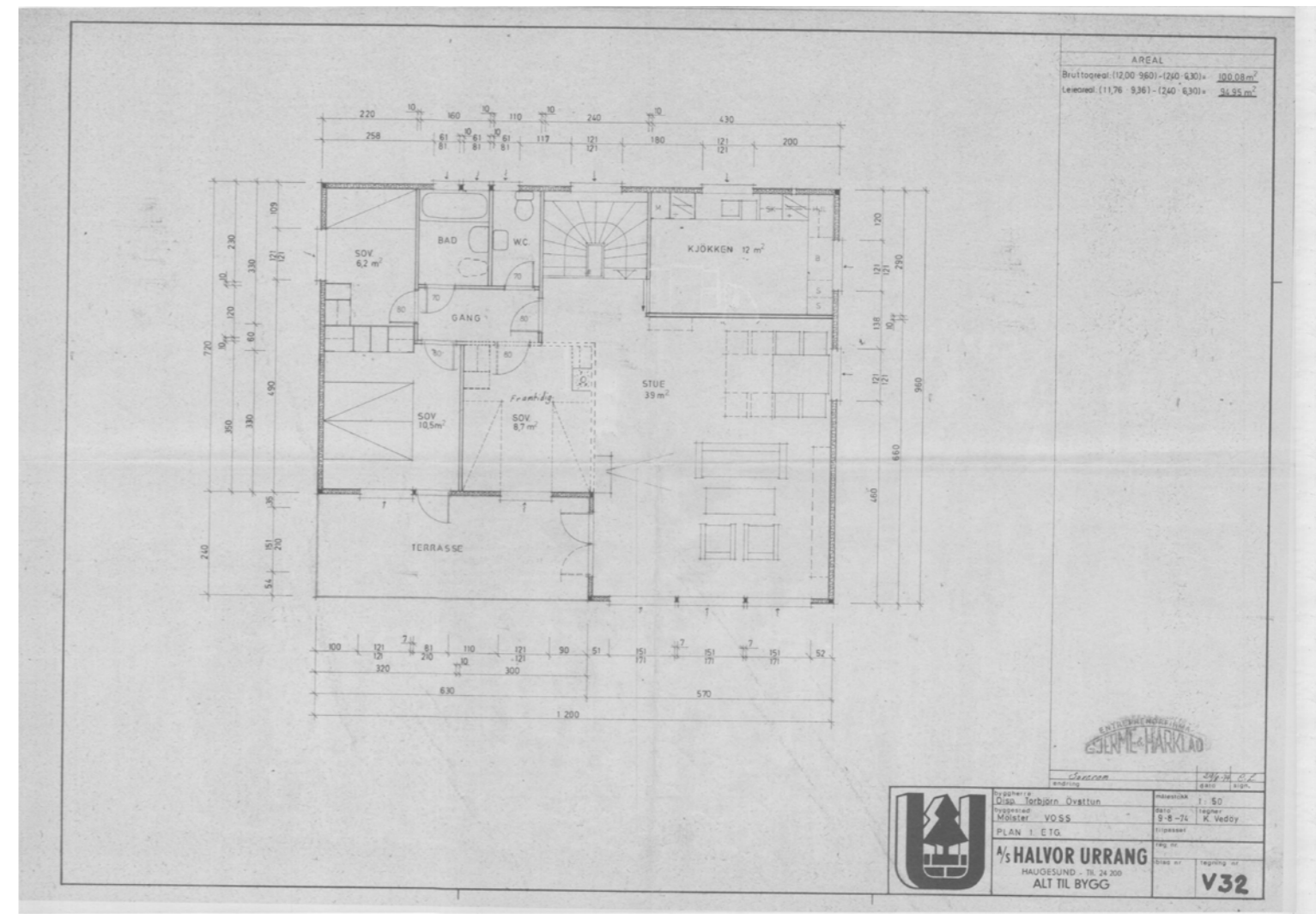
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

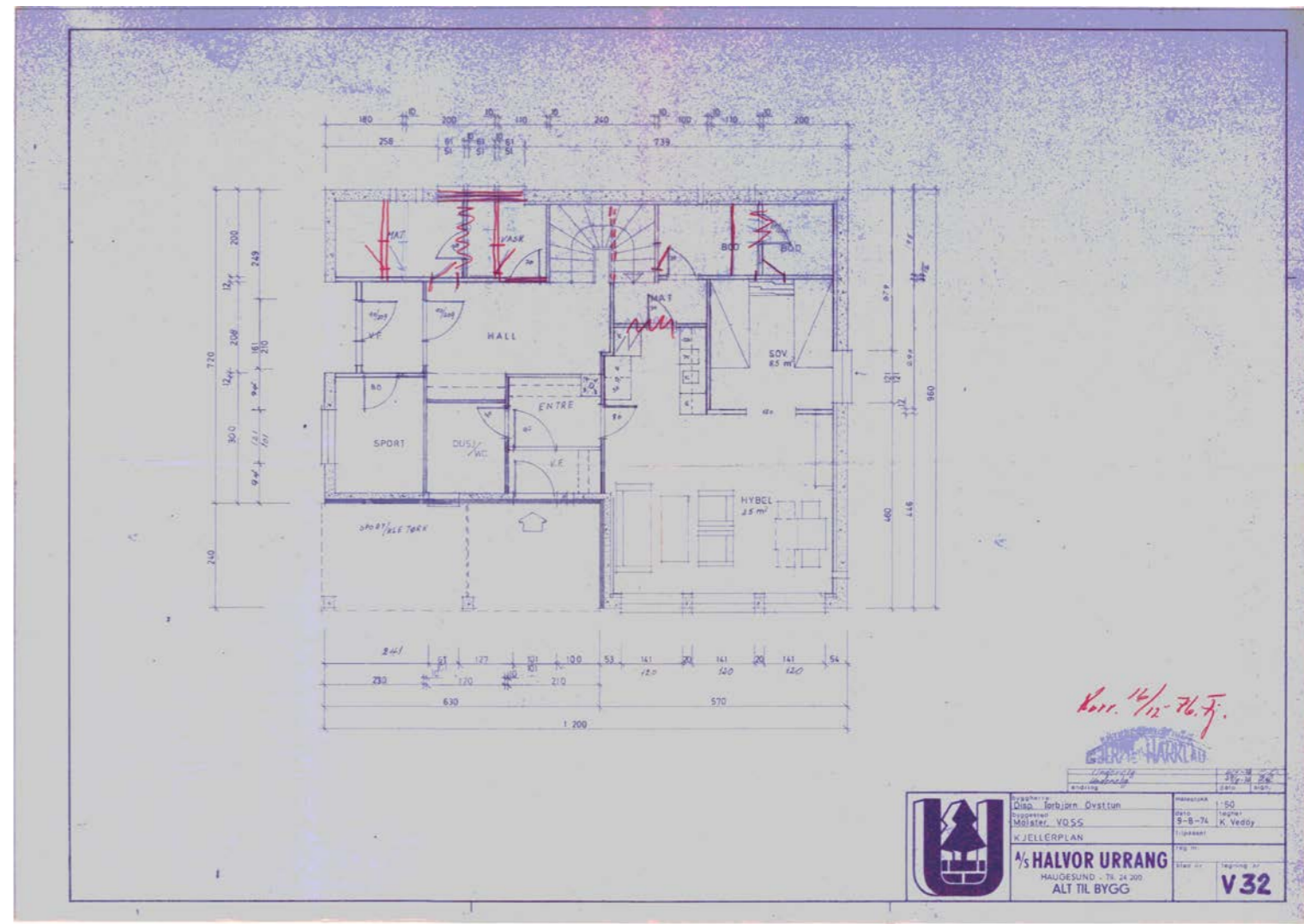
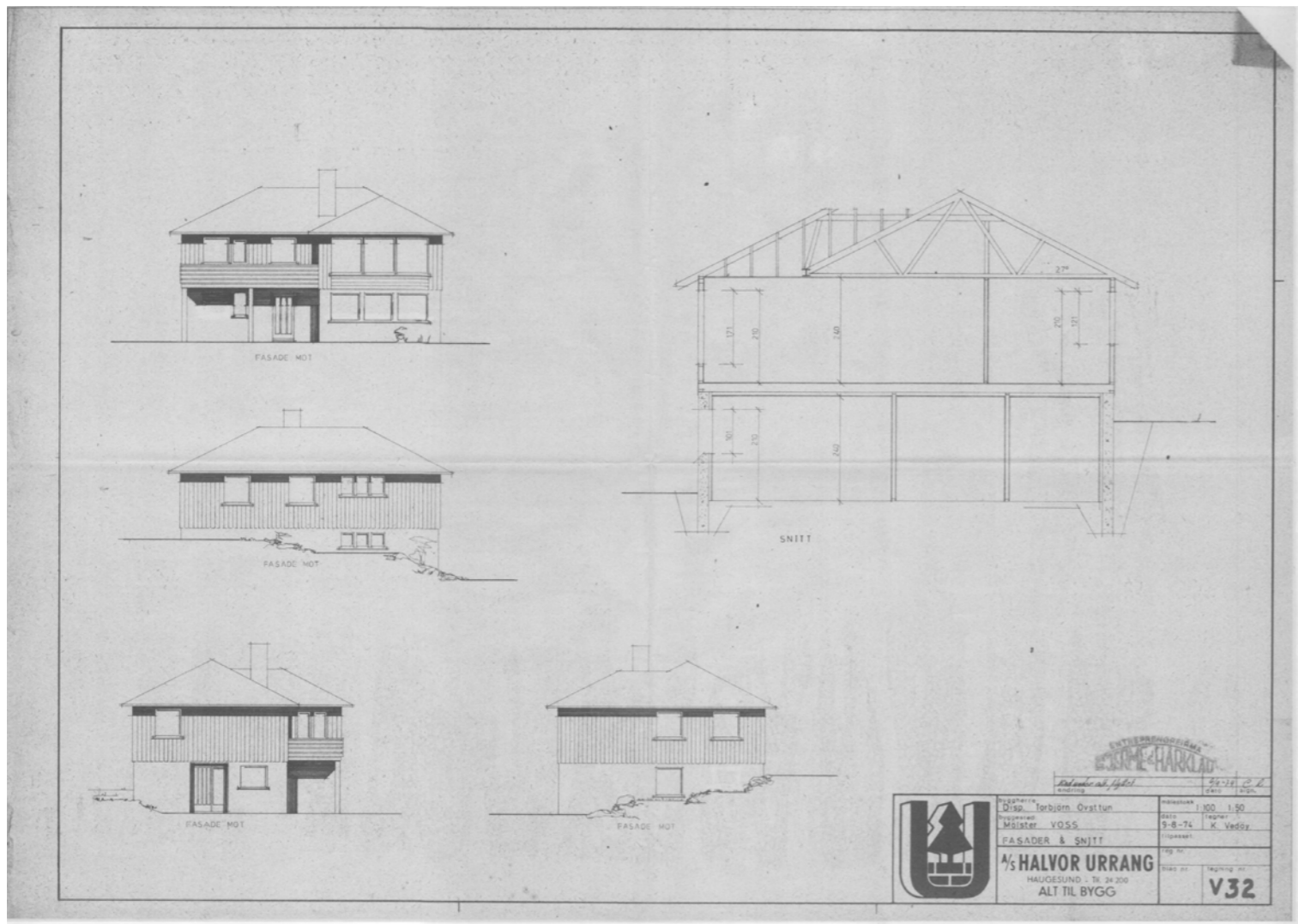
Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

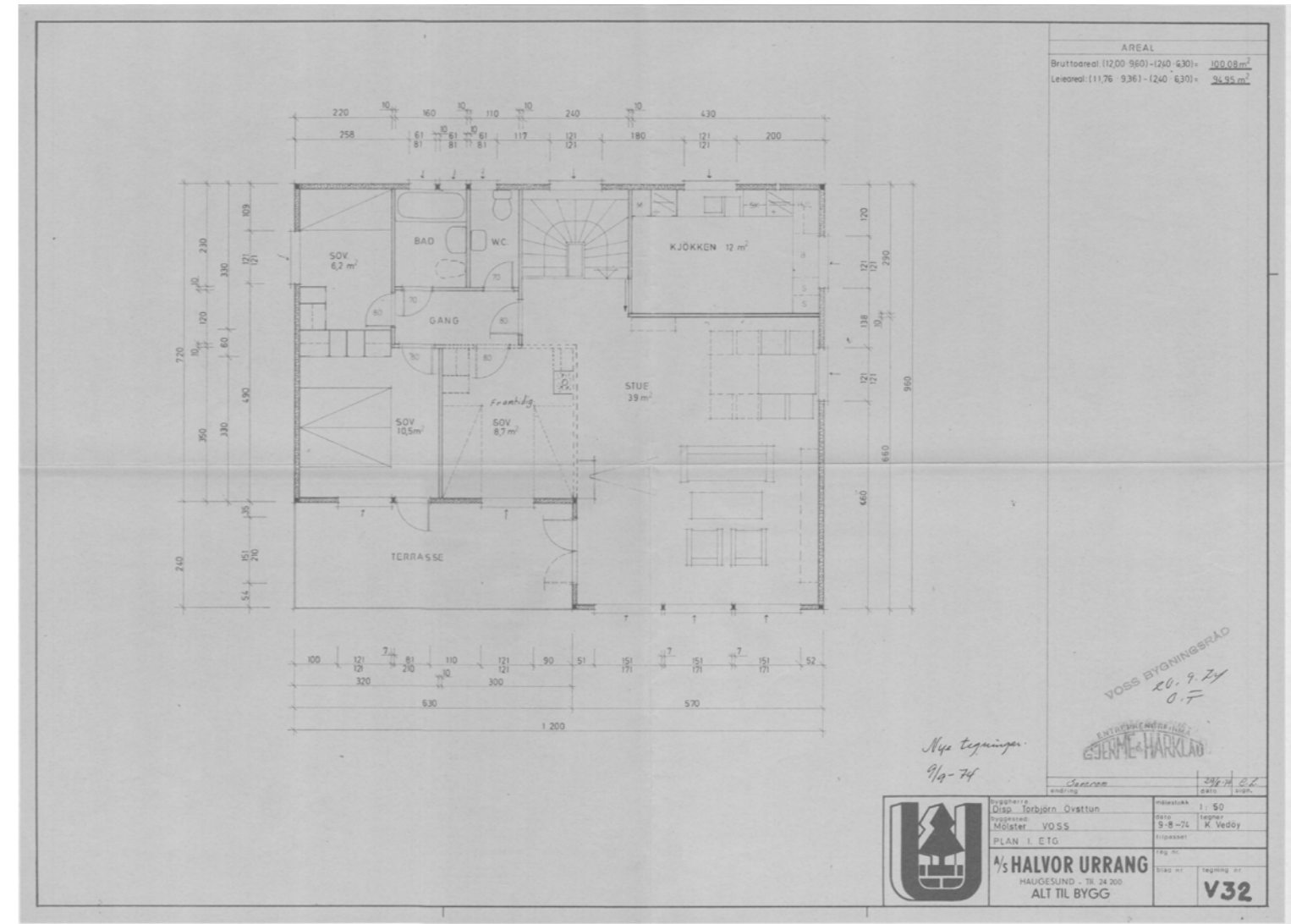
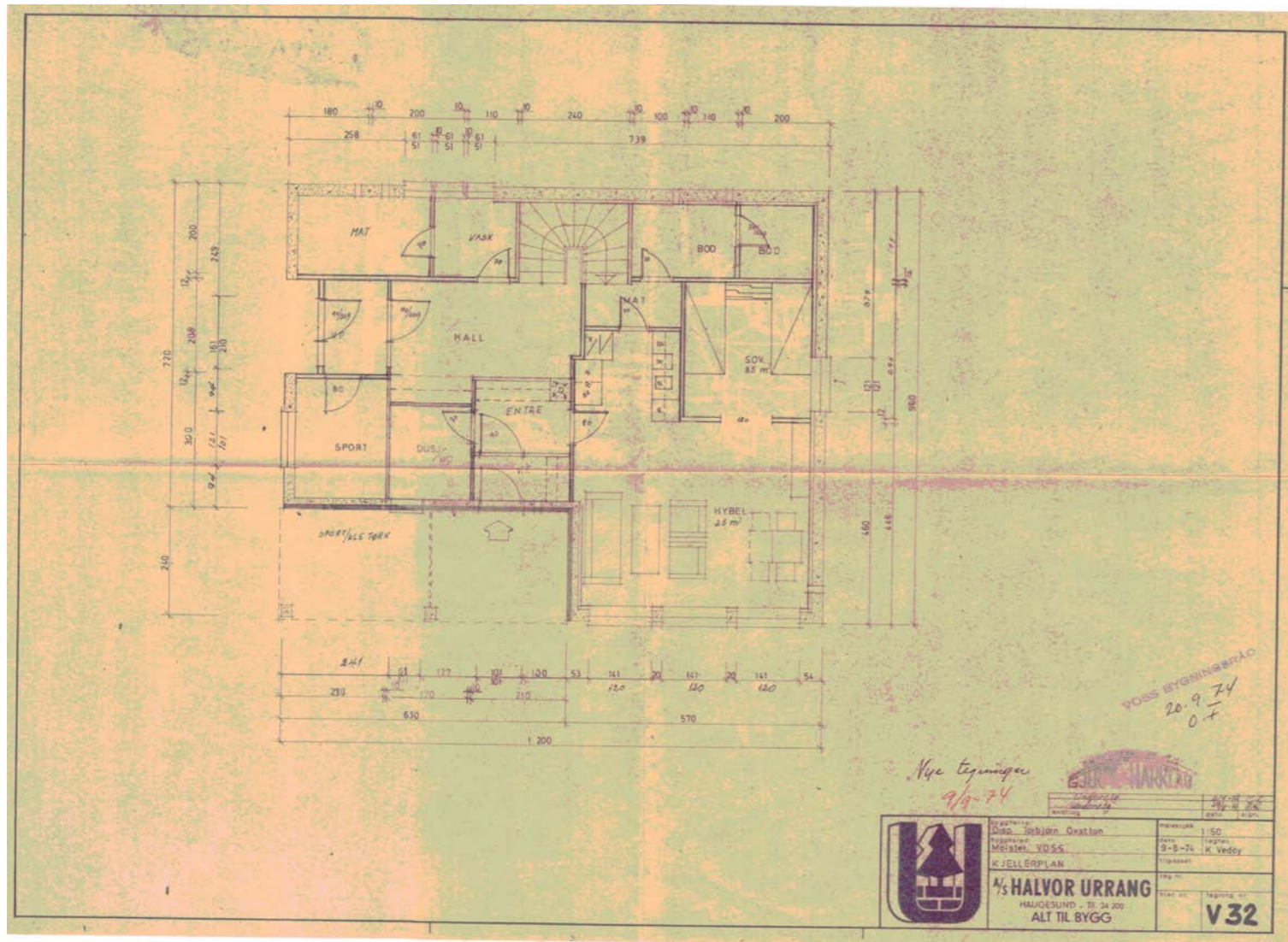
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

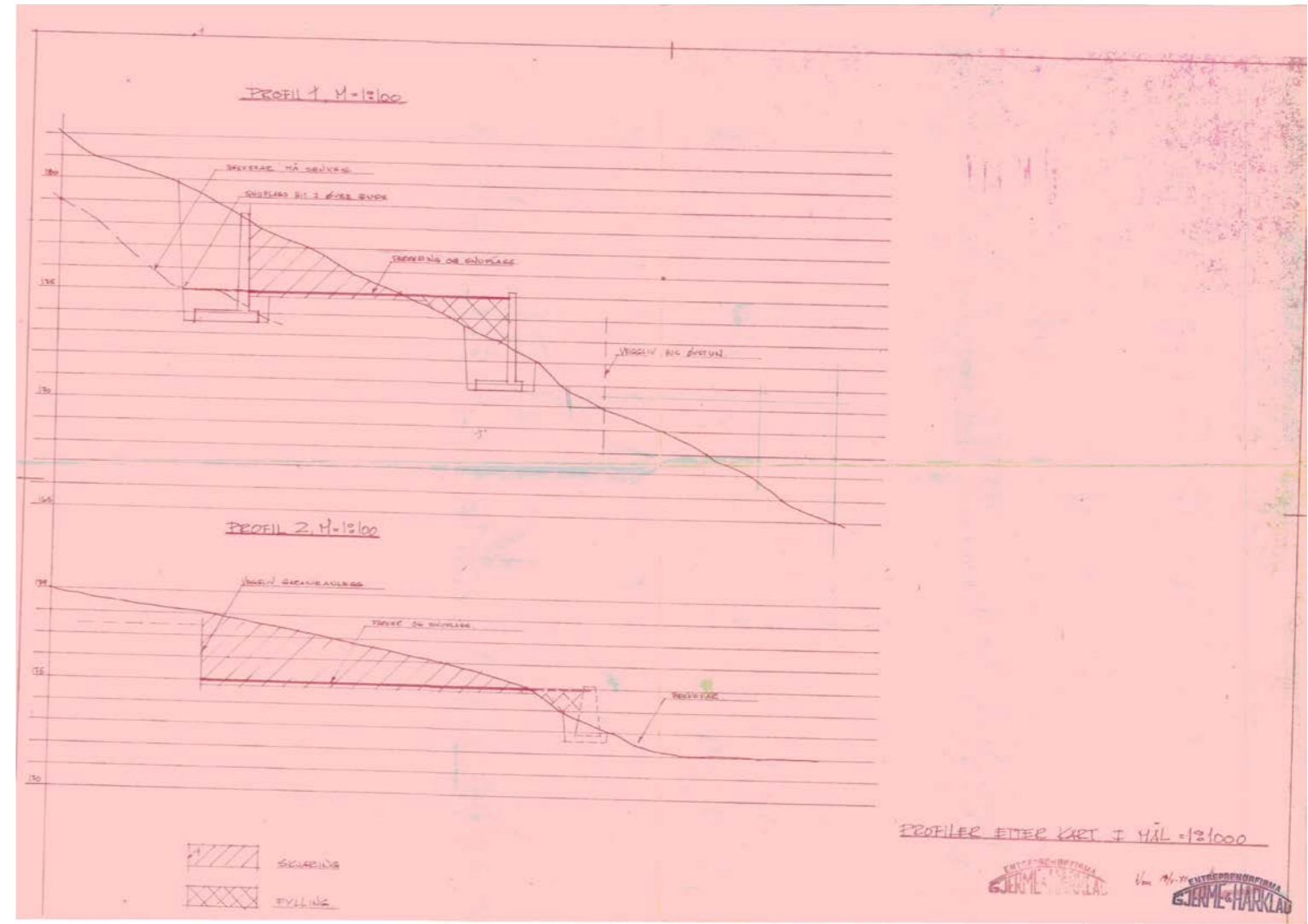
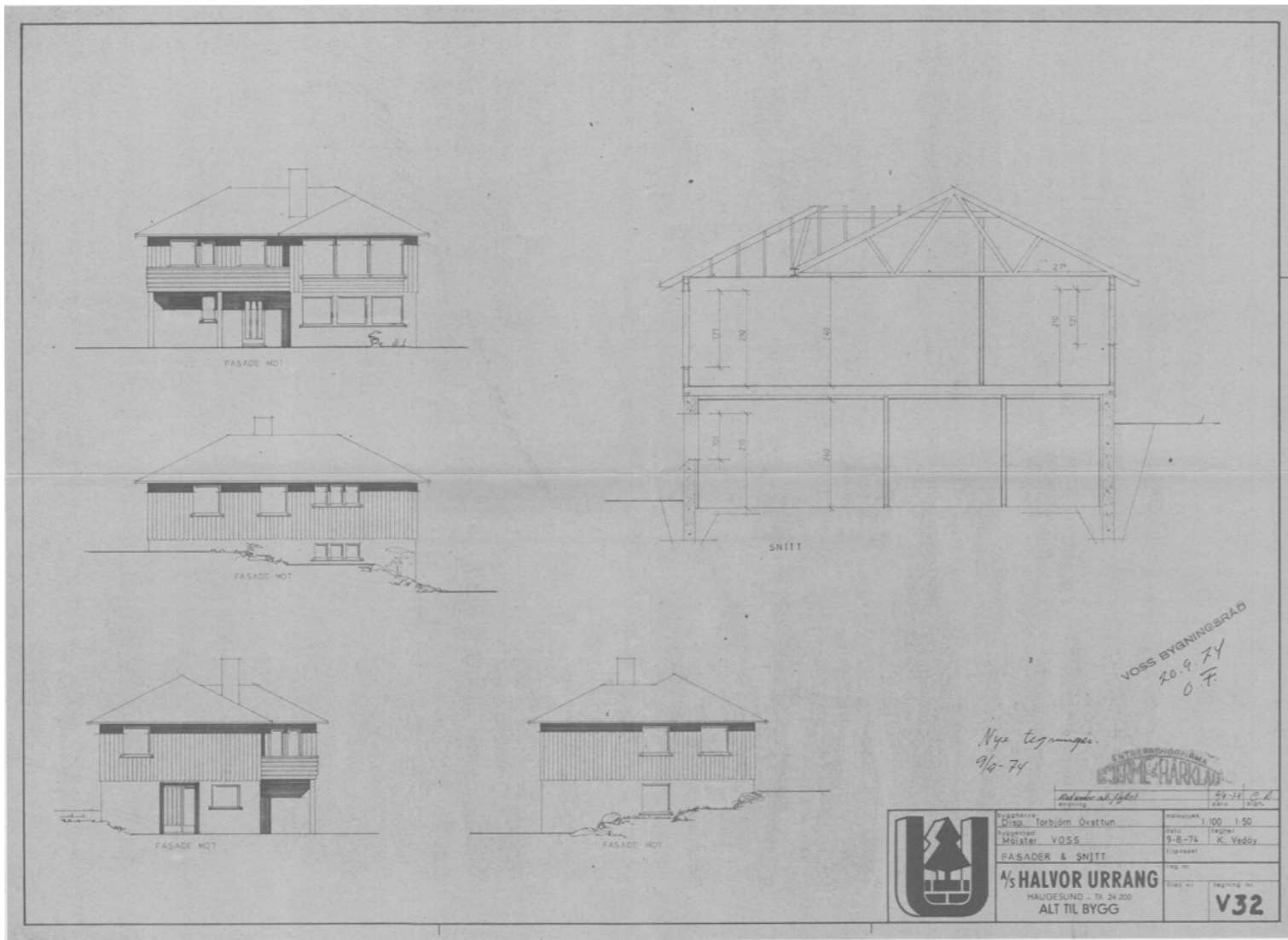
Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

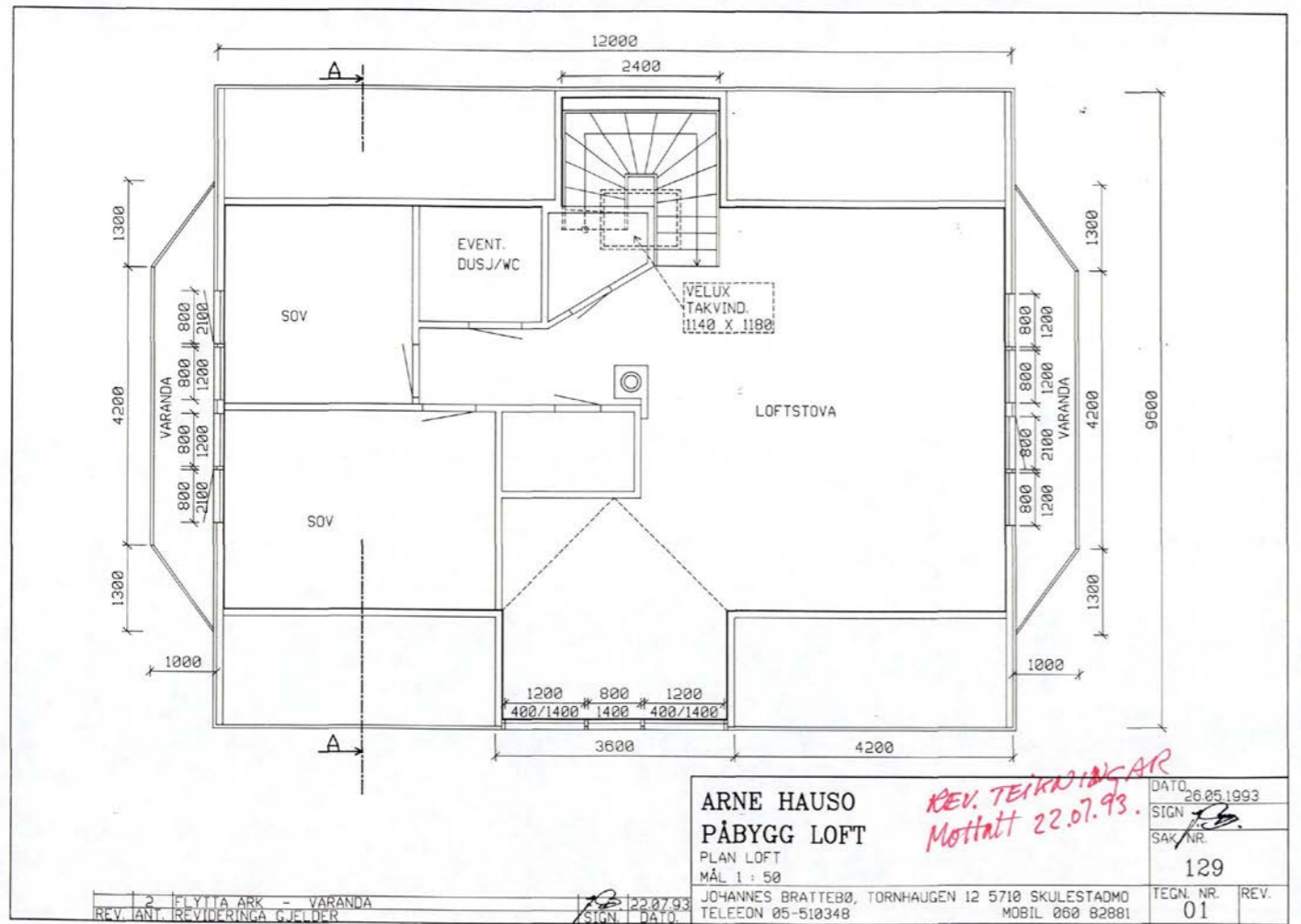
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

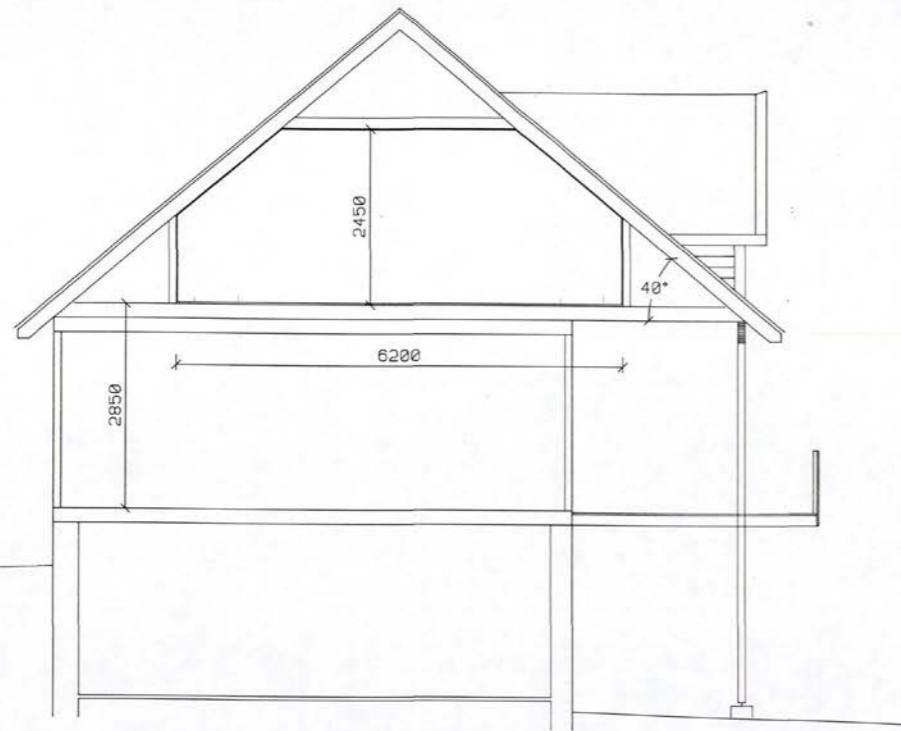






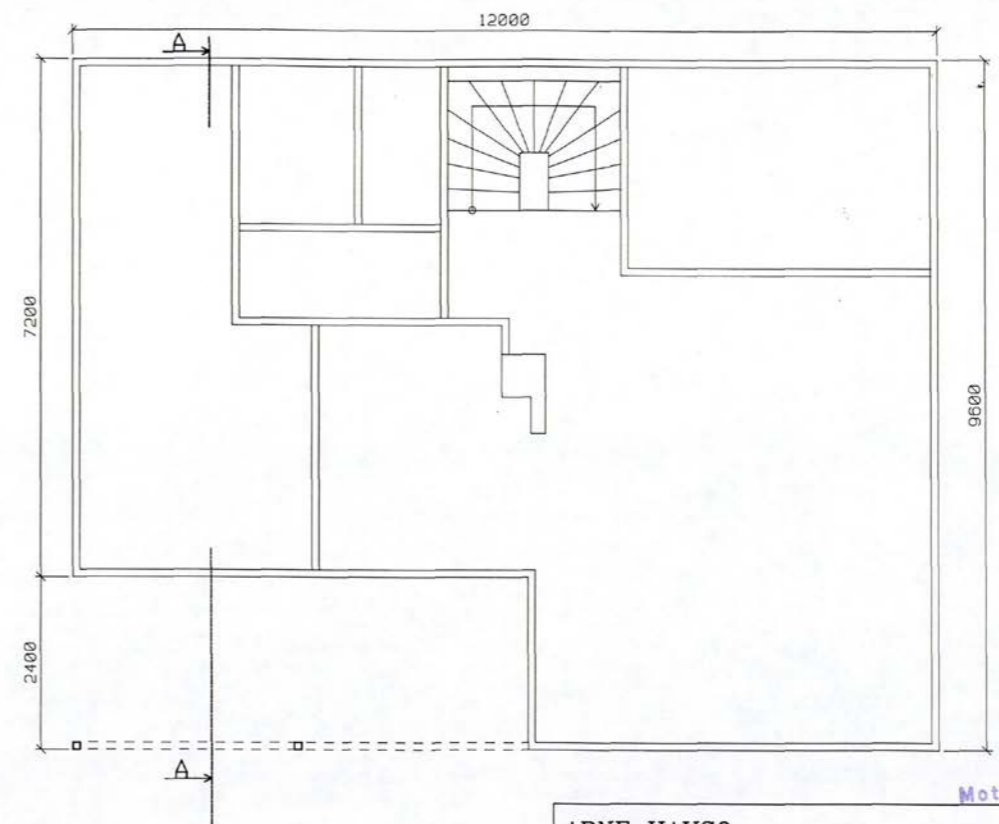






Mottatt 1 JUNI 1993

ARNE HAUSO		DATE	26.05.1993
PÅBYGG LOFT		SIGN	<i>J.B.</i>
SNITT A : A		SAY. NR.	129
MÅL 1 : 50		TEGN. NR.	02
JOHANNES BRATTEBØ, TORNHAUGEN 12 5710 SKULESTADMO		REV.	
TELEFON 05-510348 MOBIL 060 82881			



Mottatt 1 JUNI 1993

ARNE HAUSO		DATE	26.05.1993
PÅBYGG LOFT		SIGN	<i>J.B.</i>
PLAN 1. HØGD (IKKJE ENDRA)		SAY. NR.	129
MÅL 1 : 50		TEGN. NR.	03
JOHANNES BRATTEBØ, TORNHAUGEN 12 5710 SKULESTADMO		REV.	
TELEFON 05-510348 MOBIL 060 82881			

Voss, den 16. des. 1976

Byggem. nr. 88/74
LF/brita

Torbjørn Øvstun,
Mølster,

5700 VOSS

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

Eigedomens gnr. 46 bnr. 56 Voss kommune.

Byggeplass: Mølster,

Byggherre: Torbjørn Øvstun

Meldar: Gjerme & Hårklau

Ansvarshavende: Øyvind Bekkenes

Kva slags bygning: Bustadhus

Kva slags arbeid: Nybygg

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 241 /74

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~~
ikkje utskrive

den

Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose

-avd.ing.-

Skredrapport



Eiendom	4621 46/56		
Utskriftsdato	08.10.2024	Antall datasett	5

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.

4 Berørte datasett

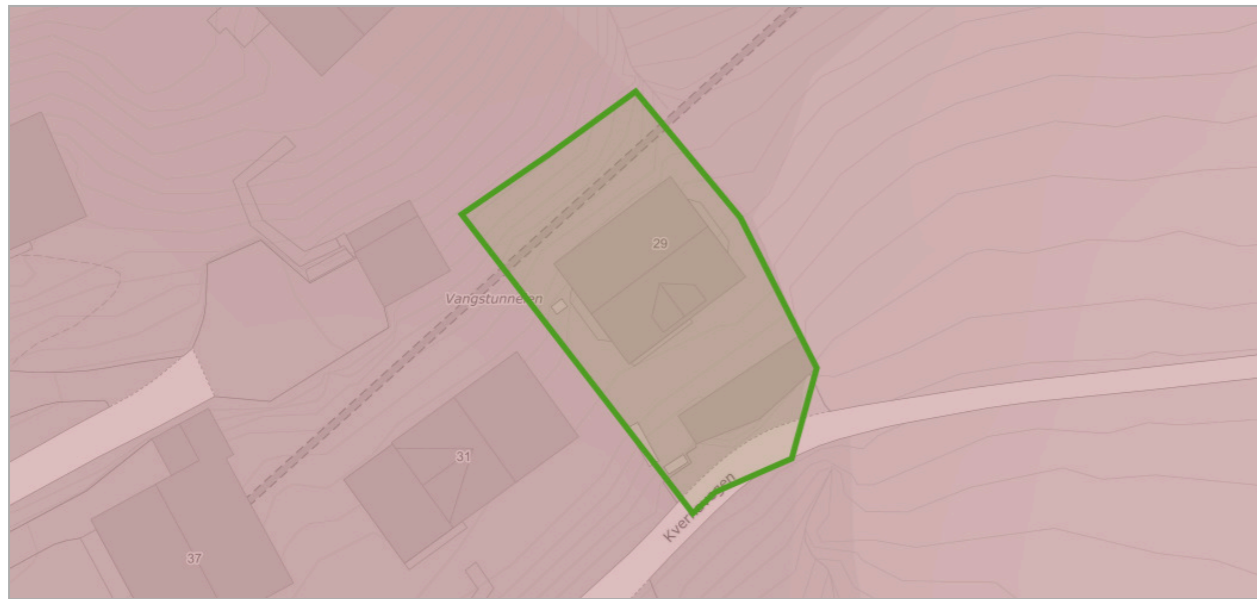
- 1 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1 Snøskred - aktsomhetsområder
- 1 Skredfaresoner
- 1 Steinsprang - aktsomhetsområder

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

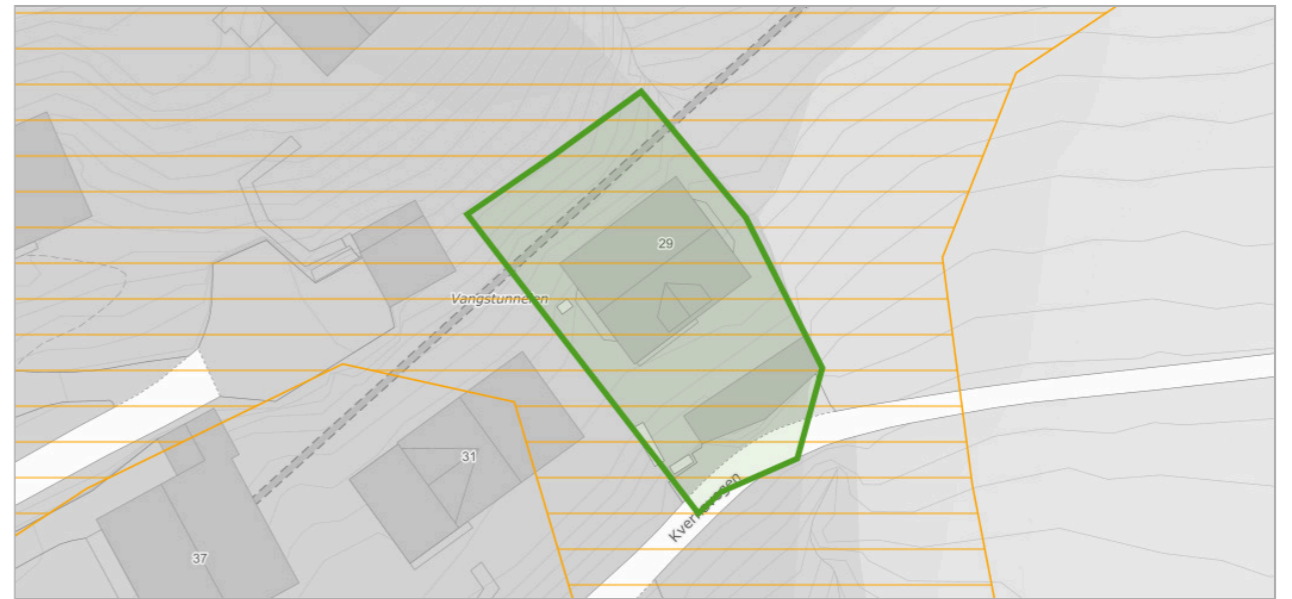
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nive_6_potensieltsskredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.10.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

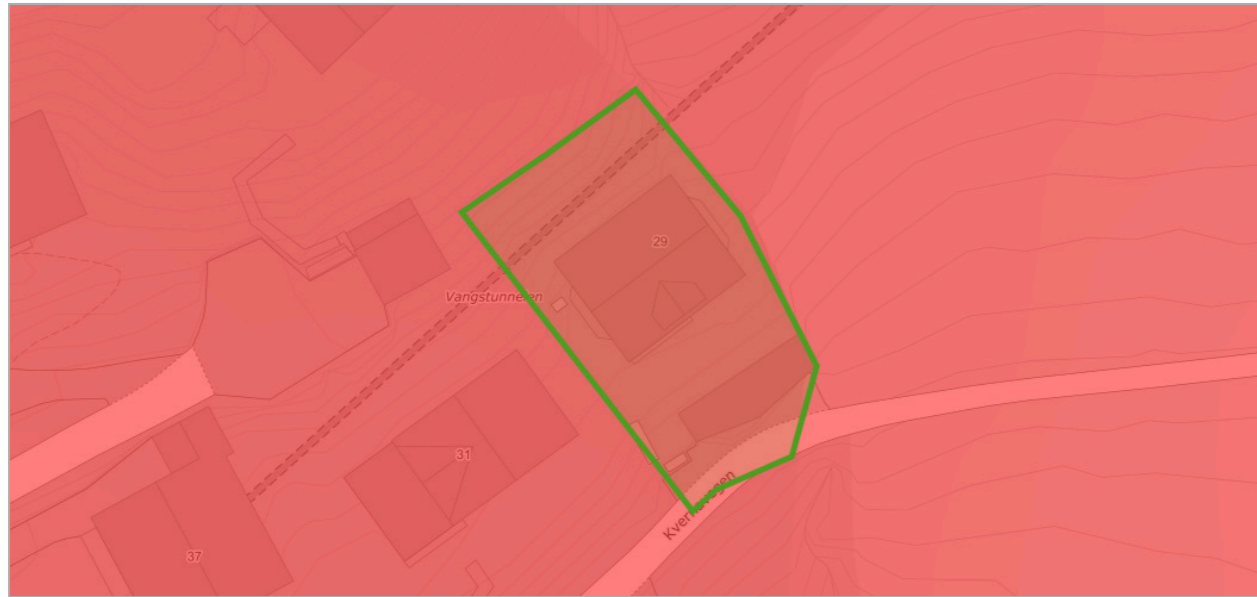
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

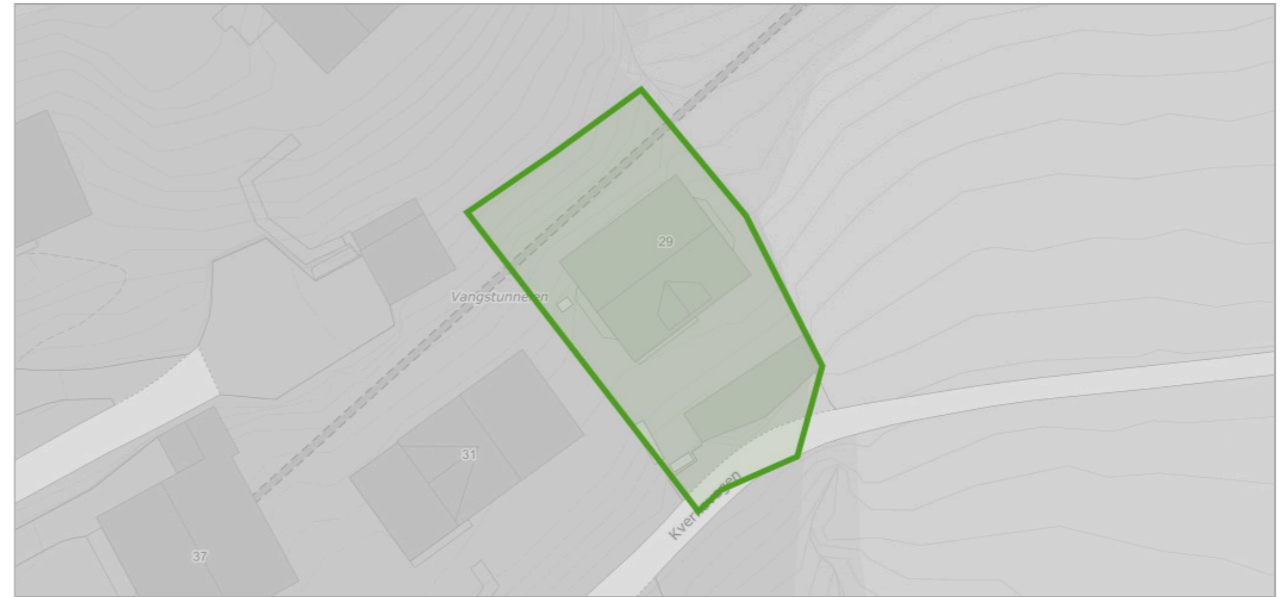
Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terrenget der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred

Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løseområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løseområder for steinsprang ut fra helning på terrenget og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kvernavegen 29
5704 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