



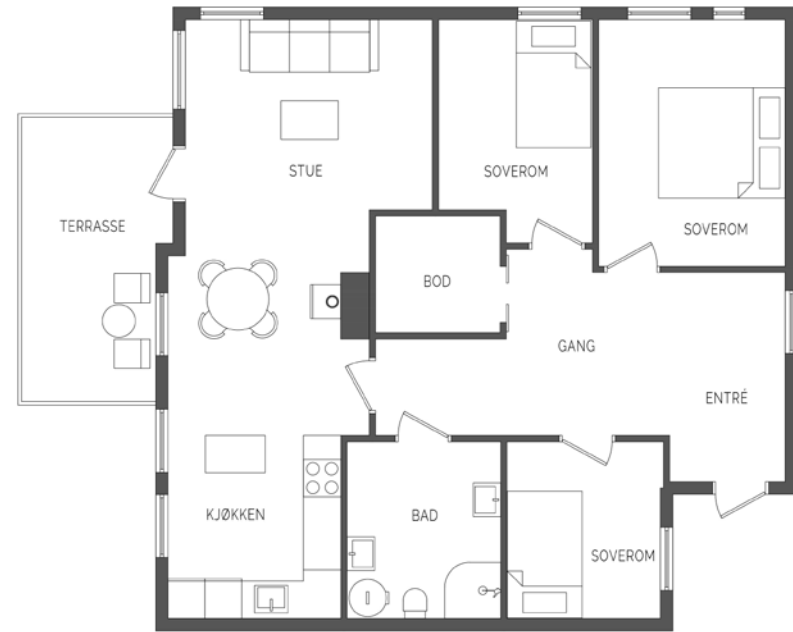
aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 101 690,-
Total ink omk.: Kr 3 591 690,-
Felleskostn.: Kr 265,-
Selger: Eirik Draugsvoll Seim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total: 93/93 m²
Tomtstr.: 2428.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 49
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1507240008

Romslig 4-roms leilighet med god standard | Trappefri adkomst | Terrasse på 31 kvm | Parkeringsplass rett utenfor.

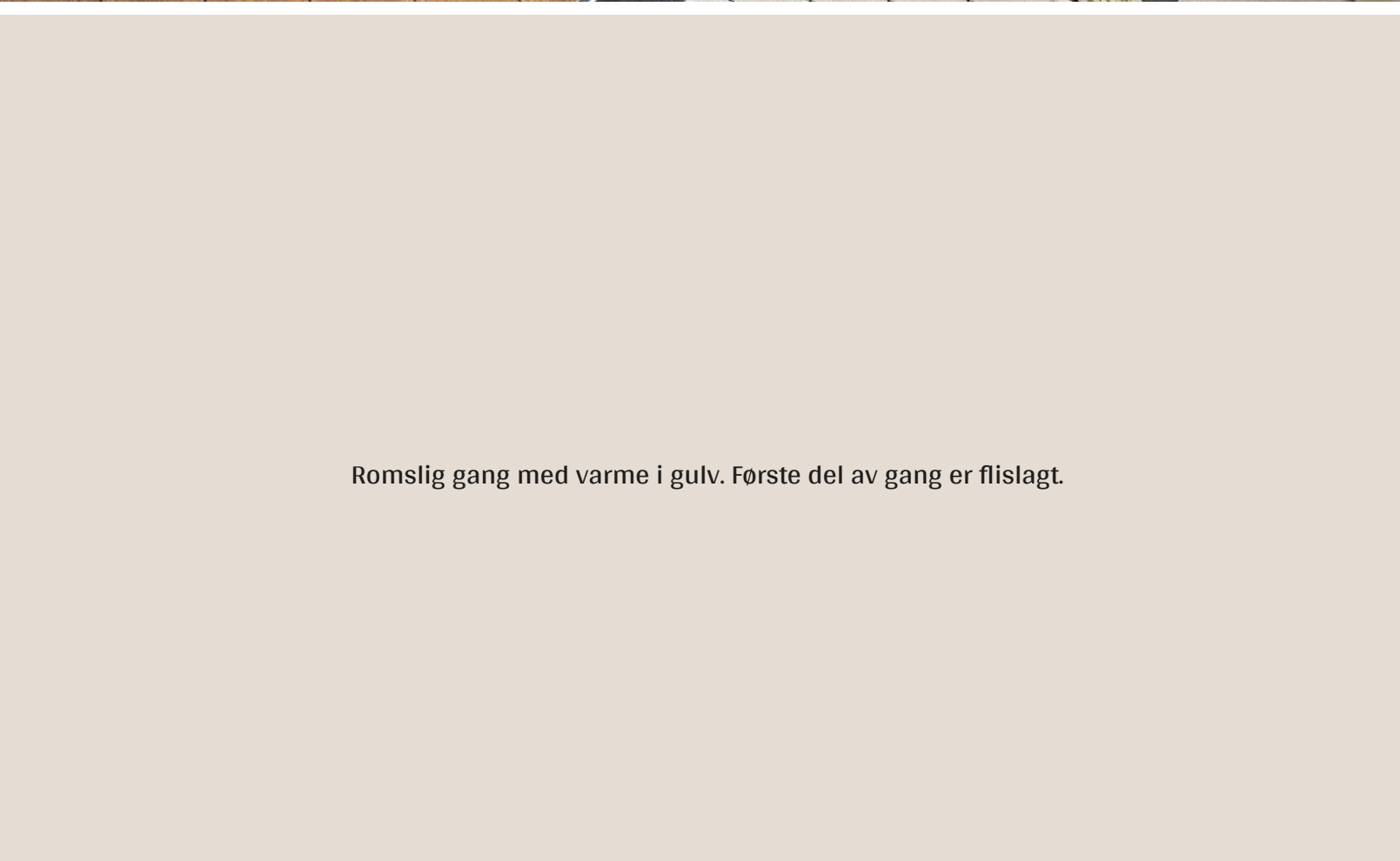
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til butikker og mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Bømoen og Tvildesåsen. Rett utenfor inngangsdøren er det gang- og sykkelvei hele veien til Amfi og Vangen.

Leiligheten holder en gjennomgående fin standard. Det er 1-stavs laminat gulv i alle oppholdsrom og rommene er malt i moderne lyse farger. Det første du blir møtt av er en romslig gang med varme i gulv og god oppbevaringsplass. Stuen har gode muligheter til å innrede med både sofagruppe og spisebord. Sentralt plassert i stuen er det vedovn. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer. Badet er helfliset med varme i gulv. Det er tre soverom, alle av god størrelse. Det er parkering rett utenfor.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger28
Om eiendommen30
Tilstandsrapport46
Egenerklæring62
Energiattest67
Nabolagsprofil67
Forbrukerinformasjon89
Budskjema90



Romslig gang med varme i gulv. Første del av gang er flislagt.





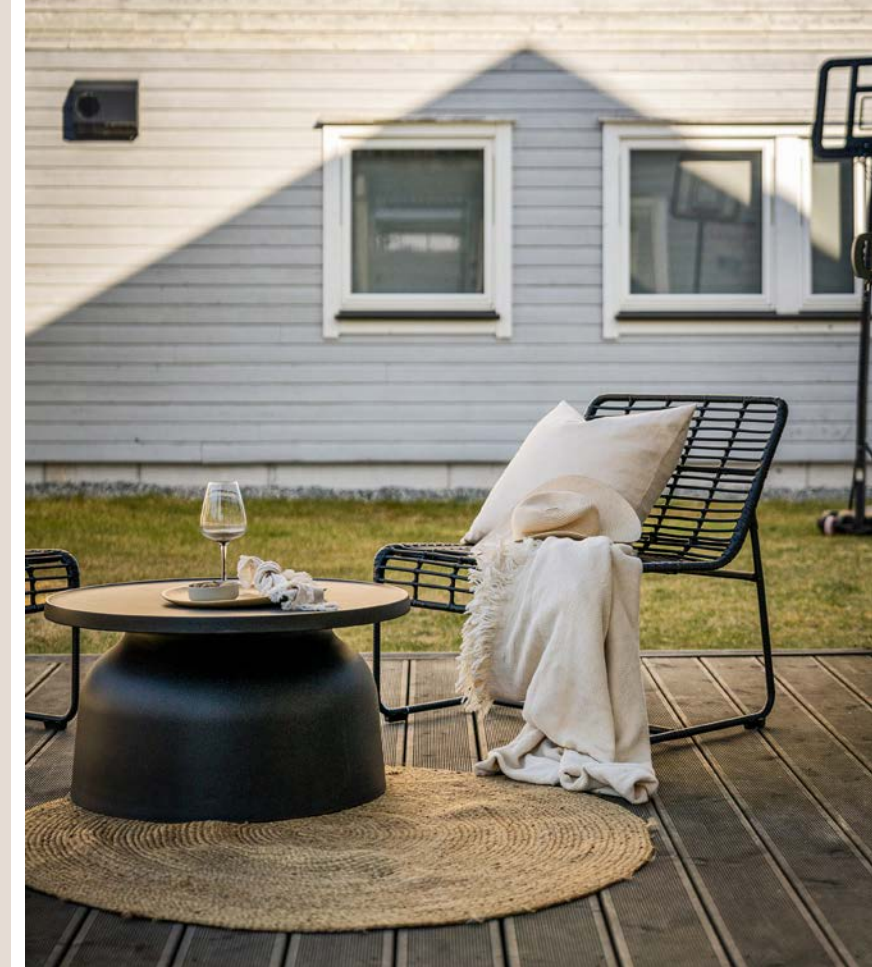


Stue





Hage felles for sameiet.



Fra stuen er det utgang til terrasse med god plass til utemøbler og grill.





Helfiset og velutstyrt baderom med varme i gulv.





Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe.



Soverom 2





Soverom 3

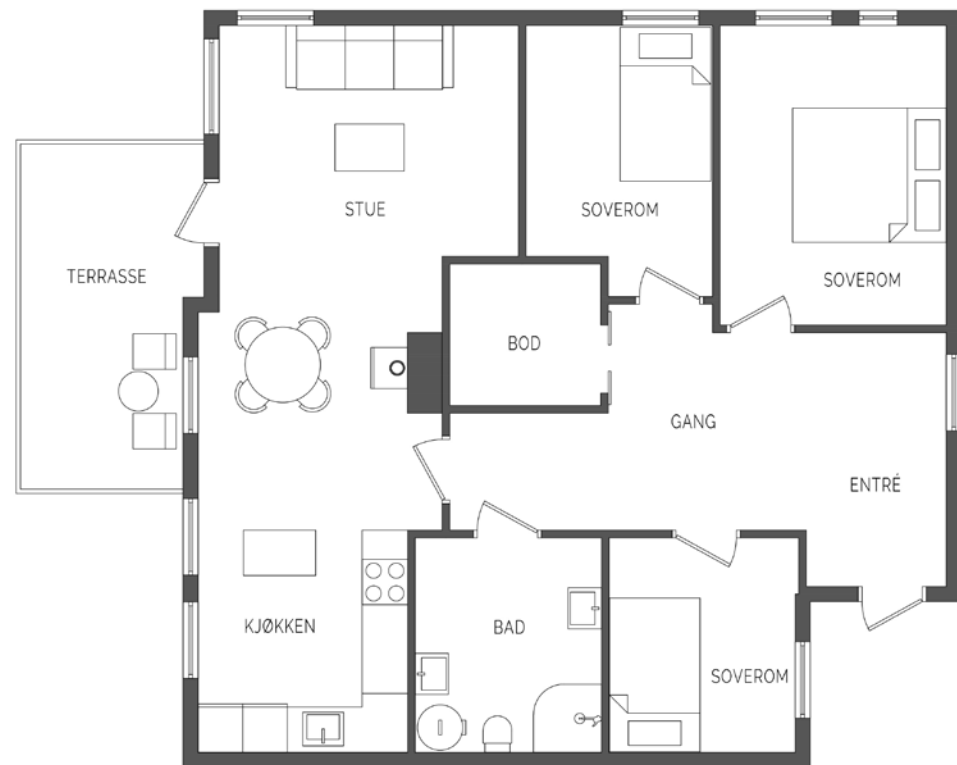




Innvendig bod hvor motor for
balansert ventilasjon og sikringsskap
er plassert.

Plantegning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Areal er oppmålt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

BRA-internt:

- Stue: 37,9 m²

- Kjøkken: 10,1 m²

- Bad: 7,1 m²

- Soverom mot sør-vest: 8 m²

- Soverom mot sør-øst: 11 m²

- Soverom mot nord-øst: 6,9 m²

- Bod/teknisk rom: 4,2 m²

- Entre- og gangareal: 15,3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2428.5 m²

Tomtebeskrivelse

Festet/bygslet tomt på 2 428 kvm. Det gjøres oppmerksom på at tomtearealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet. Tomten og området rundt er flat og fint opparbeidet. Asfaltert tilkomst og felles tun mot sør gjør at eiendommen har enkel tilkomst fra RV13. Nord for eiendommen er det etablert felles uteområde med grøntareal.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til butikker og skole. I nærheten er det flere fellesområder som fotballplasser, lekeplasser og Bømoen.

Fra eiendommen er det ca. 7 minutter gange til Palmafossen barneskole og 3 minutters gange til butikk. Skolen har ca. 190 elever og 30 lærere. I tilknytning til skolen er det kunstgressbane til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. Beliggenheten byr på mange fine turopplevelser i nærområdet. Skolen ligger ved foten av friluftselldoradoet Bømoen. Bømoen er et viktig friluftstilbud med 10 km lysløype. Du har flere avstikkere langs hele løypen dersom 10 kilometeren blir litt i det lengste laget. På vinterstid er det sporsatte langrennsløyper langs terrenget som vil passe hele familien.

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

På Palmafossen finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn

finner du Voss Handelshus. Her har du Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 10 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Like utenfor eiendommen ligger busstoppet "Palmafossen vest". Her kan du bli fraktet til hvor enn du skulle ønske som eksempel vis Vossevangen. Her blir det hvert år arrangert små og store begivenheter. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. Kulturhuset befinner seg like ved Knutepunktet av Voss. For de mindre arrangeres det også Voss Cup årlig innenfor handball og fotball. Voss ungdomsskole og Voss Gymnas er lokalisert ved Vossevangen. Like ved har FBK Voss fotballbaner, Voss idrettslag arena til friidrett, og flere sporter. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie.

Om du er glad i å stå på ski kan du kjøre ca. 10 minutter til Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er

det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibygge AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Utvendig konstruksjon:

Plate og ringmur i betong mot underliggende

masser av kult og isolasjon.

Yttervegger er i lett bindingsverk med utvendig vindsperre og lekter til fordel for liggende dobbeltfalset kledning.

Takkonstruksjonen er av typen saltak tekket med betongstein. Av sikkerhetsmessige årsaker kun besiktet visuelt fra bakkeplan.

Innvendig:

Innvendig har yttervegger trolig påmontert dampsperre før behandlet gipsplater.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, 1 bad, 3

soverom, bod/teknisk rom, entré- og gangareal og terrasse.

Standard

Leiligheten er bygget i 2010 og holder en gjennomgående fin standard. Det er i hovedsak 1-stavs laminat på gulv og slette gips plater på vegg malt i moderne farger.

Det første som møter deg er en romslig gang med rikelig oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Første del av gangen har fliser og hele gangen har varme i gulv. Noe som er meget praktisk om en kommer inn med våte sko og klær.

Videre inn er det en romslig stue med gode muligheter til å innrede med både sofagruppe og spisebord. Sentralt plassert i stuen er det montert vedovn som sikrer god varme på kalde dager. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør vennemiddager så mye hyggeligere.

Kjøkkenet er levert fra den svenske leverandøren Ballingslöv med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i svart høyglans som gir en fin kontrast til de lyse veggene. Mellom over- og underskap er det fliser på vegg som gjør det mye enklere å holde rent. Det er integrert mikro, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående i nisje.

Fra stuen er det utgang til terrasse med plass til sittegruppe og grill. Videre er det adkomst til hagen som er felles for sameiets beboere.

Badet er helfliset med varme i gulv. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap,

speil, vegghengt toalett, vvb, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er tre soverom i leiligheten, alle med adkomst fra gang. Soverommene er på henholdsvis 11, 8 og 6,9 kvm. Alle med plass til seng og ønsket garderobe innredning.

Leiligheten har en innvendig bod/teknisk rom. Her er motor for balansert ventilasjon og sikringsskap montert.

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:
Terrengforhold:
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter fra veggen. "NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn".
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av feil terrengfall mot grunnmur. En konsekvens av dette kan være økt fuktbelastning mot grunnmur og is dannelser langs vegg på vinterstid.

Yttervegger:
- Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
- Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vindu.
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 etter funn av fuktig ved i enkelte kledningsbord, søyler og hjørnekjøler. Områdene er observert i nærheten av

terreng. Mindre sprekker observert i enkelte bord. Spor for lufting mangler i bakkant av kledning ved terrasse. En forkortet levetid kan være konsekvens av alder, vedlikeholdsnivå og funn gjort på befaringsdagen. Utskifting av fuktig material blir anbefalt sammen med skraping og ny overflatebehandling.

Undertak, lekte og yttertekking (taktekkingen):
- Undertak antas å være fra 2010.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein, undertak, lekter og yttertekking. Takkonstruksjon er kun visuelt kontrollert fra bakkeplan. Undertak, rekker og lekter er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder, og opplysninger gitt på befaringsdagen. Boligen har to pipeløp. Det ser ut til at pipene er i forskriftsmessig høyde.
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende snøfanger. Betongstein med ru/granulat overflate har en friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gir krav til snøfanger der takvinkelen overstiger 27 grader. Dette taket er målt til 30 grader. Det anbefales å få dette montert for å sikre eier, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson for skade. Tilstand på taket ellers er ikke kontrollert da takflaten ikke er synlig fra tun.

Våtrom, bad:
Overflate vegger og himling:
- Det er påvist sprekker i fuger.
TG2 er satt på grunnlag av alder og manglende dokumentasjon.
En konsekvens av mangel på dokumentasjon kan være at arbeidet er utført av bedrifter/personer uten kunnskap, eller at produkt som er benyttet ikke er godkjent. En forkortet levetid kan være en konsekvens av dette.

Overflate gulv:
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Fallforhold:
- 1:100 ved dør med manglende fall midt på gulv.
- 1:80 er målt i dusjsonen med motfall enkelte steder. Høydeforskjell fra slukrist til underkant dørterskel er målt til 1 cm. 2 cm fra sluk til toppterskel.
Ved funksjonstest av sluk i dusjsone viser det seg at vannet ikke renner tilfredsstillende mot sluk.
Tilfeldige utvalgte fliser/fuger på vegg er kontrollerte for bom/sprekker. Bom i flis ved toalett er registrert.
TG2 satt på grunnlag av manglede dokumentasjon, fall og bom i flis. En konsekvens av mangel på dokumentasjon kan være at arbeidet er utført av bedrifter/personer uten kunnskap, eller at produkt som er nyttet ikke er godkjent. Manglende fallforhold vil føre til vannsamling på gulv, og lekkasje i andre bygningsdeler kan bli en konsekvens. Manglende utfylling av flislim er trolig grunnen til bom/hulrom under flis ved toalett. En forkortet levetid kan være konsekvens av dette.

Membran, tettesjikt og sluk:
- Membranen er fra 2010.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra utsiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy. 2 stk 73 mm hulltakingsprøver er utført fra tilstøtende rom (soverom). Hullene ble bort i nærheten av dusjsonen og under servant da dette er

to kritiske steder. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll, og fuktsøk på befaringsdagen. Hullene er tettet med forblendingslokk. Lökkene kan enkelt fjernes til fordel for nye kontroller i fremtiden. TG2 satt på grunnlag av alder og manglende dokumentasjon. En konsekvens av mangel på dokumentasjon kan være at arbeidet er utført av bedrifter/personer uten kunnskap, eller at produkt som er nyttet ikke er godkjent. En forkortet levetid kan være konsekvens dersom oppbyggingen er feil. Keramiske fliser på membran har en forventet levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran fra byggeår (14 år siden) har en usikker resterende levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som en risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan være en konsekvens av funnene som er gjort.

Kjøkken:
- Vanninstallasjon er fra 2010.
- Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Kjøkken fra byggeår.
TG2 er satt etter funn av inntørket fuktskjolder i gulvoverflate under kjøkkenhjørne. Jevnlig kontroll av området er anbefalt for å registrere eller utelukke eventuelle problemområder. I tillegg blir det anbefalt å installere automatisk lekkasjestopper. Dette vil minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Rom under terreng:
VVS:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør:
- Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløp:
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan

likevel fungere greit.
Avløpsrør i plast. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koblingen på vannlåser. Anbefaler å utføre jevnlig kontroll av vannlåser og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehold.
TG2 satt på grunnlag av svak avrenning fra vask på bad, funn av inntørket fuktskjolder under kjøkkenskrog og manglende nøkkel for tilkomst til fordelerskap. Jevnlig kontroll, og utbedring av mulige og registrerte avvik er å anbefale.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
- Det var tilsyn på anlegget for mer enn 5 år siden.
- Det elektriske anlegget ble installert i 2010.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Se selgers egenerklæringsskjema.
Det er på generelt grunnlag anbefalt å kartlegge eventuelle avvik ved eierskifte. Arbeidet med kartlegging må utføres av kvalifisert foretak. Sikringskap med automatsikringer er observert i bod. Anlegget er fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Takstmann har ikke skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l.
TG2 er satt på grunnlag av manglende samsvarserklæring. I tillegg er det mer enn fem år siden forrige el-kontroll. Utgifter i forbindelse med avvik kan forekomme.

Forhold som har fått TG3:
Det er ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Biloppstillingsplass på sameiets eiendom.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
90405106

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

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi Oppvarming

Oppvarming:
- Varmekabler i gang og på bad
- Vedovn i stue.
- Elektrisk ellers.

Info strømforbruk
Eiendommen har vært utleid og årlig strømforbruk har ikke latt seg innhente.

Energikarakter
C

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter
Kr 3 461

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Gebyr for kommunale avgifter er en prognose for 2024. Fakturert beløp for 2023 var kr.4.292,-. De kommunale avgiftene inneholder avløp, feiing, og vann. Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 4 910

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Gebyr for eiendomsskatt er en prognose for 2024. Fakturert beløp for 2023 var kr. 5.799,-.

Formuesverdi primær
Kr 835 000

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 173 000

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr trekkes to ganger i året, april og oktober. Avgiftene for år 2024 er kr. 3.373,13,-.

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.

Boenheten

Eierbrøk
93/916

Felleskostnader inkluderer
En av seksjonseierne mottar og legger ut for felles byggforsikring for alle fire seksjonseiere. Årlig forsikringskostnad for denne seksjonen er estimert til kr. 3.047,-. I tillegg kommer arvefesteavgift på ca. kr.130,- pr år. Totale felleskostnader pr år er estimert til 3.177,-. Det anbefales for seksjonseierne å opprette et

sameie med eget organisasjonsnummer samt vedtekter for felles plikter og ansvar. Det anbefales å opprette en felles konto for sameiet for innbetaling av felleskostnader. Felleskostnader bør dekke byggforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 265

Sameiet

Sameienavn
Hardangervegen 160

Om sameiet
Det er per i dag ikke et organisert sameie for eiendommen. Det anbefales for seksjonseierne å opprette et sameie med eget organisasjonsnummer samt vedtekter for felles plikter og ansvar. Det anbefales å opprette en felles konto for sameiet for innbetaling av felleskostnader. Felleskostnader bør dekke byggforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bjørge Sæten

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 191, bruksnummer 49, seksjonsnummer 2 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:

4621/191/49/2:
05.12.1947 - Dokumentnr: 813 - Erklæring/avtale ÅRLIG AVGIFT NOK 50 TIL BNR 1
Overført fra: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1966 - Dokumentnr: 474 - Erklæring/avtale BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
Overført fra: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Erklæring/avtale 1947/813-1/52

13.09.1966 - Dokumentnr: 1344 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. verksted
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1970 - Dokumentnr: 1227 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver : Voss E-Verk
Overført fra: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1978 - Dokumentnr: 2861 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:55
vedr pumpeledning
Overført fra: Knr:4621 Gnr:191 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2010 - Dokumentnr: 782734 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/916

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
28.10.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id: 12352019004.
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 22.10.2020.
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i%20tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner_arealdel_2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert_i%20tr%c3%a5d_med_HSTvedtak.pdf).
Delarealer:
Delareal: 2 413 kvm.
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende.
Delareal: 15 kvm.
Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsformål samt
reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende.

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id: 123504020.
Navn: Hardangervegen 160-reguleringsendring.
Plantype: Eldre reguleringsplan.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 31.08.2006.
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/28/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf>
Delarealer:
Delareal: 1 541 kvm.
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Delareal: 19 kvm.
Formål: Naturvernområde i sjø/vassdrag.
Delareal: 590 kvm.
Formål: Særskilt angitt fare.
Utdyp: Farleg elvaskrent.
Delareal: 590 kvm.
Formål: Friluftsområde.
Delareal: 272 kvm.
Formål: Felles lekeareal
Delareal: 6 kvm.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen hinder for utleie av leiligheten.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

101 690,- (Omkostninger totalt)

3 591 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 101 690

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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
23.04.2024

Hardangervegen 160B

Nabolaget Tjukkebygda/Kvitli - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Palmafossen vest	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Gjerdåker stasjon	15 min
Linje R40	
1.1 km	
Bergen Flesland	1 t 42 min

Skoler

Palmafossen skule (1-7 kl.)	8 min
182 elever, 12 klasser	
0.6 km	
Vangen skule (1-7 kl.)	5 min
249 elever, 16 klasser	
2.5 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min
541 elever, 38 klasser	
2.6 km	
Voss vidaregåande skule	3 min
Voss gymnas	5 min
370 elever	
2.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Palmafossen, Voss	6 min
-----------------------------	-------

«Nærme sentrum, daglegvarebutikkar og turløype.»

Sitat fra en lokalkjent

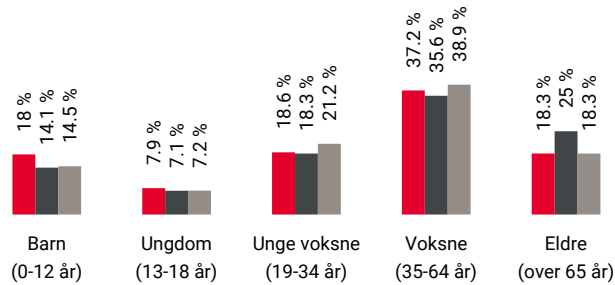


Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-...)	15 min
57 barn	
1.1 km	
Voss barnehage (1-5 år)	2 min
104 barn	
1.5 km	
Tvildemoen (1-5 år)	3 min
98 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Palmafossen	6 min
Rema 1000 Palmafossen	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Gateparkering

Lett 87/100

 Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

- 

Palmafossen idrettsplass

9 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.7 km
- 

Voss vidaregående skule

23 min 

Aktivitetshall

1.7 km
- 

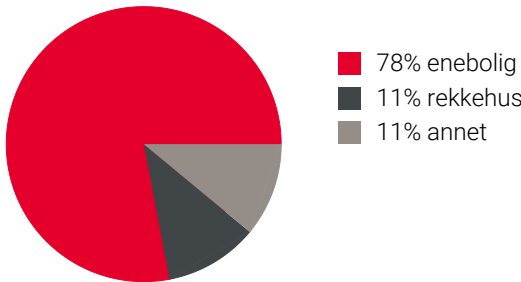
SKY Fitness Voss

3 min 
- 

Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

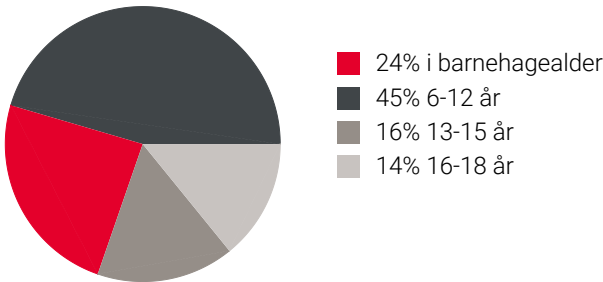
AMFI Voss

22 min 
- 

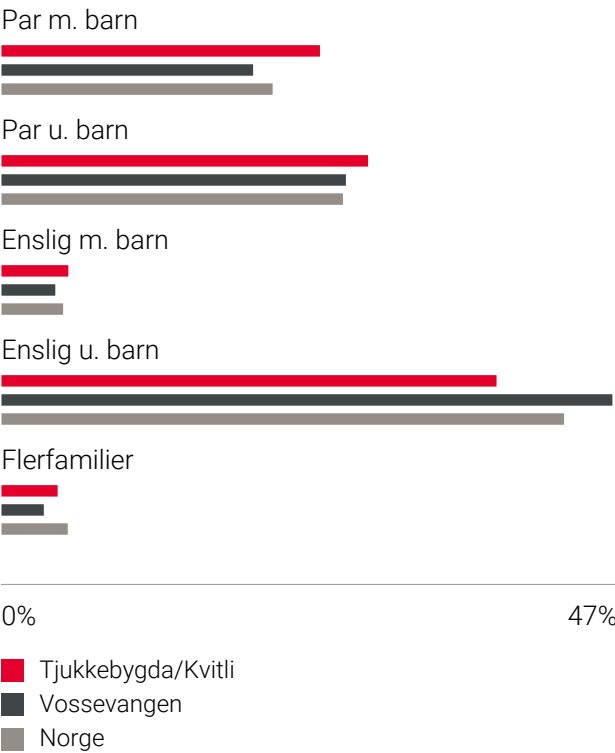
Apotek 1 Voss Amfi

23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



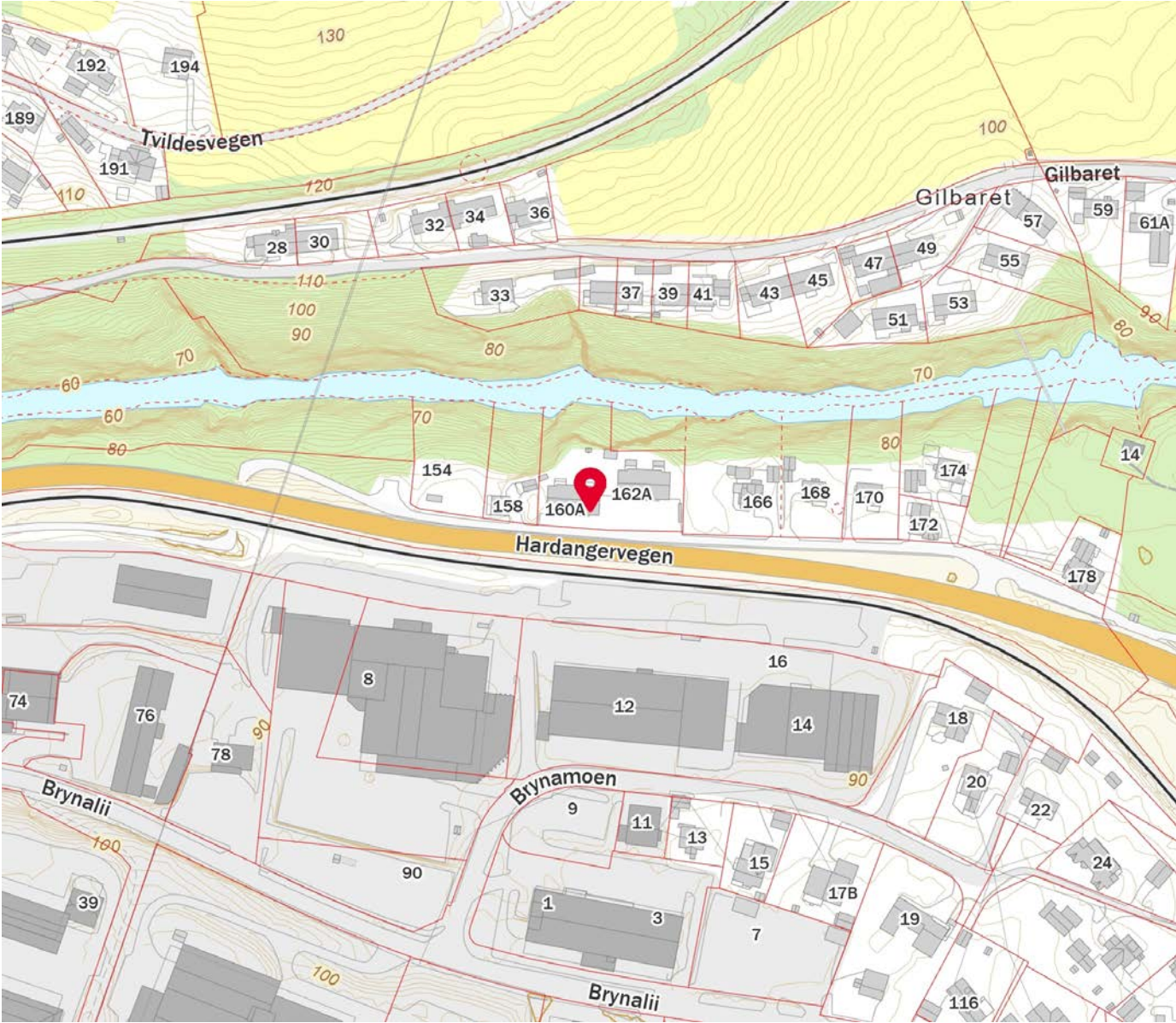
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Sjølveigarleilighet i småhus
Hardangervegen 160B
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 16/04/2024

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibygg.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 analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:191, Bnr: 49
Hjemmelshaver:		Eirik Draugsvoll Seim
Seksjonsnr:		2
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		2428 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentleg
Vann:		Offentleg
Avløp:		Offentleg
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		Ikkje framlagt
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		2010

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		04.03.2024
Forutsetninger:		Opphaldsvær og sol på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:		Eirik Draugsvoll Seim
Tilstede under befaringen:		Leigetaker
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festa/byksla tomt på 2 428 kvm. Gjer merksamheit om at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sammeiga. Tomta og områder rundt er flat og fint opparbeida. Asfaltert tilkomst og felles tun mot sør gjer at eigedomen har enkel tilkomst frå riksveg 13. Nord for eigedomen er det etablert felles uteområde med grøntareal.

Årleg festeavgift er på 123 kroner (opplyst av heimelshavar).

Propcloud.no syner at eigedomen ligg innanfor:

- Gul og raud støysone frå Riksveg 13
- Usikre radonområder. Måling vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.

OM BYGGEMETODEN:

Plata og ringmur i betong mot underliggande massar av kult og isolasjon. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utvendig vindsperr og lekter til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning. Innvendig har ytterveggar truleg påmontert dampsperr før behandla gipsplater. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongstein. Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun besikta visuelt frå bakkeplan.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må 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 vedlikehald og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Varmekabel i gang og på bad.
- Vedovn i stova.
- Panelovnar elles.

FORRUTSETNADER:

- Eigedomen er full-møblert. Enkelte rom er nytta som lager. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.

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.

Sjølvs 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 byggningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befaring av gjeldande byggningsdel 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:

- Spørreskjema utfylt av heimelshavar ER IKKJE TILSENDT.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av heimelshavar ER IKKJE TILSENDT.

Elles er kildene henta frå:

- Propcloud.no
- Grunnboka
- Heimelshavar/rekvirent og leigetaker
- Tilsendte dokument frå meklar.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

GARASJE / UTHUS:

Utvendig redskapshus/bod:
Plassert på pallar mot underliggende terreng. Konstruksjonen er av aluminium. Terrassebord er montert på golv.
Konstruksjonen er bestilt flatpakka, og montert av leietakar. Prod. år: 2022. Pallar i u-behandla trevirke har ei begrensa levetid.
Utskifting/forbetring av desse må ventast innan få år.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

7/16

52

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.
Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

16/04/2024

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

©mstr.no

www.bmtf.no

8/16

53

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert. Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Ringmur er truleg forskalt med ferdig-isolerte element med påmonterte betong/steni fasadeplater. Gjer merkсамheit om at desse kan skjule for sprekker og skader i ringmur.	
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 fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn». Terrengt er å sjå som tilpassa så langt ein kan venta ut frå forholda på tomta.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil terrengfall mot grunnmur. Ein kosekvens av manglande fall frå bygningskroppen kan vere økt fuktbelastning mot grunnmur og is dannelser langs vegg på vinterstid.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Tilfeldig utvalte punkt er kontrollert.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fuktig ved i enkelte kledningsbord, søyler og hjørnekjølør. Områda er observert i nærleiken av terreng. Mindre sprekker er observert i enkelte bord. Spor for lufting manglar i bakkant av kledning ved terrasse. Ei forkorta levetid kan vera ein konsekvens av alder, vedlikeholds nivå og funn gjort på befaringsdagen. Utsifting av fuktig material vert anbefalt saman med skraping og ny overflatebehandling.	
Merknader:	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 1	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vindauger: Toppsving og fastkarmvindauger frå Nordan. Vindaugene har to-lags isolerglass og er produsert i 2009. Ventil i vindaugskarmar. Utvendig er vindaugene belista med beslag i under- og overkant karm.	
Dører: Ytterdør frå Dooria. Slett dørblad frå byggeår. Terrassedør frå Nordan med to-lags isolerglass og katteluka. Ytterdører er overbygd med tak og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.	
Innerdører: Lette dørblad frå Dooria med slett overflate. Dørene har flate dørtersklar for god luftsirkulasjon mellom romma.	
Merknader: Baslag over vindauger er ikkje trekt heilt ut på vannstokk. Anbefalar å føra ut beslaget for å beskytta trevirket mot fukt og sol. Slik det er i dag er overflatebehandlinga på vannstokken sprukken og avskalla. Utbetring vert anbefalt.	
4. Tak	
TG iu	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Saltak tekka med ru/granulert betongstein. Bygningsdelen er ikkje kontrollert.	
Merknader:	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 2010 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå alder, og opplysningar gitt på befaringsdagen. Bustaden har to pipeløp. Det ser ut til at pipene er i forskriftsmessig høgd. Pipene er tekka med beslag. Wakaflex eller liknande er truleg nytta i overgang takflata-pipevegg.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande snøfagar. Betongstein med ru/granulert overflate har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader. Dette taket er målt til 30 grader. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskarar. Tilstand på taket elles er ikkje kontrollert då takflata ikkje er synleg frå tun.	
Merknader:	
5. Loft	
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loft er ikkje kontrollert då det ligg over to andre seksjonsleiligheiter.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	

31,7 m² nord-vendt terrasse. 9 m² av arealet er overbygd.
Store deler av terrassen er nytta til lagring av ved og møblement. Dette gjev begrensa oversikt. Avvik frå det som er skrive kan forekoma.

Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Terrassen er sleip i overflata og kan med fordel vaskast og overflatebehandlast.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Badet på 7 kvm er heilflisa med behandla gipsplater i tak.

Badet har:

- 90x90 dusjhjørna med garnityr. (dusjdører kan ikkje opnast fullt på grunn av skap og toalett plassering. Største lysåpning ved opning er målt til 70 cm).
- Golvstående toalett. Dreneringsspor frå sisterne er registrert.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Servantskap med to-greps blandebatteri.

Ventilasjon: To avtrekk i sida på nedfora del av himling. Tilluft til rom under dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for god luftsirkulajon.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Fallforhold:

- 1:100 ved dør med manglande fall midt på golv.
- 1:80 er målt i dusjsone med motfall enkelte stadar. Høgdeskilnad frå slukrist til underkant dørterksel er målt til 1 cm. 2 cm frå sluk til topp terskel.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Ved funksjonstest av sluk i dusjsone syner det seg at vatnet ikkje renn tilfredstillande mot sluk.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger på vegg er kontrollerte for bom/sprekker. Bom i flis ved toalett er registrert.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna manglande dokumentasjon, fall og bom i flis. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Manglande fallforhold vil føra til vannansamling på golv, og lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens. Manglande utfylling av flislim er truleg årsaka til bom/hullrom under flis ved toalett. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens av funna som er gjort.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2010

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utstyrt med to slukar. Slukmansjett er registrert begge stadar under klemring.

2 stk. 73 mm holtakingsprøver er utført frå tilstøytande rom (soverom). Hola vart bort i nærleiken av dusjsone og under servant då dette er to kritiske stadar. Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll, og fuktsøk på befaringsdagen. Hola er tetta med forblendingslokk. Lokka kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå byggeår (14 år) har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår.

Slette frontar i svart høgglans. Demping i skuffer og skap. Intigrerte kvitevarer bort sett frå kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med fliser mellom laminat benkeplate og overskap. Kjøkkenøy med sittegrupper.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av inntørka fuktskjolder i golvoverflata under kjøkkenhjørna. Det vart ikkje observert lekkasje ved funksjonstest av vask på befaringsdagen. Jamnleg kontroll av området vert uansett anbefalt for å registrera eller utelukka eventuelle problemområder. I tillegg vert det anbefalt installering av automatisk lekkasjestopper. Dette vil minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

VANNRØYR:
Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er observert på bad. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

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.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna svak avrenning frå vask på bad, funn av inntørka fuktskjolder under kjøkkenskrog og manglande nøkkel for tilkomst til fordelerskap. Jamnleg kontroll, og utbetring av mulige og registrerte avvik vert anbefalt.

Merknader:

TG 110.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liter VVB frå byggeår er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring.
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

Ingen10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 110.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010
Det var sist inspisert i 27.04.2023
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg frå Systemair er plassert i bod. Flate dørtersklar på innerdører skapar god luftsirkulasjon mellom rom.

Avvik:
Ventilar i vindaugskarmer skapar u-ballanse i anlegget. Anbefalar å få desse tetta, slik at leiligheita ikkje trekjer inn "falsk" luft.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 211.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

13/16

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2010
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringer er observert i bod. Anlegget er frå byggeår. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Dette er lagt til grunn i tilstandsvurderinga. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande samsvarserklæring. I tillegg er det meir en fem år sidan forgie el-kontroll. Utgifter i forbindelse med eventuelle avvik kan forekoma.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

14/16

BMTF

58

59

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

Sprekker i fuger og lause fliser er observert ved ytterdør i entre. Betongplata er truleg støypt mot ringmur og kan ha noko bevegelse i form av sig. Det gjer at overgang frå flis på betongplata til flis over ringmur løysnar. Bom i flis ved vedomn er også registrert. Utbetring vert anbefalt.

Kommunale gebyr (avløp, eigedomsskatt, feiing og vatn) fakturert på eigedomen i 2023: 10 092 kroner.

Eigenerklæring er levert til underteikna i ettertid av befaring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater og terrasse. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen, og fleire av romma var nytta som lager.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil terrengfall mot grunnmur. Ein kosekvens av manglande fall frå bygningskroppen kan vere økt fuktbelastning mot grunnmur og is dannelser langs vegg på vinterstid.
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fuktig ved i enkelte kledningsbord, søyler og hjørnekjølør. Områda er observert i nærleiken av terreng. Mindre sprekker er observert i enkelte bord. Spor for lufting manglar i bakkant av kledning ved terrasse. Ei forkorta levetid kan vera ein konsekvens av alder, vedlikeholds nivå og funn gjort på befaringsdagen. Utskifting av fuktig material vert anbefalt saman med skraping og ny overflatebehandling.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande snøfagar. Betongstein med ru/granulert overflate har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader. Dette taket er målt til 30 grader. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Tilstand på taket elles er ikkje kontrollert då takflata ikkje er synleg frå tun.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Badet vert vurdert til TG 2 grunna manglande dokumentasjon, fall og bom i flis. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Manglande fallforhold vil føra til vannansamling på golv, og lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens. Manglande utfylling av flislim er truleg årsaka til bom/hullrom under flis ved toalett. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens av funna som er gjort.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå byggeår (14 år) har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av inntørka fuktskjolder i golvoverflata under kjøkkenhjørna. Det vart ikkje observert lekkasje ved funksjonstest av vask på befaringsdagen. Jamnleg kontroll av området vert uansett anbefalt for å registrera eller utelukka eventuelle problemområder. I tillegg vert det anbefalt installering av automatisk lekkasjestopper. Dette vil minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna svak avrenning frå vask på bad, funn av inntørka fuktskjolder under kjøkkenskrog og manglande nøkkel for tilkomst til fordelerskap. Jamnleg kontroll, og utbetring av mulige og registrerte avvik vert anbefalt.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande samsvarserklæring. I tillegg er det meir en fem år sidan forgie el-kontroll. Utgifter i forbindelse med eventuelle avvik kan forekoma.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507240008

Selger 1 navn

Eirik Draugsvoll Seim

Gateadresse

Hardangervegen 160B

Poststed

VOSS

Postnr

5705

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 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
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: EDS
- 2
- 63

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1507240008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 1507240008

Initialer selger: EDS

3

64

Initialer selger: EDS

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik draugsvoll Seim	771d4b3800c28b7cbeef8b75fdde3aa7bece547d	15.02.2024 15:37:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

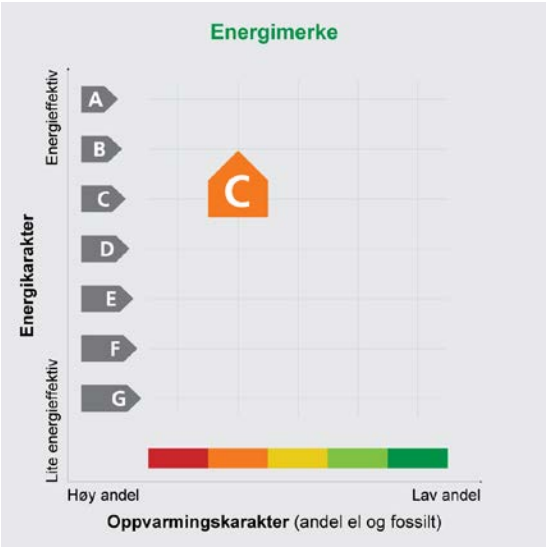
Document reference: 1507240008

- 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	Hardangervegen 160 B
Postnr	5705
Poststad	VOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	191
Bnr.	49
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300076613
Bustadnr.	H0102
Merkenr.	A2021-1311572
Dato	13.09.2021

Innmeld av	Øystein Helgestad
------------	-------------------



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

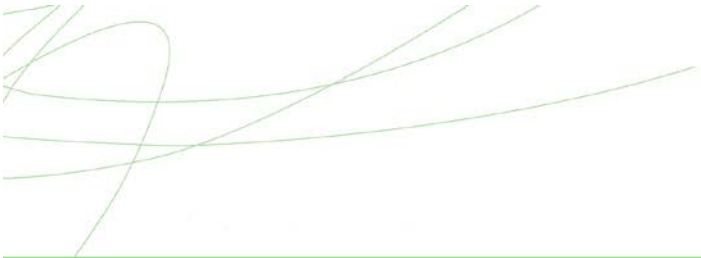
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1:

Følg med på energibruken i bustaden
- Tips 2:

Luft kort og effektivt
- Tips 3:

Reduser innetemperaturen
- Tips 4:

Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

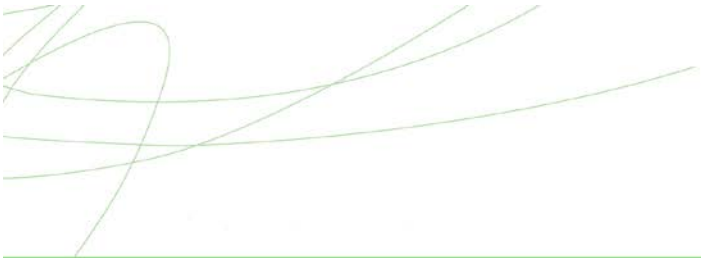
Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med
- Installering av luft/luft-varmepumpe

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



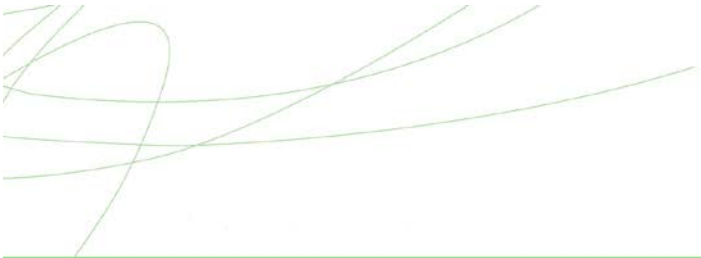
Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggjeår:	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved Vet ikke
Ventilasjon:	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)	
Adresse: Hardangervegen 160 B	Gnr: 191
Postnr. og poststad: 5705 VOSS	Bnr: 49
Leilegheitsnr.:	Seksjonsnr: 2
Bustadnr.: H0102	Festenr:
Dato: 13.09.2021 19:28:03	Bygn. nr.: 300076613
Energimerkenummer: A2021-1311572	
Ansvarleg for energiattesten: Øystein Helgestad	
Energimerkinga er utført av: Øystein Helgestad	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

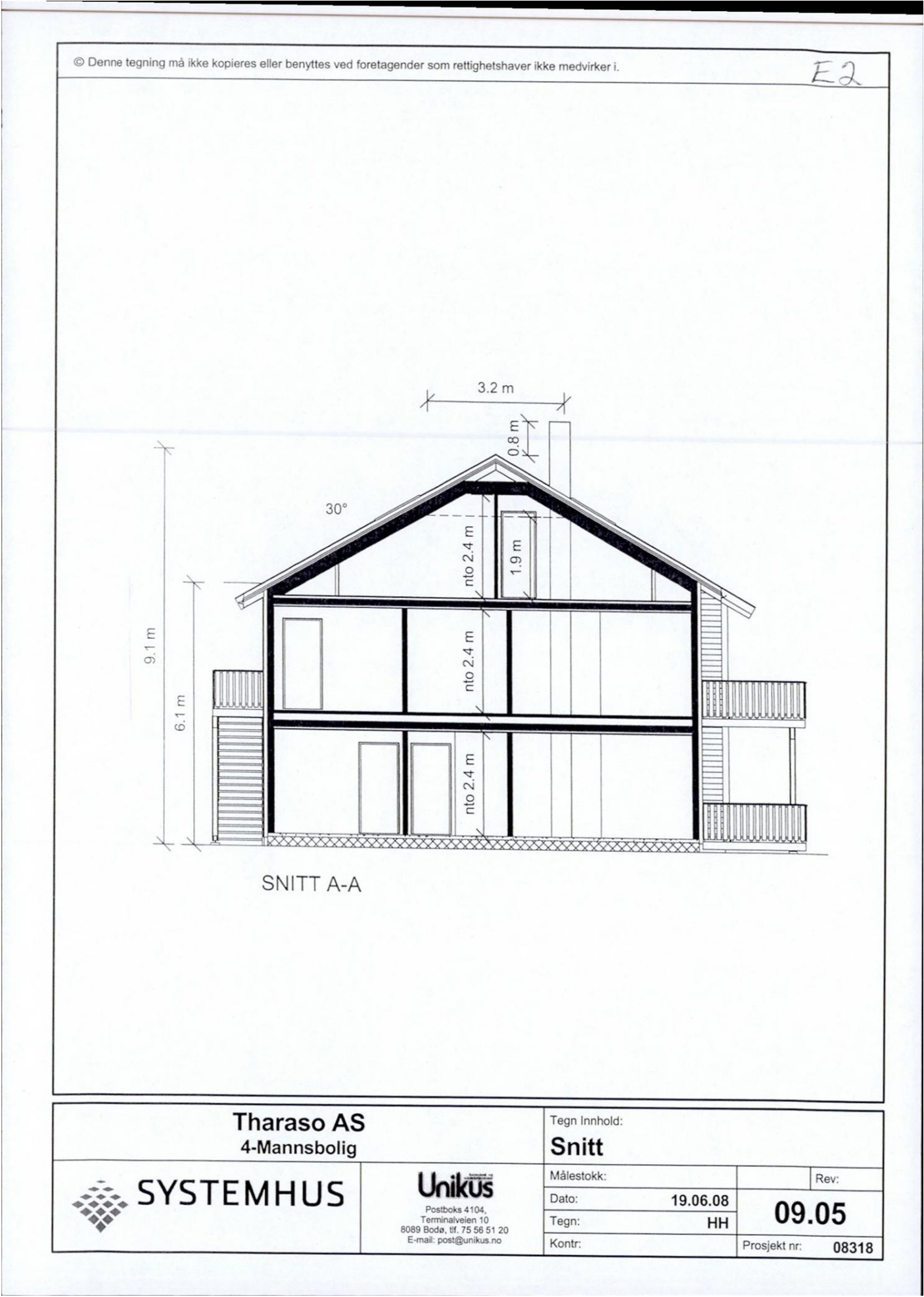
La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

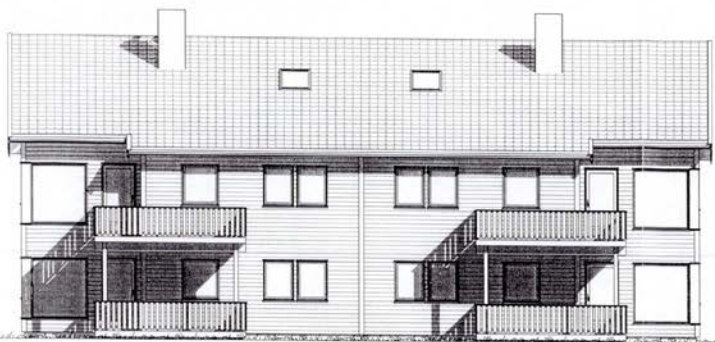
Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

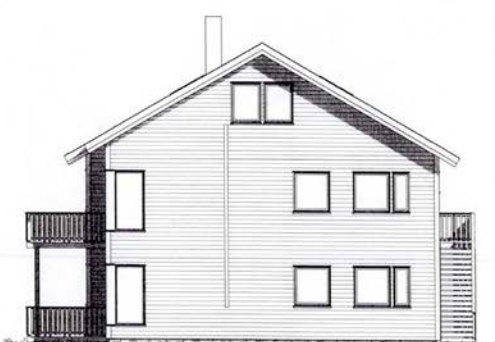
Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

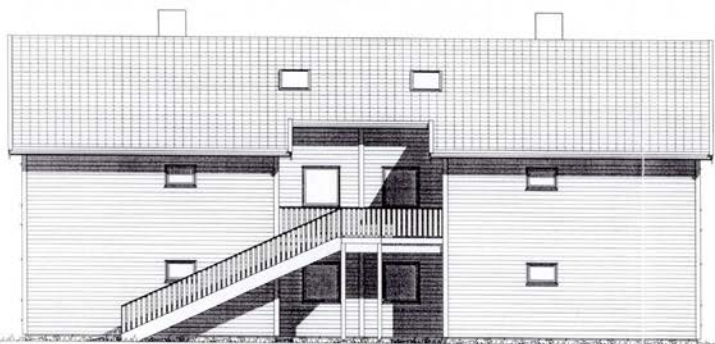




FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

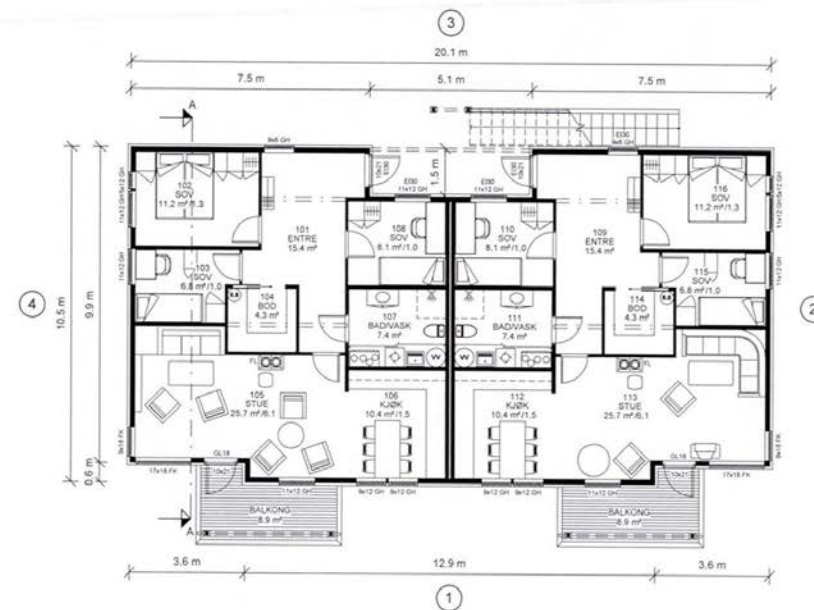


Unikuss AS
Tilbyggings- og
Prosjekt AS
Rådhusveien 10
4015 Oslo
Tlf: 75 50 11 20
E-post: prosjekt@unikuss.no

MEDLEM
Tharso AS
Tilbyggings- og
Prosjekt AS
Rådhusveien 10
4015 Oslo
Tlf: 75 50 11 20
E-post: prosjekt@unikuss.no

REV.	DATE	REVISION	BYGGER

TEKNIKKEN
Fasader
PROSJEKT
4-Mannsbolig
Grethe Sævi
19.06.08
HH
TEKNIKKEN
08318
09.04



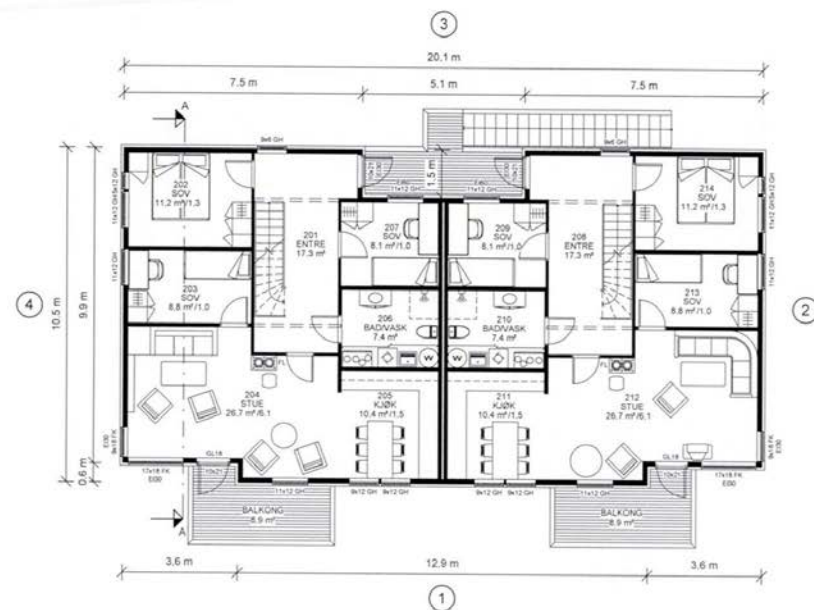
Unikuss AS
Tilbyggings- og
Prosjekt AS
Rådhusveien 10
4015 Oslo
Tlf: 75 50 11 20
E-post: prosjekt@unikuss.no

MEDLEM
Tharso AS
Tilbyggings- og
Prosjekt AS
Rådhusveien 10
4015 Oslo
Tlf: 75 50 11 20
E-post: prosjekt@unikuss.no

REV.	DATE	REVISION	BYGGER

TEKNIKKEN
1. Etasje
PROSJEKT
4-Mannsbolig
Grethe Sævi
19.06.08
HH
TEKNIKKEN
08318
09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirket i.



SYSTEMHUS

UNIKUS
Firma 4106
Tromsøveien 13
8008 Sandnessjøen
E-post: jostein@unikus.no

MEDLEMMER
Tharso AS
ULTRASHAVER
Olav Farestveit
Hordangerveien
Kommune
Voss

REV	DATA	REVISJON	BRUK

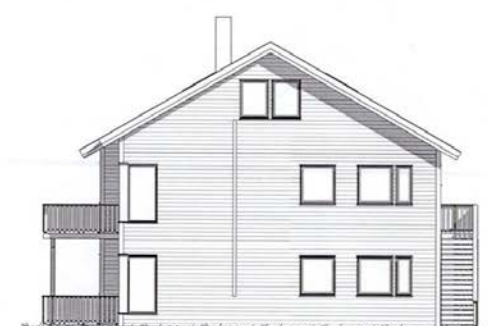
TEKNISSKISSE
2. Etasje
PROJEKT
4-Mannsbolig
ARBEITER
Grethe Sævi
DATO
19.06.08
TEKNISSKISSE
H4
TEKNISSKISSE
09.02

MALESTOKK
1:100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirket i.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS

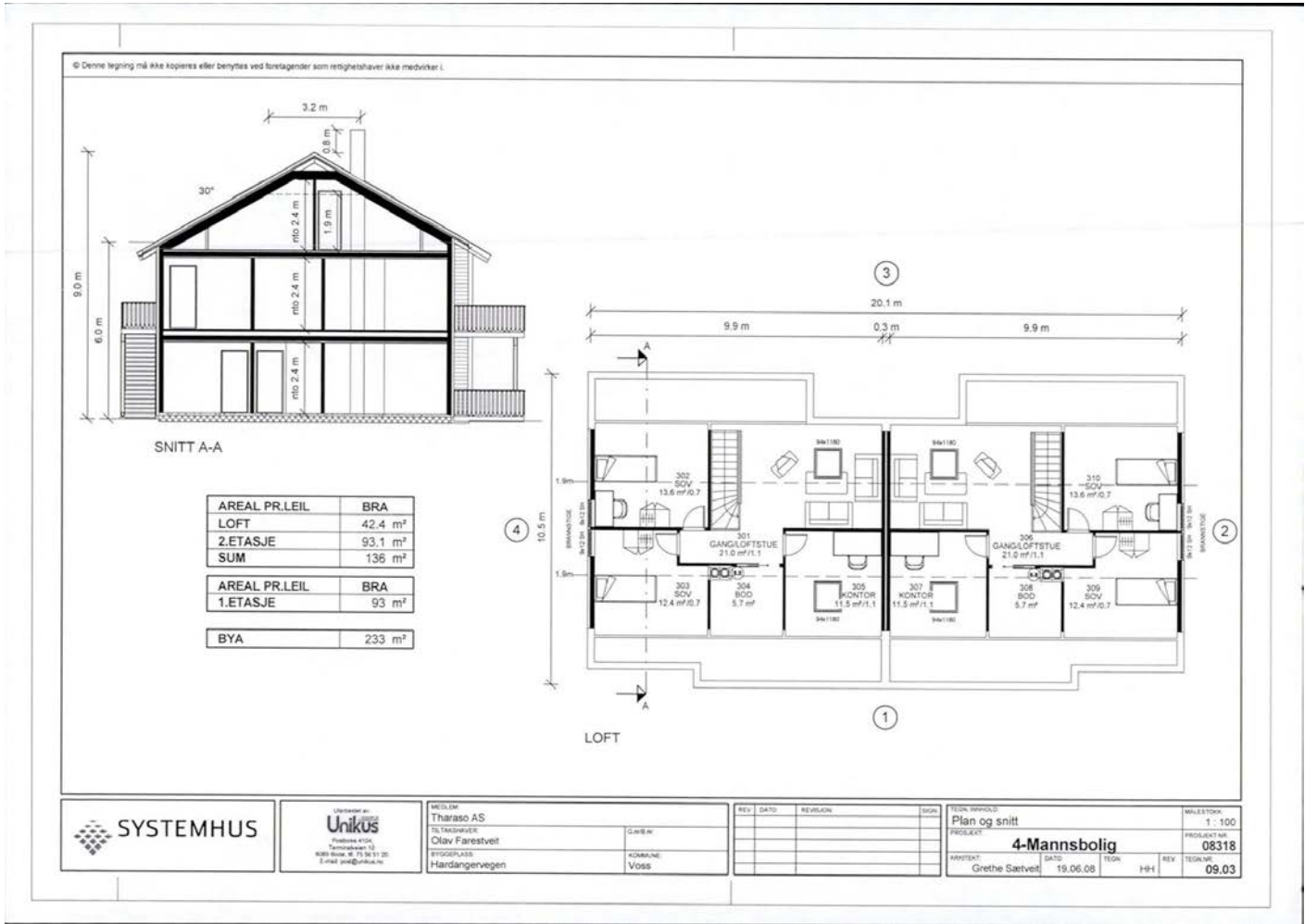
UNIKUS
Firma 4106
Tromsøveien 13
8008 Sandnessjøen
E-post: jostein@unikus.no

MEDLEMMER
Tharso AS
ULTRASHAVER
Olav Farestveit
Hordangerveien
Kommune
Voss

REV	DATA	REVISJON	BRUK

TEKNISSKISSE
Fasader
PROJEKT
4-Mannsbolig
ARBEITER
Grethe Sævi
DATO
19.06.08
TEKNISSKISSE
H4
TEKNISSKISSE
09.04

MALESTOKK
1:100



Tharaso as
Kvåle

6856 SOGNDAL

Vår ref. 08/1353-24 Etat/ avd. UTV Saksbeh. STK Ark. GBNR 191/49 Dykkar ref. Dato 28.10.2010

FERDIGATTEST PÅ GNR. 191 BNR. 49

- Riving av bygg, jf. sak D FPL 506/08 datert 27.11.08
- Nybygg, to 4- mannsbustader jf. sak D FPL 507/08, datert 27.11.08

Byggestad:

Eigedom:

Tiltakshavar:

ANSVSØKER:

ANSVPRO: Arkitektur

ANSVKPR: Arkitektur

ANSVPRO: Bygn. og install. unntatt sanitær

ANSVKPR: Bygn. og install. unntatt sanitær

ANSVPRO: Innv. og utv. sanitæranlegg

ANSVKPR: Innv. og utv. sanitæranlegg

ANSVUTF: Innv. og utv. sanitæranlegg

ANSVKUT: Innv. og utv. sanitæranlegg

ANSVUTF: Alt arbeid unntatt grunn,

terreng og sanitær

ANSVKUT: Alt arbeid unntatt grunn,

terreng og sanitær

ANSVUTF: Grunn og terreng

ANSVKUT: Grunn og terreng

Hardangervegen 162

191/49

Kvea Eiendom A/S

Tharaso as

UNIKUS A/S

UNIKUS A/S

Unikus AS

Unikus AS

Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma

Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma

Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma

Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma

Tharaso AS

Tharaso AS

Rong Maskin og utleige

Rong Maskin og utleige

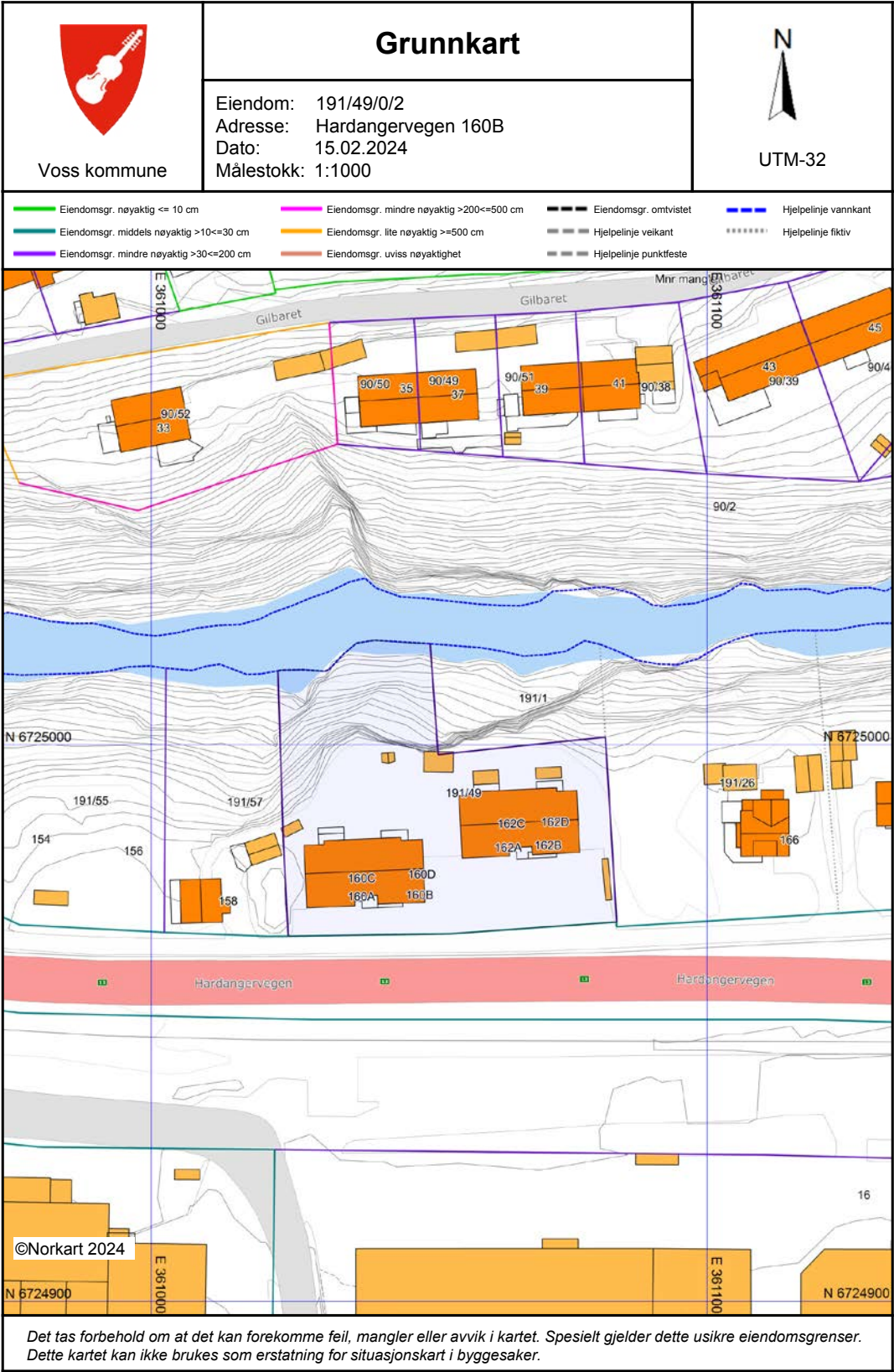
Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar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

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

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Kvea Eiendom A/S v/Børge Døssland, Groadalen 25, 5700 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Eiendom	4621 191/49		
Utskriftsdato	15.02.2024	Antall datasett	7

1 Berørte datasett

1 Strategisk støykartlegging veg

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

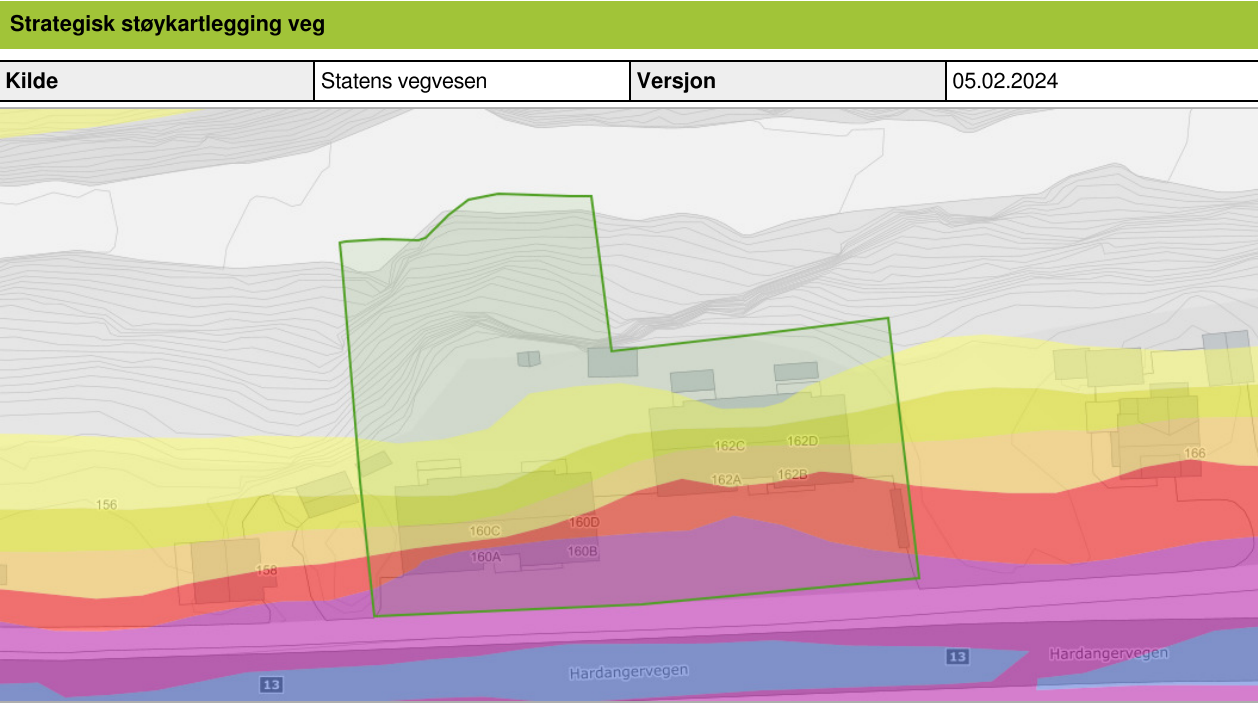
- ☒ Flomsoner

☒ Støysoner Avinors lufthavner

☒ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ☒ Støykartlegging veg etter T-1442

☒ Støysoner for BaneNORs jernbanenett

☒ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

Strategisk støykartlegging	
75	
70	
65	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
55
50
70
65
60



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. 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 orient-ere 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 for-behold. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hardangervegen 160B
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer: 1507240008

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.04.2024

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