

aktiv.







Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 850,-  
**Selger:** Lars Even Gården  
Maria Iversen Tveit

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 79/85 kvm  
**Tomtstr.:** 1457.8 m²  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 623, bnr. 89  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1507250071

Flott 4-roms leilighet med god standard | Veranda med flott utsikt og gode solforhold | Carport med el-bil lader.

Eiendommen har en fin vestvendt beliggenhet i et veletablert boligområde i Granvin. Det er kort avstand til sentrum av Granvin hvor du finner butikker, barnehage, skole og idrettsplass. Det er bussholdeplass i Granvin med hyppige avganger til Voss. Med blir bruker du ca. 25 min til Voss.

Leiligheten ble bygget i 2021 og holder en god standard. Det er en stor og luftig stue med utgang til vestvendt veranda. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken med plass til både spisebord og sofagruppe. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er tre romslige soverom. Du har en p-plass i carport med el-bil lader og en utvendig sportsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2

Plantegning .....24

Om eiendommen .....28

Nabolagsprofil.....40

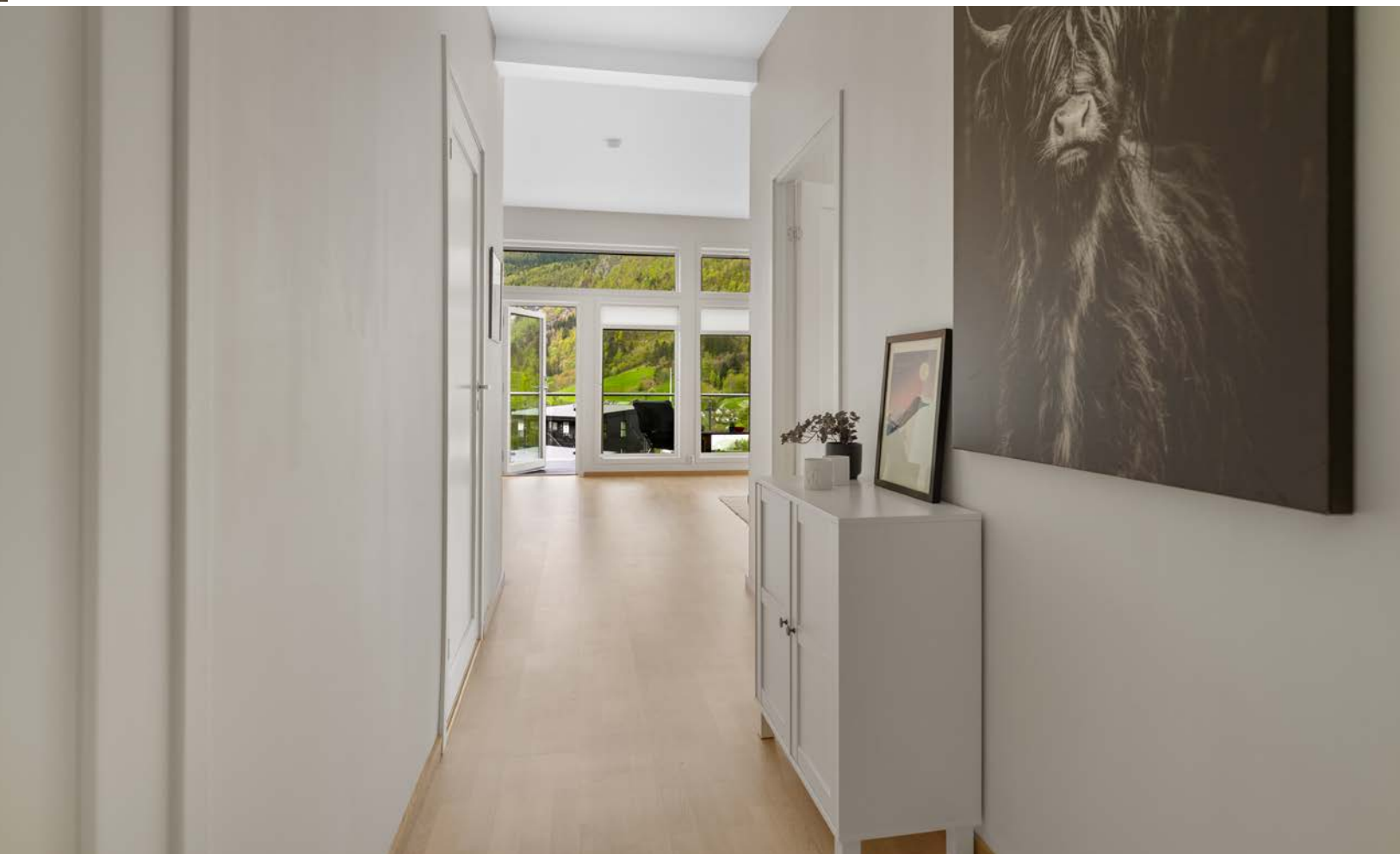
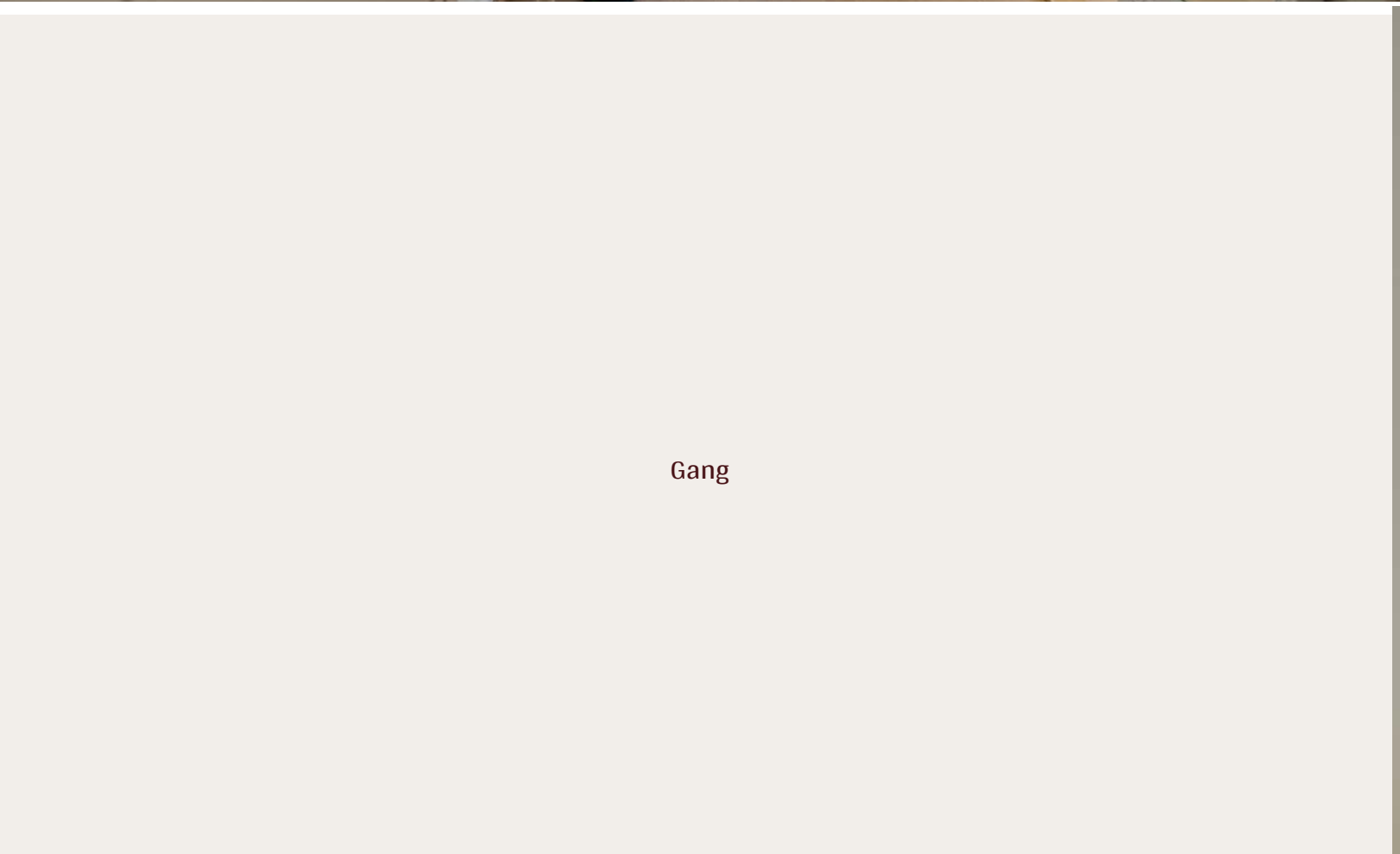
Tilstandsrapport .....43

Egenerklæring .....57

Energiattest .....62

Forbrukerinformasjon .....82

Budskjema .....83







Stue













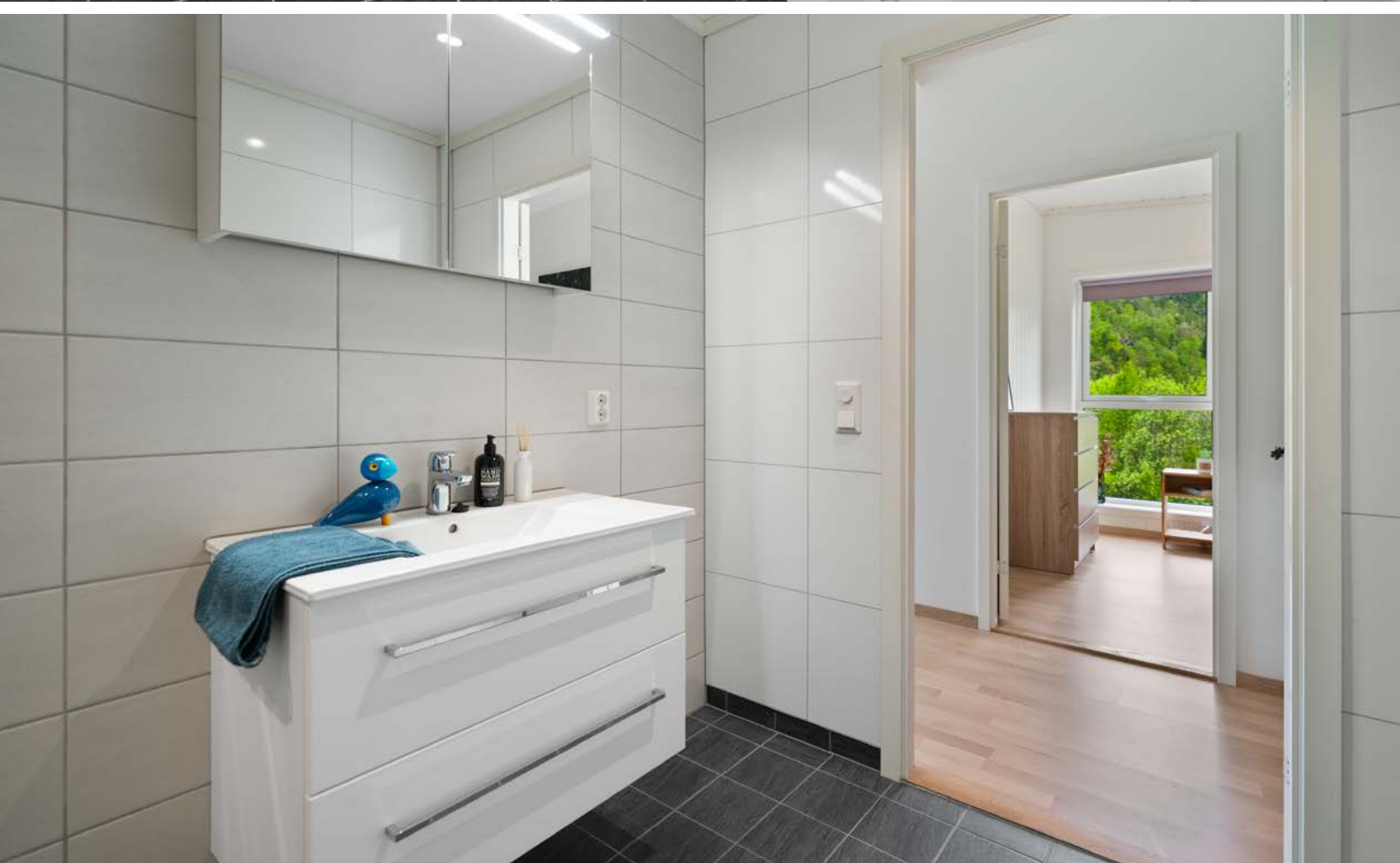
Balkong







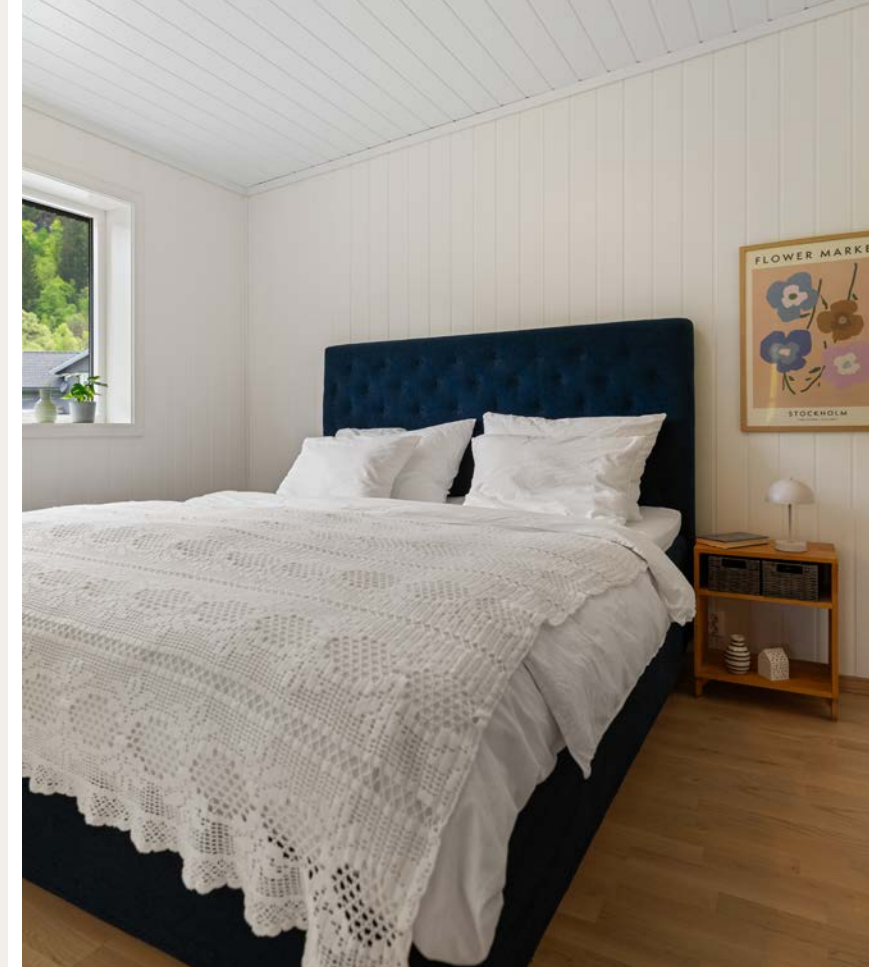
Aktiv Black







Hovedsoverom



Hovedsoverom







Soverom 2







Soverom 3





# Innvendig bod





# Plantegning

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# 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: 79 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 25 m²

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 m² Soverom i hjørne mot nord-øst (6,2 kvm), soverom på langvegg mot nord (6,3 kvm), soverom ved bad( 11,4 kvm), stue og kjøkken (32,2 kvm), bad (7,2 kvm), gangareal (8,4 kvm).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Vestvendt veranda (11,8 kvm), østvendt inngangsparti (13,2 kvm).

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Utvendig bod (5,7 kvm).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall enn total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt. Leiligheten har skråhimling og mål vil være forskjellig etter hvor en måler.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1457.8 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrående terreng mot vest. Uteområdet er fint opparbeidet med asfalt i et moderne boligfelt. Gjør oppmerksom på at tomtearealet på 1 457 m² ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde i Granvin. Området rundt består i hovedsak av leilighetsbygg og eneboliger. Fra eiendommen er det kort avstand til sentrum av Granvin hvor du finner butikker, skole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Til Voss bruker du ca. 25 minutter med bil. Det er hyppige avganger med buss fra Granvin til Voss for de som ønsker å benytte seg av kollektivtransport.

For den turglade er det mange fine spaserturer i område. Ønsker du deg en fin topptur kan du til Ingebjørgnuten, Oksen eller Seljenut. Herfra blir du belønnet med nydelig utsikt over Hardangerfjorden. I sentrum av Granvin er det badeplass hvor du kan nyte en forfriskende dukkert. I Granvin har du også havn med mulighet for båtplass. Besøk Granvin Båtlag sine hjemmesider for mer informasjon.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Skolekrets

Granvin skule

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighetsbygg på totalt to etasjer i sameiet. Ringmur i betong. Grunnforhold virker stabile på befaringsdagen, og det blit antatt at konstruksjonen står på drenerende masser mot berg. Konstruksjonen ellers er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Disse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggende dobbeltfalset kledning på utvendig fasade. Vinduer med to- og trelags isolerglass er montert i veggliv. Etasjeskille av tradisjonelt bjelkelag er ført ut over vegg, og danner grunnlag for søylefri veranda mot vest. Terrassebord med underliggende profan/sanafil som tettesjikt. Glassrekkverk. Inngangsparti er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragere i front. Dragere er understøttet av søyler som fører laster ned til terreng. Taket er av typen pulttak tekket med protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til dreneringssystem, og videre ut fra bygningskroppen. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført

destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Henviser til forrige egenerklæring (Tilstandsrapport avdekker fuktskade på bad. Fuktskaden er utbedret. Garantisak)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontaktperson Ove vik

Arbeid utført av: S.Vik og sønn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utbedring fall til sluk. Membran på gulv og vegg. Ny fliser på gulv og to vegger. Viser ellers til utførende Ove Vik i Firmaet S.Vik og sønn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee lader

### Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, veranda, bad, tre soverom og bod. I tillegg er det en sportsbod utvendig.

### Standard

Leiligheten ble bygget i 2021 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er utstyrt



med balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i gulv.

Det første som møter deg er en romslig entré med fliser i gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. I tilknytning til entré er det adkomst til leilighetens innvendige bod med ytterligere oppbevaringsplass.

Stuen er meget romslig med store vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp og en god takhøyde som gir deg den romslige romfølelsen. Her har du god plass til å innrede med sofagruppe, stuebord, mediebenk og spisebord. Fra stuen er det utgang til veranda med gode solforhold og plass til utemøbler.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frysenskap.

Badet har fliser i gulv og dusjsone og baderomsplater på vegger ellers. Badet er utstyrt med dusj, opplegg for vaskemaskin, servant med tilhørende innredning og varmesentral. I forbindelse med takstmannens arbeid med tilstandsrapport ble det oppdaget fukt i vegg mellom dusj og kjøkken. Fuktigheten skyldtes glipe i baderomsplater. Reperasjon av denne skaden er gjort av Vik og son AS. Baderomsplater er tatt ned og det er bygget opp igjen nytt tettesjikt med membran og fliser på vegg. Arbeidet er utført som en reklamasjonsjobb fra utbygger.

Det er tre soverom i leiligheten. Alle rommene er av god størrelse med plass til seng og gardeobeløsning.

Her ligger alle forhold til rette for å trives og du kan flytte rett inn.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling  
Åpning i himling rundt kanalEr for avtrekksvarmepumpe kan føre til at åpen isolasjon blir eksponert, noe som er uheldig for inneklima da fiber og støv kan trekkes inn i rommet. Motsatt vei kan vanddamp trekke opp rundt kanalføringer og gi oppfukting og muggvekst. Åpninger i baderomsplater er i strid med monteringsanvisningene fra plateleverandør og svekker konstruksjonen sin fuktsikring.

1.1.2 Bad Overflate gulv  
Gulvets fallforhold tilfredsstiller ikke minstekravene i TEK17. Manglende lokalt fall 80 cm rundt sluk gir redusert evne til å leie bort vann fra dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har for slakt fall (1:180), noe som kan føre til at lekkasjevann ikke blir ledet effektivt mot sluk. Manglende membranoppkant ved terskel innebærer at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vannpåvirkelse. Lekkasesikringen tilfredsstiller derfor ikke kravene, og samlet sett øker dette risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk  
Manglende membran oppkant ved dørterskel innebærer at lekkasjevann kan renne ut av

våtrommet dersom fallforholdet ikke leder vannet til sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Vanntilførsel til toalett er ført gjennom gulv uten godkjent mansjett. En slik løsning punkterer membranen og tilfredsstiller ikke forskriftskravene om at gjennomføringer skal utføres med godkjente mansjetter og føres minimum 25 mm opp fra ferdig gulv. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

4.1 Vinduer og ytterdører  
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarer ikke med monteringsanvisning fra leverandør. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av mangelen. Det samme gjelder for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikke tilfredsstillende. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tar i karm. Smøring og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Vinduer på samme vegg tilfredsstiller EI 30 brannkrav. For å oppnå tilfredsstillende branntetting må døren skiftes ut til en dør med tilsvarende klassifisering som brannvinduene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende  
Rekkverk ved inngangsparti tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og utforming. Se under. Rekkverkshøyde: 90 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggende spiler med horisontale lysåpninger på 5 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. klatrefare. Lysåpninger på over 20 millimeter er et avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personskader kan være en konsekvens av

funnene som er gjort. 6.1 Fallforhold ut fra konstruksjonen er målt til: Østvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredsstiller ikke minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg mangler det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbedring blir anbefalt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Stoppekran skal plasseres slik at en kommer raskt til for stenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrenset siden det også er rygg i skapet. Stoppekran mangler merking. Løse vanntilførsler i fordelerskap kan med fordel forankres bedre. Trykkslag ved tapping kan framprovosere en lekkasje. Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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

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



integreerte.

Parkering

Det medfølger 1.stk p-plass i carport.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6473157

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er lagt sløyfer i gulv for vannbåren varme i stue, kjøkken, bad og gang. Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon. Denne varmepumpen er en komplett løsning som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på en effektiv og økonomisk måte. Varmepumpen trekker ut brukt luft fra boligen gjennom ventilasjonssystemet. Energien fra den varme, brukte luften blir gjenvunnet og brukt til å varme opp vann i en innebygd varmtvannsbereder, som deretter kan nyttes til oppvarming av både boligen og varmt tappevann.

Info strømforbruk

Nåværende eier har eid leiligheten i en begrenset tidsperiode. Forrige eier hadde et strømforbruk i 2024 på ca.10.500kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 7 801

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.271,62,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 934

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert

beløp i 2024 var kr. 5.697,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 009 420

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 037 680

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra Bir og utgjør kr.3.575,56,- pr år fordelt på to terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr. 156,25,- inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering

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



## Boenheten

### Eierbrøk

1/4

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring og utgifter fellesareal etter avtale.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 850

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Huldravegen 18, 20, 22 og 24

### Organisasjonsnummer

927 261 693

### Om sameiet

Sameiet er et enkelt sameie med fire boenheter. Alle seksjonseiere betaler inn kr.850,- pr mnd til felles forsikring og avsetting til evt. utvendig vedlikehold. Utover dette er det ingen organisering av sameiet.

### Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ikke gjeldende vedtekter. Det oppfordres til å opprette dette.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

jonas stavenes

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 623, bruksnummer 89, seksjonsnummer 3 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:

4621/623/89/3:

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Bestemmelse

om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Gjelder ved ubebygd eiendom i 3 år

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Bestemmelse

om gjerde

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Erklæring/  
avtale

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Erklæring/  
avtale

Bestemmelser om støttemur o.l., påkoblingspunkt

for vann og kloakk

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2021 - Dokumentnr: 20994 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - bustadhus datert 04.01.2021.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2021.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til boliger - konsentrert småhus.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 458 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnB10

Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOM310\_3

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 12342014001

Navn Detaljreguleringsplan Skielva Øvre

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.02.2015

Delarealer Delareal 1 177 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert

småhusbebyggelse

Feltnavn B4\_1

Delareal 280 m

Formål Vegetasjonsskjerm

Feltnavn VS1

Id 2014001

Delarealer Delareal 281 m

RPHensynsonenavnH310\_1

Faresone Ras- og skredfare

### Adgang til utleie

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

### 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.

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
82 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 850 (Omkostninger totalt)  
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)



3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 83 850

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

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

5 500 Kommunale opplysninger  
22 500 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 690

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

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

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

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

**Salgsoppgavedato**  
28.10.2025



# Nabolagsprofil

Huldravegen 24 - Nabolaget Granvin - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Granvin<br>Linje 925           | 10 min<br>0.8 km  |
| Gjerdåker stasjon<br>Linje R40 | 25 min<br>25.6 km |
| Bergen Flesland                | 2 t 2 min         |

## Skoler

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Granvin barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)<br>120 elever, 11 klasser | 11 min<br>0.9 km  |
| Hjeltnes vidaregåande skule<br>66 elever, 5 klasser                 | 26 min<br>28.5 km |
| Voss vidaregåande skule                                             | 28 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|         |        |
|---------|--------|
| Granvin | 10 min |
|---------|--------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

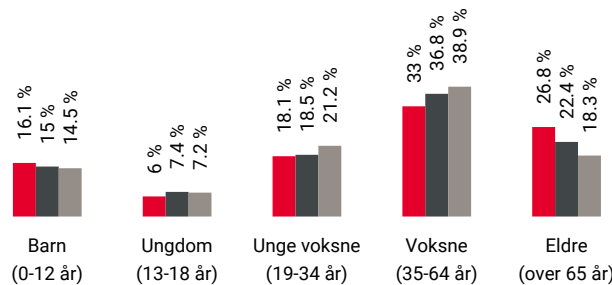


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Granvin      | 548       | 337           |
| Voss kommune | 15 875    | 8 551         |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Tueteigen barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 18 min<br>1.6 km |
|-----------------------------------------|------------------|

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Coop Prix Granvin<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.7 km  |
| Joker Granvin<br>Søndagsåpent                | 10 min<br>0.9 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået  
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

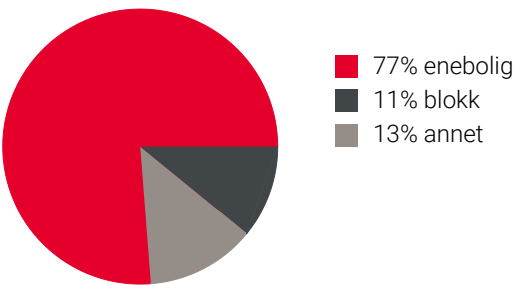


Gateparkering  
Lett 91/100

## Sport

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Granvin barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 11 min<br>0.9 km |
| Grandane friluftsområde Sandvolle...<br>Sandvolleyball               | 12 min<br>1.1 km |
| Aktiv Granvin                                                        | 10 min           |

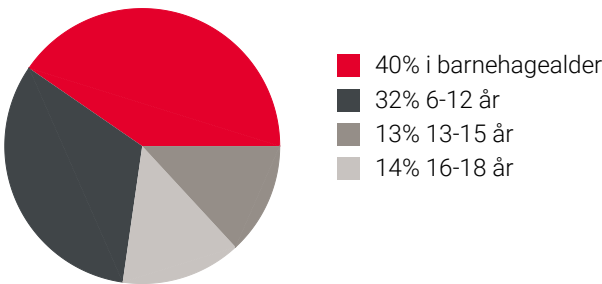
## Boligmasse



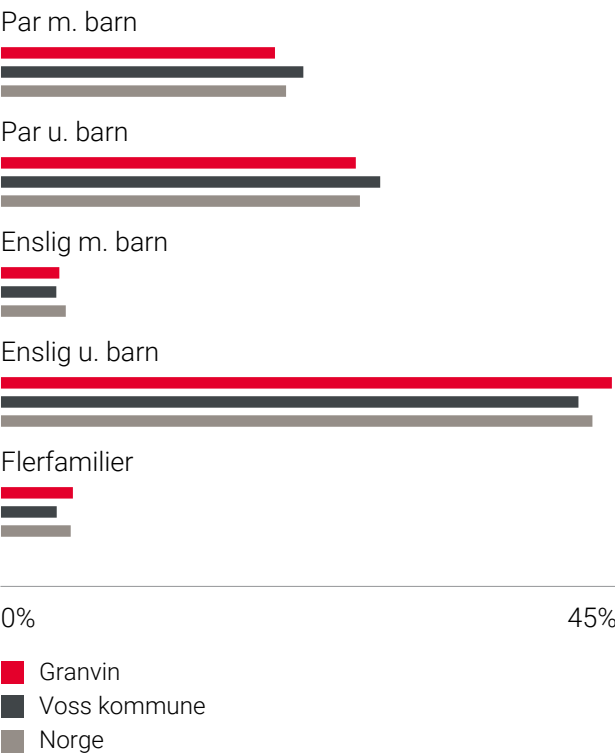
## Varer/Tjenester

|                    |        |
|--------------------|--------|
| AMFI Voss          | 26 min |
| Apotek 1 Voss Amfi | 27 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



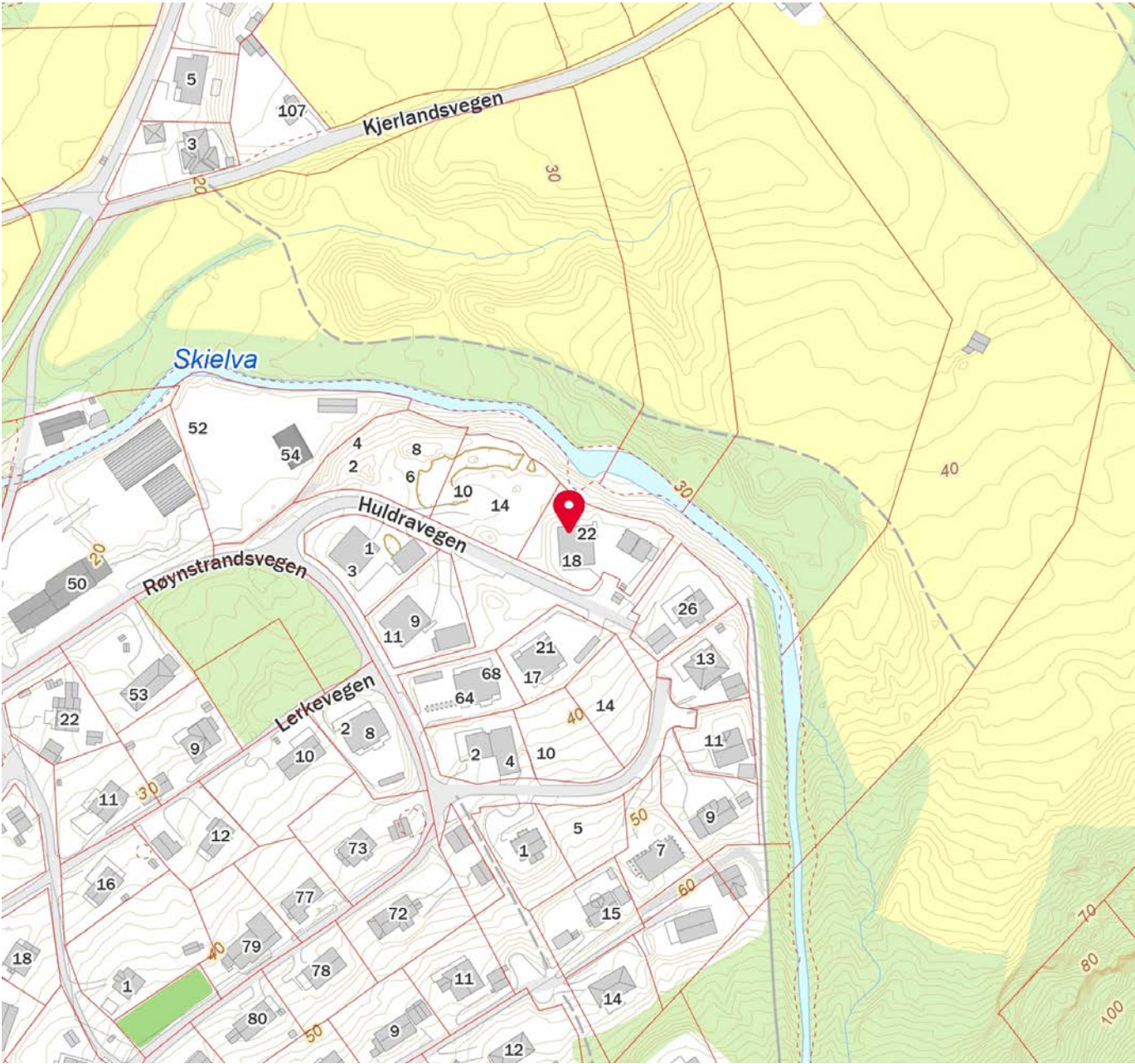
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Leilegheit i sameiga  
Huldrevegen 24  
5736 Granvin



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

| Antall | TG    |                             |
|--------|-------|-----------------------------|
| 0      | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3      | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6      | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0      | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0      | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Bjørnar Helland  
Dato: 22/09/2025

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.com



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

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







OM BYGGEMETODEN:

Leilegheitsbygg på totalt to etasjar i sameiga. Ringmur i betong. Grunnforhold verkar stabile på befaringsdagen, og det vert antatt at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Vindauger med to- og trelags isolerglass er montert i veggliv. Etasjeskilje av tradisjonelt bjelkelag er ført ut over vegg, og dannar grunnlag for søylefri veranda mot vest. Terrassebord med underliggande profan/sanafil som tettesjikt. Glassrekkverk. Inngangsparti er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragarar i front. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng. Taket er av typen pulttak tekka med protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem, og vidare ut frå bygningskroppen.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon. Overflater i konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING: Det er lagt sløyfer i golv for vassboren varme i stove, kjøkken, bad og gang. Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav parkett på golv. Slettbehandla overflater av gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Fliser på delar av golv i gang/entre. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til begrensa overflatekontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

- Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt hakk og riper. - Litt sprekker i slettbehandla overflater. - Opningar i og under listverk. - Synlege skøytar og skruer i pigsplater. Dette er spesielt i stovehjørna mot soverom. Mindre knirk er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort endringar ut over normal vedlikehold og filterskift i ventilasjonsanlegg.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Leilegheit  | 79    | 0     | 0     | 25  | 75       | 4        |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 79    | 0     | 0     | 25  | 75       | 4        |
| SUM BRA     | 79    |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:      | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|--------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Utvendig bod | 0     | 6     | 0     | 0   | 0        | 6        |
|              |       |       |       |     |          |          |
|              |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING  | 0     | 6     | 0     | 0   | 0        | 6        |
| SUM BRA      | 6     |       |       |     |          |          |

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalte punkt. Leilegheita har skråhimling og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

Hovudplan: Takhøgð er målt frå 2,16 (under kasse for ventilasjon) - 3,15 meter  
- Soverom i hjørna mot nord-aust (ved inv. bod): 6,2 m².  
- Soverom på langvegg mot nord (ved stova): 6,3 m².  
- Soverom ved bad: 11,4 m².  
- Stova og kjøkken: 32,2 m².  
- Bad: 7,2 m².  
- Gangareal: 8,4 m².

BRA-e:

Areal er målt med samme måte som for BRA-i.

- Frittstående bod på bakkeplan: 5,7 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Terrasse- og ballkongareal:  
- vestvendt veranda: 11,8 m². 7,3 m² av arealet er overbygd med tak. Taket er 3,4 meter over veranda. Nedbør og snø vil driva inn mot vegg.  
- Austvendt inngangsparti: 13,2 m². 3,9 m² av arealet er overbygd med tak. Tropp er med i arealberekninga.

ANDRE AREAL:  
- Open carport: 12 m². Det er opplegg for EL-bil ladar.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE:  
Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:  
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:  
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.  
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.  
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:  
Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

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

UTVENDIG BOD OG CARPORT:  
Ringmur og fundament i betong. Grunnforhold verkar stabile på befaringsdagen, og det vert antatt at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen pulttak, tekka med protan/sanafil. Taket er ført ut over bygningskroppen og dannar grunnlag for open carport. Laster vert ført ned til grunn via boden sine to langsider, og på dragarar i front ved carport. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster frå takkonstruksjonen ned til terreng. Bodens innvendige overflater består av heiltre golv og panel. Oppbyggingsmetoden er skjult. Konstruksjonen er isolert. Opplegg for el-bil lading.

Merknad: Kvit malingsprut på utvendig, svart fasade.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Even Fjærli Gården

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

22/09/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland



1. Våtrom  
1.1 Bad  
TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på deler av vegg. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå avtrekksvarmepumpa. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørrking av vassdamp.

- Avvik:
- Opningar i baderomsplater.
  - Opning i himling rundt kanalgjennomføring over avtrekksvarmepumpa.

Opning i himling rundt kanalar for avtrekksvarmepumpa kan føre til at open isolasjon vert eksponert, noko som er uheldig for inneklima då fiber og støv kan trekkjast inn i rommet. Motsatt veg kan vassdamp trekkje opp rundt kanalføringar og gje oppfukting og muggvekst. Opningar i baderomsplater er i strid med monteringsanvisningane frå plateleverandør og svekkjer konstruksjonen si fuktsikring.

**Merknader:** Opningar i baderomsplater.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Golvets fallforhold: Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk i eit område på 80 cm rundt sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone. Utafor dusjsona skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging rundt sluk og terskel sikrar tilbakehald av vatn.

- Måleresultat:
- 1:50 i eit område på 50 cm ut frå sluk.
  - Golvet elles har eit fallforhold på ca. 1:180.
  - Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjel.
  - Terskelhøgde: 6 millimeter

- Avvik:
- Det er ikkje 1:50 lokaltfall i eit område på minst 80 cm rundt sluk.
  - Golvet utanfor dusjsona har eit fall på ca. 1:180 mot sluk.
  - Det er ingen membranoppkant ved dørterskel.

Golvets fallforhold tilfredsstiller ikkje minstekrava i TEK17. Manglande lokalt fall 80 cm rundt sluk gjev redusert evne til å leie bort vatn frå dusjsona. Golvet utanfor dusjsona har for slakt fall (1:180), noko som kan føre til at lekkasjevatn ikkje vert leia effektivt mot sluk. Manglande membranoppkant ved terskel inneber at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vasspåverknad. Lekkasjesikringa tilfredsstiller difor ikkje krava, og samla sett aukar dette risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar.

**Merknader:**

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2025, og at membrantype er smøremembran under/bak flis og baderomsplater på deler av veggarealet. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis, og det vert føresett at tettesjikt er nytta i alle våtsoner. Membran ser ut til å vere forankra til sluk under slukets klemring, slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken) i området ved dusj. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk som kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

- Avvik:
- Membran er ikkje ført opp ved dørterskel slik forskrifta krev om fallforhold ikkje er tilfredstillande.
  - Vasstilførsel til toalett punkterer golvets tettesjikt.

Manglande membranoppkant ved dørterskel inneber at lekkasjevatn kan renne ut av våtrommet dersom fallforholda ikkje leier vatnet til sluk. Dette aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande rom og konstruksjonar. Vasstilførsel til toalett er ført gjennom golv utan godkjend mansjett. Ei slik løysing punkterer membranen og tilfredsstiller ikkje forskriftskrava om at gjennomføringar skal utførast med godkjende mansjettar og førast minimum 25 mm opp frå ferdig golv. Dette inneber auka risiko for lekkasjar og følgjeskadar i konstruksjonen.

**Merknader:**

2. Kjøkken  
TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021  
Det er ikke 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.

Kjøkkentype: Sigdal.  
Slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask og platetopp er montert i laminat benkeplata. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Glassplater er montert bak vask og platetopp til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.  
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Normale bruks- og slitasjemerker er registrert. Vasstilkopling for oppvaskmaskin kan med fordel forankrast til vegg/kjøkkenskrog. Lause tilførslar kan føra til trykkslag, og lekkasje på sikt. Ventilasjonskanal kan med fordel forankrast betre mot kjøkkenventilator.

**Merknader:**

3. Andre Rom  
Ingen 3.1 Andre rom

Ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande. Punktet er difor ikkje relevant.

**Merknader:**

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm. Vindauger med aluminiumsbedekning har ei utvida levetid ift. tradisjonelle vindauger. Vindauger mot tun/carport er brannvindauger med to-lags isolerglass. Prod. år: 2020.

TERRASSEDØR: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm.

YTTERDØR: Slett dørblad med to-lags isolerglass. Kodelås. Døra er overbygd med tak, og står difor godt rusta mot yttre pkjenningar.

Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredstillar El 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande branntetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarende klassifisering som brannvindaugene.

**Merknader:** Manglende beslag i underkant av terrassedør fører til avvik ift. lekkasjesikring.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vestvendt veranda på 11,8 m²:  
Verandaen er søylefri. Det kan tyda på at bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut over veggliv, og dannar grunnlag for veranda. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Austvendt inngangsparti på 13,2 m² (inkl. tropp).  
Oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragarar i front. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Rekkverk ved inngangsparti tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Sjå under.  
Rekkverkshøgde: 90 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.  
Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personsadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.  
Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120.  
Dette tilfredstillar ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VASSRØYR:  
Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd Sani-plex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap på soverom. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:  
Innebygde avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar 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. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderoberom på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking.  
Lause vassstilførsel i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje.  
Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2021.  
Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekkar behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatt på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.  
Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvannsbereder. Volum og effekt er ukjent. Fast straumtilkopling med eingens 16A kurs. Avtrekksvarmepumpa er plassert på badet med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold).  
Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.

**Merknader:** Vatn som sirkulerar i sløyfer for vassboren golvvarme er misfarga. Nærare undersøkelse, samt rensing av veske og magnetventil vert anbefalt.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021  
Det var sist inspisert i 2024

Avtrekksvarmepumpa med innebygd ballansert ventilasjonsanlegg. Innerdører er monterte med luftespalte under dørblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter er skifta ei gong i året. Siste skift var i desember 2024. Kanalføringar ligg skjult i himling og innbygningskasser.

Merknader:





Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Opning i himling rundt kanalar for avtrekksvarmepumpa kan føre til at open isolasjon vert eksponert, noko som er uheldig for inneklima då fiber og støv kan trekkjast inn i rommet. Motsatt veg kan vassdamp trekkje opp rundt kanalføringar og gje oppfukting og muggvekst. Opningar i baderomsplater er i strid med monteringsanvisningane frå plateleverandør og svekkjer konstruksjonen si fuktsikring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golvets fallforhold tilfredsstiller ikkje minstekrava i TEK17. Manglande lokalt fall 80 cm rundt sluk gjev redusert evne til å leie bort vatn frå dusjsona. Golvet utanfor dusjsona har for slakt fall (1:180), noko som kan føre til at lekkasjevattn ikkje vert leia effektivt mot sluk. Manglande membranoppkant ved terskel inneber at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vasspåverknad. Lekkasjesikringa tilfredsstiller difor ikkje krava, og samla sett aukar dette risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglande membranoppkant ved dørterskel inneber at lekkasjevattn kan renne ut av våtrommet dersom fallforholda ikkje leier vatnet til sluk. Dette aukar risikoen for fuktskadar i tilstøytande rom og konstruksjonar. Vasstilførsel til toalett er ført gjennom golv utan godkjend mansjett. Ei slik løysing punkterer membranen og tilfredsstiller ikkje forskriftskrava om at gjennomføringar skal utførast med godkjende mansjettar og førast minimum 25 mm opp frå ferdig golv. Dette inneber auka risiko for lekkasjar og følgjeskadar i konstruksjonen.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredsstiller EI 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande brannetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindaugene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk ved inngangsparti tilfredsstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Sjå under. Rekkverkshøgde: 90 cm. Dette tilfredsstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredsstiller ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredsstiller ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking. Lause vasstilførslar i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje. Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Voss                                                       |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1507250071                                                          |                  |
|                                                                     |                  |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn    |
| Maria Iversen Tveit                                                 | Lars Even Gården |
|                                                                     |                  |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Huldravegen 24                                                      |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| GRANVIN                                                             | 5736             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        |                  |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                  |
| År                                                                  | 2025             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 0                |
| Antall måneder                                                      | 0                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  |                  |
| Polise/avtalennr.                                                   |                  |

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MIT, LEG

Document reference: 1507250071



1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Henviser til forrige egenerklæring (Tilstandsrapport avdekker fuktskade på bad. Fuktskaden er utbedret. Garantisak)

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontaktperson Ove vik

Arbeid utført av

S.Vik og sønn

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring fall til sluk. Membran på gulv og vegg. Ny fliser på gulv og to vegger. Viser ellers til utførende Ove Vik i Firmaet S.Vik og sønn

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Easee lader

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

Initialer selger: MIT, LEG

2

58

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

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MIT, LEG

3

59

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250071

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Maria Iversen Tveit | b1e8eaa6763051979bb57ea044cee98e51e748df | 09.09.2025<br>07:56:37 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars Even Gården | ebed5a5314dbc1b3c507da2cabb8f865318c6cc3 | 09.09.2025<br>07:55:51 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1507250071

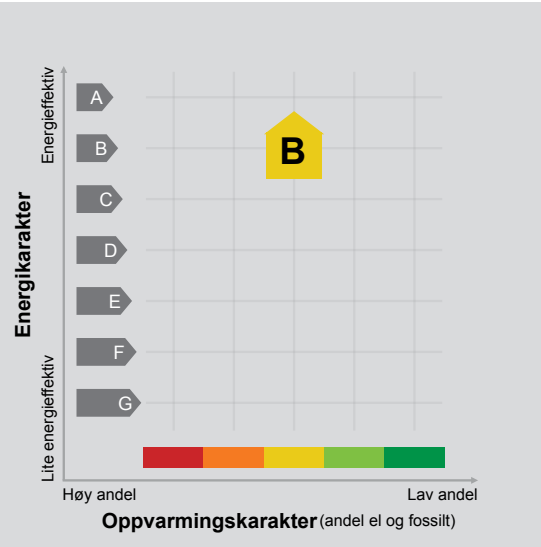
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



# ENERGIATTEST



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Huldravegen 24          |
| Postnummer        | 5736                    |
| Sted              | GRANVIN                 |
| Kommunenavn       | Voss                    |
| Gårdsnummer       | 623                     |
| Bruksnummer       | 89                      |
| Seksjonsnummer    | 3                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 300811032               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-87617 |
| Dato              | 04.03.2025              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

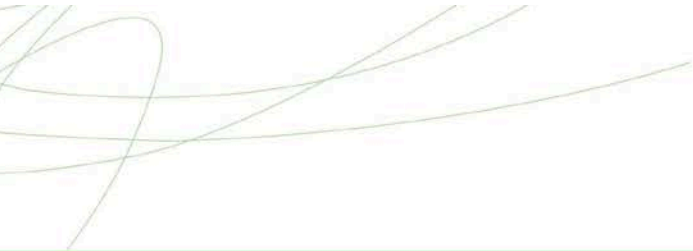
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

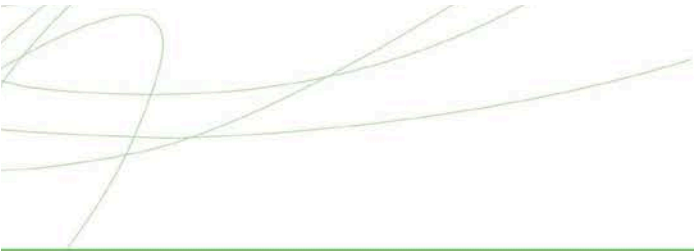
|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Bygningskategori:        | Småhus         |
| Bygningstype:            | Firemannsbolig |
| Byggeår                  | 2021           |
| Bygningsmateriale:       | Tre            |
| BRA:                     | 75             |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2              |
| Detaljert vegger:        | Nei            |
| Detaljert vindu:         | Nei            |

Teknisk installasjon

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Varmpumpe |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon  |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

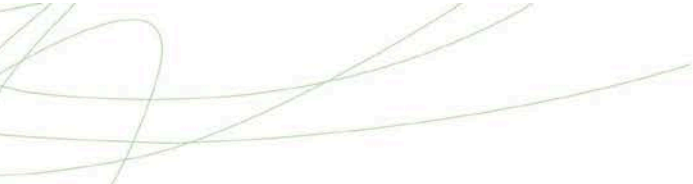
På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostatt monteres ny styringsenhet med kombinert termostatt og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 16: Termostatt- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

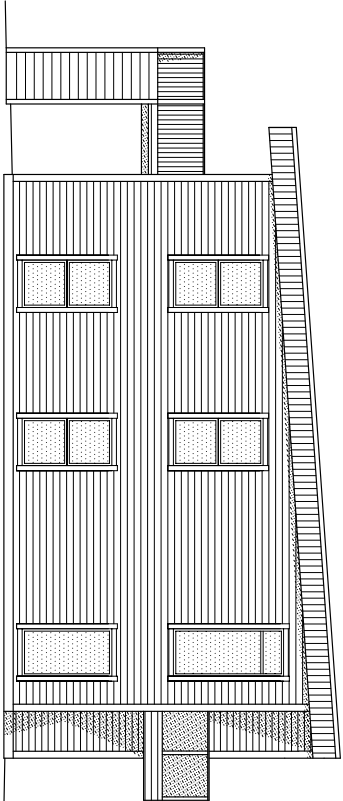
#### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

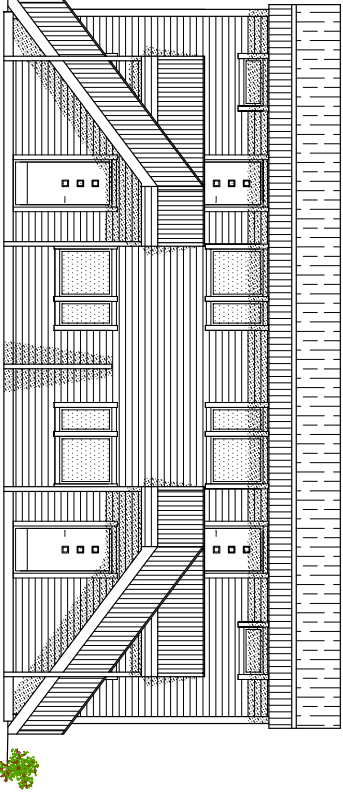
### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



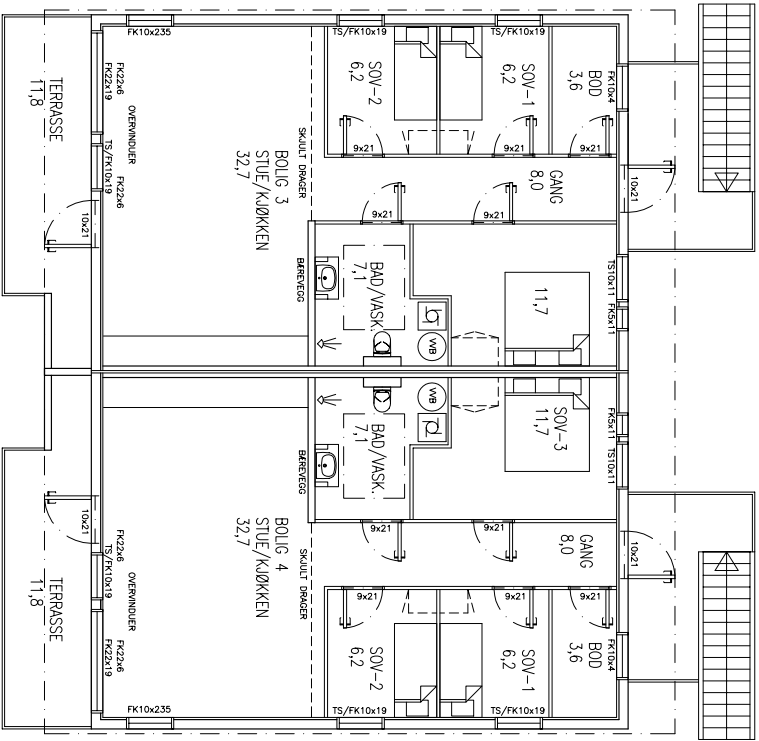
FASADE NORD ØST



FASADE SØR ØST

|                                                                                                                                                       |  |                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|
| NB!                                                                                                                                                   |  | 21.12.18/LAH                                  |  |
| DERSOM ANNET IKKE ER BESKREVET, KAN TEGNINGEN KUN BRUKES SOM ANMELDESESTEKNING. I PROGESAK. ARBEIDSTEKNINGER MÅ LEVERES SEPARAT.                      |  | OBS!                                          |  |
| * TEGNINGEN KAN PRINTES I FELT SKALA                                                                                                                  |  | I HENHOLD TIL LOWEKK ER DENNE TEGNINGEN       |  |
| * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING                                                                                                                      |  | ARKOCONSULT AS SIN EGENDOK                    |  |
| * BRUK BARE OPPGITTE MÅL                                                                                                                              |  | DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT            |  |
|                                                                                                                                                       |  | OFFENTLIGGJORT ELLER OS VIDERE TIL TREDJEPART |  |
|                                                                                                                                                       |  | UTEN VÅR SÆRTEGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DETTE KAN SØKSMAK.                            |  |
| 21.12.18/LAH                                                                                                                                          |  | REVISJON/DATE: A/21.12.18                     |  |
| PEANUTS CORP AS                                                                                                                                       |  | PROJECT NO.: 2018235                          |  |
| NY 4 MANNSBOLIG                                                                                                                                       |  | DRAWING NO.:                                  |  |
| GBNR. 123/102, GRANVIN                                                                                                                                |  | 04018235A05                                   |  |
| FASADER                                                                                                                                               |  | SCALE: 1:100                                  |  |
|                                                                                                                                                       |  | FORMAT: A3                                    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DRAWN: LAH                                    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DATE: 19.12.18                                |  |
|                                                                                                                                                       |  | CHECKED: OH                                   |  |
|                                                                                                                                                       |  | DATE: 20.12.18                                |  |
| ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valesf.,<br>Tel.: 56390005 – Fax.: 56191150 – Mob.: 93241511<br>Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA |  |                                               |  |

|      |  |                         |  |
|------|--|-------------------------|--|
| A    |  | ENDRINGER ETTER NY INFO |  |
| REV. |  | DESCRIPTION             |  |
|      |  | GBNR. 123/102, GRANVIN  |  |
|      |  | FASADER                 |  |



2. PLAN

|                                                                                                                                                       |  |                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|
| NB!                                                                                                                                                   |  | 21.12.18/LAH                                  |  |
| DERSOM ANNET IKKE ER BESKREVET, KAN TEGNINGEN KUN BRUKES SOM ANMELDESESTEKNING. I PROGESAK. ARBEIDSTEKNINGER MÅ LEVERES SEPARAT.                      |  | OBS!                                          |  |
| * TEGNINGEN KAN PRINTES I FELT SKALA                                                                                                                  |  | I HENHOLD TIL LOWEKK ER DENNE TEGNINGEN       |  |
| * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING                                                                                                                      |  | ARKOCONSULT AS SIN EGENDOK                    |  |
| * BRUK BARE OPPGITTE MÅL                                                                                                                              |  | DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT            |  |
|                                                                                                                                                       |  | OFFENTLIGGJORT ELLER OS VIDERE TIL TREDJEPART |  |
|                                                                                                                                                       |  | UTEN VÅR SÆRTEGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DETTE KAN SØKSMAK.                            |  |
| 21.12.18/LAH                                                                                                                                          |  | REVISJON/DATE: B/21.12.18                     |  |
| PEANUTS CORP AS                                                                                                                                       |  | PROJECT NO.: 2018235                          |  |
| NY 4 MANNSBOLIG                                                                                                                                       |  | DRAWING NO.:                                  |  |
| GBNR. 123/102, GRANVIN                                                                                                                                |  | 04018235A02                                   |  |
| 2. PLAN                                                                                                                                               |  | SCALE: 1:100                                  |  |
|                                                                                                                                                       |  | FORMAT: A3                                    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DRAWN: LAH                                    |  |
|                                                                                                                                                       |  | DATE: 18.12.18                                |  |
|                                                                                                                                                       |  | CHECKED: OH                                   |  |
|                                                                                                                                                       |  | DATE: 20.12.18                                |  |
| ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valesf.,<br>Tel.: 56390005 – Fax.: 56191150 – Mob.: 93241511<br>Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA |  |                                               |  |





Voss herad

Byggjesak

HALLDOR OG JOHS HAMRE AS

5736 GRANVIN

Dato: 04.01.2021  
Vår ref.: 20/04059-17  
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest -Nybygg - Bustadhus Huldravegen 22

Vi syner til byggeløyve datert 11.06.2020 og søknad om ferdigattest motteken 30.12.2020

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

|                 | Fagområde og tiltaksklasse                   | Føretak                         | Ørg.nr.   |
|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| ANSVSØK:        | Ansvarleg søkar<br>Tiltaksklasse 1           | Halldor og Johns Hamre AS       | 947668110 |
| ANSVPRO:        | Betong og tømrrar<br>Tiltaksklasse 1         | Halldor og Johns Hamre AS       | 947668110 |
| ANSVPRO:        | Plassering<br>Tiltaksklasse 1                | Voss oppmåling AS               | 997837401 |
| ANSVPRO:        | Rørleggjar og ventilasjon<br>Tiltaksklasse 1 | Tecno VVS AS                    | 914897939 |
| ANSVUTF:        | Utstikkingsarbeid<br>Tiltaksklasse 1         | Voss oppmåling AS               | 997837401 |
| ANSVUTF:        | Grunnarbeid<br>Tiltaksklasse 1               | Flage Maskin AS                 | 983389627 |
| ANSVUTF:        | Støyping av betongplate<br>Tiltaksklasse 1   | Halldor og Johns Hamre AS       | 947668110 |
| ANSVUTF:        | Utføring av tømrrararbeid<br>Tiltaksklasse 1 | Halldor og Johns Hamre AS       | 947668110 |
| ANSVUTF:        | Rørleggjar og ventilasjon<br>Tiltaksklasse 1 | Tecno VVS AS                    | 914897939 |
| UAVH. KONTROLL: | Våtromsnormen og lufttettleik                | Murmester Nils Gunnar Øydvin AS | 944226516 |

Tal piper: 0.

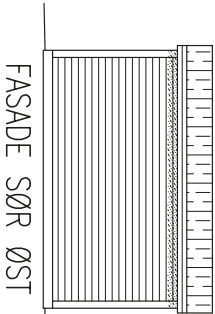
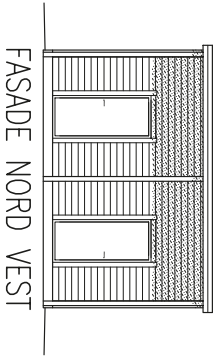
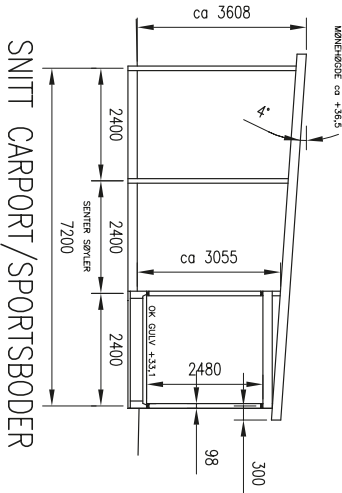
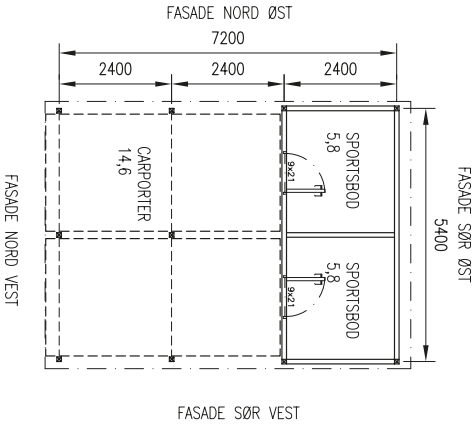
Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

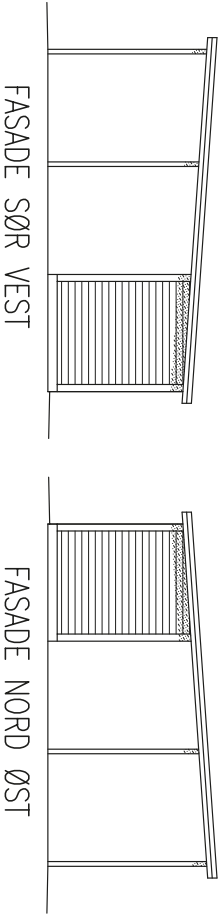
Voss herad  
Utrågata 9  
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00  
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:  
960510542



PLAN CARPORTER/SPORTSBODER



FASADE NORD ØST

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| BYA CARPORT/SPORTSBODER PR BYGG:        | 39,7m2 |
| BRA SPORTSBODER PR BYGG:                | 12,0m2 |
| BRA CARPORTER PR BYGG:                  | 14,6m2 |
| BRA CARPORTER INK. SPORTSBODER PR BYGG: | 26,6m2 |

NB!  
DEI SOM ANNET IKKE ER BESKREVT, KAN TEIINGEN KUN BRUKES SOM ANMELDESETEIING I  
BYGGESAK. ARBEIDSEIINGEN MA LEVERES SEPARAT.

| REV. | DESCRIPTION                                                                                                                                           | DATE/SIGN                                                                                                   | DATE/SIGN                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Velestf.<br>Tel.: 56390003 – Fax.: 56191750 – Mob.: 93241511<br>Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA | OBIS!<br>* TEIINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA<br>* IKKE TA MAL DIREKTE PA TEIING<br>* BRUK BARE OPPGITTE MAL | I HENHOLD TIL LØYVE ER DENNE TEIINGEN<br>ARKOCONSULT AS SIN EGENOM<br>DENNE TEIINGEN KAN IKKE BLI BRUKT<br>OFFENTLIGGJØRT ELLER OS VIDERE TIL TREDJEPART<br>UTEN VÅR SKRITTELE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV<br>DETTE KAN SØKESMAL. |
|      | PEANUTS CORP AS<br>NY 4 MANNIBOLIG, CARPORTER                                                                                                         | PROJECT NO.: 2018235                                                                                        | REVISION/DATE:                                                                                                                                                                                                                  |
|      | GBNR. 123/102, GRANVIN<br>PLAN, SNITT, FASADER                                                                                                        | DRAWING NO.: 04018235A03                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | SCALE: 1:100                                                                                                                                          | FORMAT: A3                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | DRAWN: LAH                                                                                                                                            | DATE: 18.12.18                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | CHECKED: OH                                                                                                                                           | DATE: 20.12.18                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

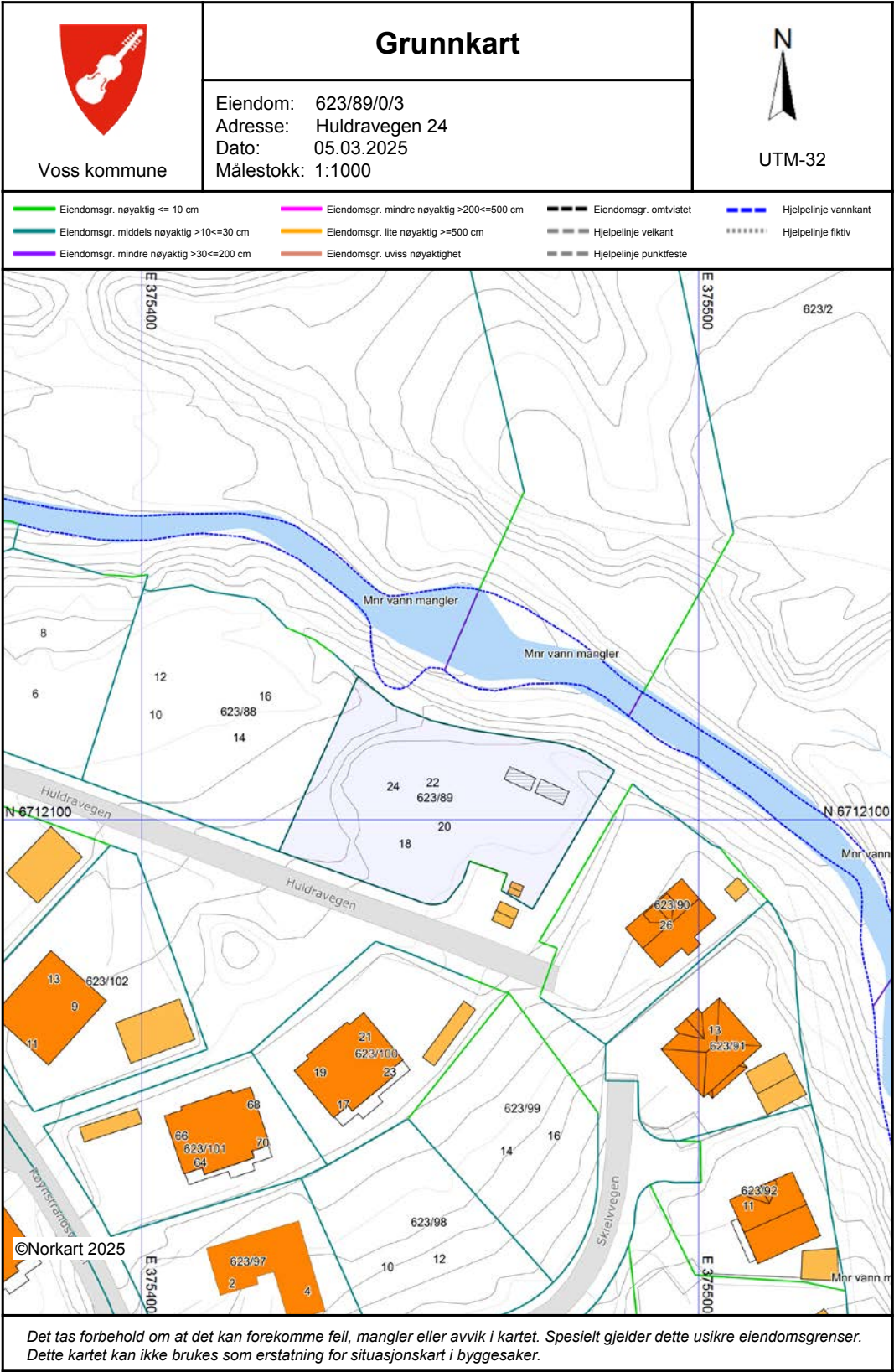
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med vennleg helsing  
Mina Målsnes  
Byggjesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Miroslava M Basara, Økonomi  
David Skjerven, Brannvern  
INDRE HORDALAND MILJØVERK IKS





|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 4621 623/89 |                 |   |
| Utskriftsdato | 05.03.2025  | Antall datasett | 5 |

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

3 Berørte datasett

- 

Aktsomhetskart for jord og flomskred
- 

Snøskred - aktsomhetsområder
- 

Faresonekart for skred i bratt terreng

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 

Aktsomhetskart for steinsprang
- 

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord og flomskred

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

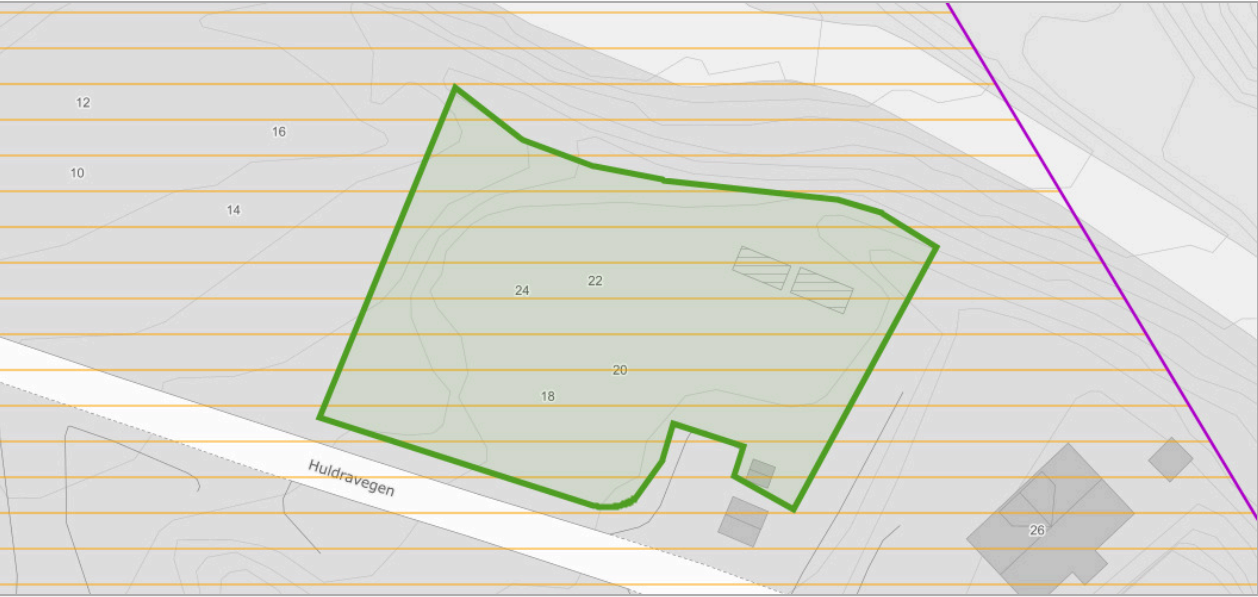
- 

sv. nve\_6\_potensieltsskredfareområde
- 

jord og flomskred aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 03.03.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

|                                    |
|------------------------------------|
| Skredfaresone                      |
| Skredstatistikk sannsynlighet 5000 |
| Analyseområde                      |
| Skredfaresone avgrensning          |

Analyseområde

| Prosjekturl                                                                                                                                                                                                     | Rapporturl                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune">Prosjekturl</a> (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune) | <a href="http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2018/eksternrapport2018_05.pdf">Rapporturl</a> (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2018/eksternrapport2018_05.pdf) |

Skredfaresoner

| Skredsannsynlighet |
|--------------------|
| 5000               |

Snøskred - aktsomhetsområder

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

|                           |
|---------------------------|
| Utløpsområde for snøskred |
| Utløpsområde for snøskred |



# Notater



## Advokatforeningen



## EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Huldravegen 24  
5736 GRANVIN

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre