

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Selger: Jostein Hårklau
Hanna Møen Førde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 208/321 kvm
Tomtstr.: 1960.3 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1507250062

Perfekt familiebolig med hele 6 soverom, 3 bad og 2 kjøkken! Fantastisk uteplass med gode

Eiendommen har en fin beliggenhet med kort avstand til skole og barnehage, samt ca. 8 minutters kjøring til Voss sentrum. Området ellers byr på boligbebyggelse, landbruk, flott natur og fine turmuligheter.

Boligen går over tre plan og inneholder blant annet seks soverom, tre bad, to kjøkken, to stuer, vaskerom og flere boder. Vannbåren varme i store deler av boligen. Boligen byr ikke bare på god boltreplass inne. Utvendig har man en stor hage som er opparbeidet med gruset tun, plen, hekk og annen beplantning. Uthuset har godt med lagringsplass, samt garasje. I 22/23 ble det bygget på med en koselig utestue hvor man kan åpne skyvedører i front.

Dette er den perfekte eiendom for deg som ønsker å flytte rett inn og ha stor plass for hele familien - bare en liten kjøretur fra sentrum!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Tilstandsrapport48

Egenerklæring70

Energiattest76

Nabolagsprofil82

Ferdigattest - 202586

Løyve til tiltak - 2025.....87

Tegninger89

Godkjent byggemelding 1967.....96

Tegninger 196797

Planopplysninger 100

Jordskiftesak 1988..... 101

Forbrukerinformasjon 109

Budskjema 110















Plantegning

Hovedetasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

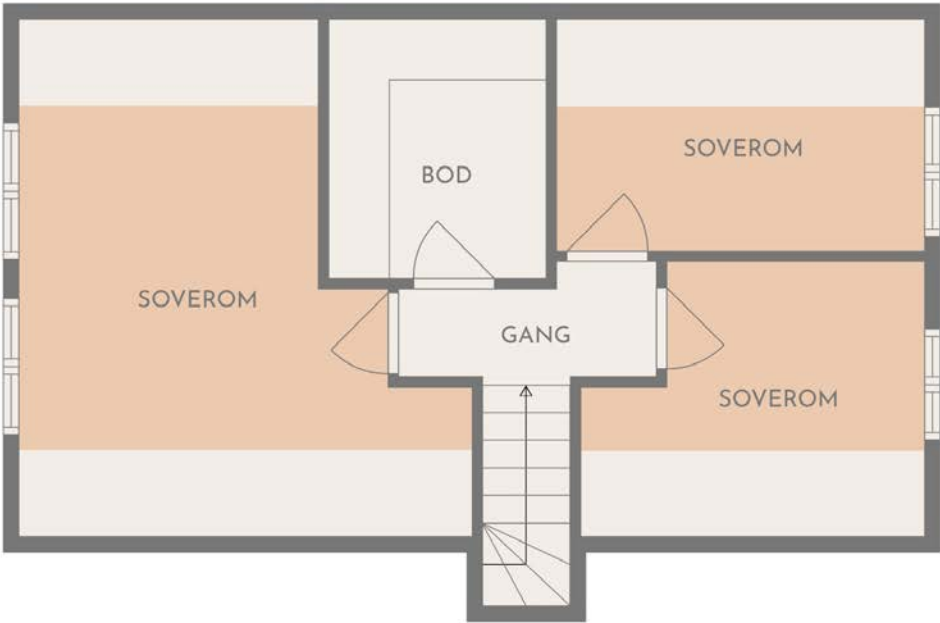






Plantegning

Loftsetasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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









Plantegning

Underetasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²
BRA - e: 97 m²
BRA - b: 16 m²
BRA totalt: 321 m²
TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 73 m² Entré (5,8 m²), gang (1,1 m²), kjøkken (10,6 m²), stue (12,1 m²), soverom 1 (8,5 m²), soverom 2 (8 m²), bad (5 m²), bod (2,5 m²) og vaskerom (16,9 m²). Takhøyde er målt til 2,12-2,17 meter.
BRA-e: 0 m² 1. etasje
BRA-i: 96 m² Entré (5 m²), gang (12,7 m²), stue (32,8 m²), kjøkken (9,6 m²), bad 1 (3,8 m²), soverom (17,6 m²) og bad 2 (7,7 m²). Takhøyde er målt til 2,35-3,0 meter.
BRA-e: 0 m²
2. etasje
BRA-i: 39 m² Gang (3,3 m², gulvareal 4,8 m² der 1,5 m² er opptatt av trapp), soverom 1 (6,7 m², gulvareal 8,4m²), soverom 2 (7 m², gulvareal 8,7m²), soverom 3 (14,9 m², gulvareal 18,4m²) og bod (4,7 m², gulvareal 5,7m²). Takhøyde er målt til 2,18-2,21 meter.
BRA-e: 0 m²

TBA fordelt på etasje
Underetasje
0 m² 1. etasje
16 m²

2. etasje

0 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 0 m²
BRA-e: 97 m² Garasje (46,5 m² med innkjøringshøyde på 2,43 m.), bod (33,2 m²) og verksted (17,4 m²).
BRA-b: 16 m² Utestue (15,6 m²). Vurdert som innglasset balkong (BRA-b).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ikkje målbart areal:
På loft i bustadhus er det loft med takhøgd under 1,90m. Dette gjer at deler av arealet på loft ikkje er målbart. Totalt golvareal på loft er målt til 47kvm. Nærare beskriving i punktet "BRA-i".
Uthus er tilbygd uteplass med isolerte glassdører i front. Veggjar er også isolert. Underteikna vurderar uteplassen som innglassa balkong (BRA-b).
Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden. Trapp i 1. etasje og loft opptar ca. 1,5kvm.

Areal er målt med laser på synfaringsdagen. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.
P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1960.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset tun, plen, hekk og annen beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart).
Matrikkelutskriften viser til oppmålingsforretning 16.06.2011. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.
Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.
I skyldskifte fra 09.03.1950 står det ikke eksakt tomteareal, men kun hvor grensene går. I jordskiftesak fra 1987/1988 står det kun koordinater. Megler har dermed ikke mulighet til å kontrollere dette.

Beliggenhet

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet i et rolig område med boligbebyggelse, landbruk og flott natur. Her ligger alt til rette for en trygg og god oppvekst for barna, med kort avstand til både barnehage og barneskole. Bjørgum skule som tilbyr 1.-7.klasse og Bjørgamarki barnehage ligger hhv. ca. 4 og 3 km. unna dersom man følger bilveien. Dersom man går eller sykler kan man benytte seg av andre veier, fks. via Tymbrålen, slik at man slipper ut på Rv. 13. Mønshaugen barnehage ligger rett i overkant av 1 km. unna.

I området har man fine turmuligheter, som blant annet til Opelandsstølen og Potten for å nevne noe.

Palmafossen ligger en kjøretur på rundt 5 minutter unna. Her har man blant annet Kiwi, Rema 1000, Biltema, Hageland, Jysk og Clas Ohlson, i tillegg til treningssenteret XT Voss.
Ikke langt fra handelsområdene på Palmafossen ligger Bømoen hvor man har flotte turløyper for store og små.

Ønsker man et bredere utvalg av service-og tjenestetilbud så er man i Voss sentrum på rundt 8 minutter. Her finner man klesbutikker, dagligvarebutikker, sportsforretninger, bokhandel, apotek, vinmonopol, frisør o.l. I tillegg har man mange koselige kafeer og restauranter som er verdt et besøk.

Om du er glad i å stå på ski kan man enkelt komme seg fra sentrum og opp til fjells med Voss Gondol på knappe 9 minutter. Her har man et rikt utvalg av preparerte skiløyper tilpasset for ulike aldrer og ferdighetsnivå. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat og drikke. Vinterstid arrangeres det afterski i helgene med god stemning. Når snøen er borte er Hangurstoppen også et supert utgangspunkt for fine fotturer i vakker natur.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse og landbruk, i tillegg til et skiferbrudd på Møen.

Skiferbruddet fører til noe anleggstrafikk i området, og derav noe støv fra gruset vei.

Skolekrets

Bjørgum.

Bygningssakkyndig

Håvard Kvarme Ure

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, og grunnforhold er ikke videre kjent utover at selger opplyser om morene i grunnen. Grunnmur i betong/mur. Pusset utvendig og kledd igjen innvendig. Videre består bygning av et tradisjonelt tømmerhus oppført i 1953 av laftede vegger. På slutten av 1960-tallet ble boligen utvidet med et tilbygg i reisverk. Reisverksdelen har enklere konstruksjon sammenlignet med det opprinnelige tømmerhuset, ofte med stående kledning og en enklere fundamentstruktur. Overgangen mellom tømmerdelen og tilbygget kan gi variasjon i veggtykkelse, isolasjonsevne og tekniske løsninger. Fra 2017 har boligen gjennomgått en omfattende renoevring der både interiør og eksteriør er oppgradert. Oppgraderingen omfatter ny taktekking, vinduer med bedre isolering, oppdatert fasademateriale og energioptimalisering av konstruksjonen. Videre er tekniske installasjoner som rørsystem og elektriske anlegg moderniserte til dagens krav så langt det lar seg gjøre. For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: tettesjikt og fliser på nytt bad i hovedetasje og kjeller.

Arbeid utført av: Vinjo AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avrettet, membran og fliser.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rør-i-rør, avløp og vannboren varme

Arbeid utført av: Voss VVS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Saltutslag under veranda.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Observert spor etter mus i uthus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Observert sølvkre - ikke skjeggkre.

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradering av hele el-anlegg.

Arbeid utført av: Mølster Installasjon AS

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført kontroll av varmepumpe/varmeanlegg.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks på yttervegg.

Easee-ladeboks.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenering og tømrerarbeid er gjort selv (faglært).

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

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

Beskrivelse: Egeninnsats (med fagbrev).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller brukt til utleige.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent bruksendring for kjeller til varig opphold.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjeller er bruksendret til varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent i august 2025

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke mottatt påkoblingsavgift for kommunalt vann.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført vinter 2016. Målinger under grensenivå. Ved oppgradering av kjeller ble det lagt radonduk under betonggulv.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: 90

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport før salg.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tinglyst rett på brønn. Er i senere tid koblet på kommunalt vann.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Hovedetasje med entré, gang, kjøkken, stue, soverom, to bad og bod.

Loftsetasje med gang, tre soverom og bod.

Underetasje med entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Deler av underetasje har vært benyttet til utleie, men er ikke godkjent som en selvstendig utleiedel.

Standard

Boligen ble bygget rundt 1952 og ble bygget på på slutten av 1960-tallet. Fra 2016 har boligen gjennomgått en vesentlig endring og innehar nå en god standard med kvaliteter som blant annet vannbåren varme og vedovn. Mesteparten av innvendige vann-og avløpsrør er skiftet ut, i tillegg til elektrisk anlegg. Ellers har taket fått ny takteking og blitt etterisolert, samt at det er satt inn ny stålpipe til vedovn. I 2016 ble det utført arbeid med ny drenering, isolering og grunnmursplast. Vinduer i boligen er skiftet i 2018 og 2020.

I boligens hovedetasje blir man ønsket velkommen av en romslig entrè med god takhøyde. De fine tømmerveggene setter standarden for hva man kan forvente seg innover i boligen. Store deler av stuen

har også flotte tømmervegger som tar vare på husets sjel og historie. Downlights i himling sørger for jevn og god belysning, i tillegg til naturlig lysinnslipp gjennom vinduer og terrassedør. Stuen er av god størrelse og gir gode muligheter for å møblere i ulike soner.

Kjøkkenet har innredning fra 1992 som senere er lakkert i en tidløs farge. På kjøkkenet har man plass til et mindre frokostbord, mens en større spisegruppe har sin naturlige plassering i stuen. Hovedetasjens soverom er på hele 17,6 m², så her har man rikelig med plass til dobbeltseng, garderobe og annen møblering. Dersom man ikke ønsker å bruke rommet som et soverom er det ypperlig som en ekstra stue. I tilknytning til soverommet har man et eget bad. Badet er utstyrt med toalett, servant i innredning med speilskap over, samt en romslig dusnisje.

Bad nummer to er opplyst å være fra 2009 og er innredet med toalett, dusj og servant med innredning.

Gulvet i den opprinnelige delen av boligen er av heltre som er behandlet, og i entré og på badene er det fliser. Soverommet har laminatgulv. I alle guly, utenom på det eldste badet, er det vannbåren varme. Innvendige vegger er av tømmer, walls2paint-plater og panelplater, i tillegg til fliser, panel og baderomsplater på badene. Tak er av panel, huntonittplater og tak-ess.

Når man kommer opp i loftsetasjen finner man gang, bod og tre soverom. Det største soverommet kan skilte med 14,9 m², mens de to andre soverommene er av noe mindre størrelse og passer ypperlig som barnerom. I loftsetasjen ble de fleste overflatene fornyet i 2018 og består av walls2paint-plater og panelplater på veggene, panel i tak, og gulv av laminat og tregulv.

Underetasjen ble renoveret i 2021, fra opprinnelig grovkjeller. Her har man egen inngang, kjøkkeninnredning fra IKEA, stue i tilknytning til kjøkkenet, to soverom, helfliset bad, et romslig vaskerom og bod. Perfekt oppholdssted for ungdommen i familien! Også her er det vannbåren varme i gulvet.

I tillegg til en fin enebolig har eiendommen også et uthus med en utestue som ble bygget på i 2022/2023. Utestuen har isolerte vegger og dører, i tillegg til varmekabel i gulvet. Her kan man altså sitte å kose seg, selv på kjøligere dager. Utestuen er også utstyrt med et enkelt utekjøkken som får vann via hageslange. Videre byr uthuset på godt med lagringsplass, samt parkering i garasje i kjeller.

Eiendommen er ypperlig for deg som ønsker å kunne flytte rett inn og å ha god plass rundt deg!

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, samt beskrivelse av uthus.

Forhold som har fått TG2:

5.1 Loft

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i opplyst kondensproblem i tak ved trapp til loft. Langvarig kondens kan påvirke materialer og føre til risiko for mugg og råte.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Betongdekke har tydelig slitasje på

undersiden i form av saltutslag og eksponert armering. Overflate på flis fremstår også slitt.

7.1.1 Bad i første etasje (2009) - overflate vegger og himling

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert feilmontering og skruehull. Konsekvens kan være manglende fuktsikring. Ulyder i avtrekksviften er registrert. Anbefaler å gjennomføre vedlikehold.

7.1.2 Bad i første etasje (2009) - overflate gulv

Punktet er vurdert til TG2 grunnet usikkerhet knyttet til fall på gulvet. Manglende eller utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke drenerer tilfredsstillende, noe som øker risikoen for at fukt trekker mot dør og potensielt skapet fuktskader over tid. For å sikre god avrenning og hindre opphopning av vann i utsatte områder, kan det være nødvendig å vurdere utbedring av fallforholdene.

7.1.3 Bad i første etasje (2009) - membran, tettesjikt og sluk

Punktet er vurdert til TG2 grunnet registrert fukt og feilmontering av baderomsplater. Fuktmåling viser 17,9 vektprosent i trevirket, som kan tyde på lekkasje i tettesjiktet. Videre er det registrert gliper i hjørneprofil, manglende silikonfuging, og eldre skruehull i dusjsone, som kan gi risiko for fuktinntrengning. Langvarig fuktpåvirkning som kan føre til materailnedbrytning, svekket fuktsikring og økt risiko for muggvekst er en konsekvens av funnene. Utbedring av feil og forsterkning av tetting anbefales for å hindre ytterligere skader.

7.2.2 Bad i første etasje (2021) - overflate gulv

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende fallforhold på gulv. Registrert fall er

under kravene i teknisk forskrift. Noen steder er fall målt til å være flatt. Dette utgjør risiko for vannansamling, og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøtende rom.

7.4.2 Bad i underetasje - overflate gulv
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende fallforhold på gulv. Registrert fall er under kravene i teknisk forskrift. Dette utgjør risiko for vannansamling, og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøtende rom.

10.5 Ventilasjon
Punktet er gitt TG2 på bakgrunn av ulyder fra avtrekksviften på badet, samt registrert kondensproblematikk i trappeoppgangen. Dette kan indikere redusert ventilasjonseffekt og ubalanse i luftutskiftningen, noe som igjen øker risikoen for fuktoppsamling, dårlig innemiljø og i verste fall utvikling av mugg- og råteskader dersom forholdet ikke blir fulgt opp. Kontroll, service eller utskiftning av vifte, samt vurdering av ventilasjonsløsninger i trappeoppganger bør påregnes.

Ingen forhold har fått TG3.

Uthuset viser tegn på generell slitasje og har behov for vedlikehold for å opprettholde funksjonalitet og levetid. Grunnmurene og etasjeskille har skadeutvikling, der eksponert armeringsjern indikerer nedbrytning av betongen. Dette kan føre til ytterligere korrosjon av armeringen, noe som svekker konstruksjonen over tid. Det anbefales å utføre tiltak for å beskytte armeringsjernet, som utbedring av betongen og/eller behandling med rusthindrende middel.
Kledningen er nymalt og fremstår i generelt grei stand, alder tatt i betraktning. Normalt vedlikehold

som overflatebehandling, utskiftning av bord o.l. fremover må ses som nødvendig.
Taket er tekket med skifer, som generelt er et varig og stabilt materiale, men inspeksjon viser at underlagspapp er penetrert av spiker fra skiferen. Denne perforeringen kan svekke takets tetningsevne og føre til lekkasjer dersom det ikke blir utbedret. Det bør vurderes om pappen har mistet sin funksjonelle evne som fuktsperre, og eventuelt legge ny underlagspapp eller alternative tetningstiltak.

Bygget vil ha nytte av ubedring av de identifiserte problemene, med tilpasset vedlikeholdstiltak for å sikre stabilitet og beskyttelse mot videre slitasje. Det er registrert bygningsplater som inneholder asbest.
Utestuen er et tilbygg fra 2022/2023. Utestuen har isolerte vegger og dører. Utestuen fremstår i god stand på befaringsdagen.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Garasje blir tømt før overtakelse.

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 integrerte hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende endringer etter at de overtok eiendommen i 2016:
- Ny drenering, isolering og grunnmursplast på grunnmur i 2016.
- Nytt elektrisk anlegg fra 2016-2022.
- Nytt vaskerom i 2017.
- Vannbåren varme lagt i boligen fra 2017-2022.
- Ny stålpipeline til vedovn i 2017.
- Vinduer skiftet i underetasje og 2.etasje i 2018.
- Ny taktekking med etterisolering i 2019.
- Renovering av underetasje i 2020.
- Nye vinduer i 1.etasje i 2020.
- Renovering av 1.etasje i 2020/2021.
- Renovering av underetasje i 2020/2021.
- Grunnmurer pusset i 2022.
- Ny bunnledning, avløpsrør og vannrør i hele boligen (utenom ett stigerør og rør på bad i 1.etasje) i 2017-2023.

Parkering
Parkering på egen tomt og i garasje i uthus.

Forsikringsselskap
Gjensidige.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.
Selger opplyser om at det ble foretatt en radonmåling i 2017 som viste en verdi på 90 Bq/m³. I forbindelse med oppgradering av kjeller ble det lagt radonduk. Det er ikke utført målinger etter dette.

Diverse
Megler har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter byggeår på bygningsmassen. Byggeår er opplyst av selger.

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
Vannbåren varme i gulv i underetasje og hovedetasje (utenom eldre bad). Vedovn i første etasje.

Energikarakter
B

Energifarge
Lys grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Kommunale avgifter

Kr 21 453

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer:

Vann: 5967,72

Avløp: 6 118,74

Eiendomsskatt: 3 581,-

Brannforebygging: 678,-

Dette er en prognose for inneværende år, levert av

Voss herad. Vi gjør oppmerksom på at de

kommunale avgiftene kan variere ut ifra forbruk og

antall medlemmer i husstanden.

Renovasjon er levert av BIR Voss Hardanger, og kommer på egen faktura. Renovasjonsgebyret utgjør kr. 5107,25 fordelt på to terminer.

BIR VH opplyser om at det fra 01.01.2025 har komt et påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag - etterdrift deponi" på kr. 156,25 inkl. mva. per enhet per år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Formuesverdi primær

Kr 609 019

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 436 074

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 20 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:

4621/159/20:

03.09.1951 - Dokumentnr: 737 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1988 - Dokumentnr: 162 - Jordskifte

sak nr.6/1986

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1950 - Dokumentnr: 307 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4620 Gnr:159 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1497074 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:159 Bnr:20

19.11.1951 - Dokumentnr: 993 - Bestemmelse om

vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:159 Bnr:1

Bestemmelse om vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for påbygg og

bruksendring, datert 21.08.2025.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse fra opprinnelig bygg, påbygg fra

slutten av 1960-tallet eller uthus.

Megler har videre mottatt følgende dokumenter fra

Voss herad:

- Godkjent søknad med tegning som gjelder påbygg.

Godkjent søknad er datert 12.10.1967.

- Tegninger i forbindelse med bruksendring og

påbygg fra 2020

Det er ikke mottatt byggetegninger fra opprinnelig

bolighus eller uthus. Megler har derfor ikke kunnet

kontrollere hvorvidt dagens bygninger og

planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller

er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og

tiltak.

Dagens planløsning for hovedetasje stemmer ikke

overens med tegning.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt

eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En

konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel

være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av

det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve

tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett. Selger opplyser om at de ikke har

mottatt faktura for tilkoblingsavgift enda. Selger vil

koste dette selv om ny eier har overtatt

eiendommen.

Det er tinglyst en avtale som gir rett til brønn og

vannledning over gnr. 159, bnr. 1. Eiendommen er nå

tilknytt offentlig nett.

Eiendommen har tilkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ihht. kommuneplanens arealdel

avsatt til boligbebyggelse, i hensynssone til

landbruk.

Plan-ID: 12352019004

Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 22.10.2020

Delareal: 1 m²

Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur (arealer), nåværende

Delareal: 1960 m²

Hensyn: Landbruk

Hensynsonenavn: OM510

Delareal: 1959 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet som har vært benyttet som utleiedel ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

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.

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

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

150 100 (Omkostninger totalt)

166 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 116 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 118 800 (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 150 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 1,10% 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 stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 440

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim

Eiendomsmegler | Fagansvarlig

kristina.ringheim@aktiv.no

Tlf: 986 03 164

Ansvarlig megler bistås av

Kristina Ringheim

Eiendomsmegler | Fagansvarlig

kristina.ringheim@aktiv.no

Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

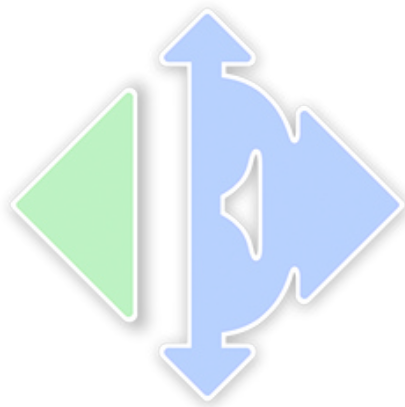
Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075

Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Einebustad
Mønshaugane 11
5709 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 31/08/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

BM TF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Hanna Møen Førde og Jostein Hårklau
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 960 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1952

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

12.05.2025

UTVENDIG:

- Taket er besikta frå bakkeplan grunna sikkerheitsmessige årsaker.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt dokumentnasjon/informasjon frå heimelshavar.
- Fundment/grunnmur er skjulte og delvis skjulte bygningsdelar og kan vera utfordrande å tilstandsvurdera. Vurderingane vert gjort med bakgrunn i alder, dokumentasjon og eventuelle funn.

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

INN VENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Jostein Hårklau

Tilstede under befaringen:

Jostein Hårklau og Hanna Møen Førde

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 960kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt er plassert på ein haug i området Mønshaugane.
Opparbeida uteområde med grøntareal. Parkering på tomta og i garasje i uthus.
Tett bebyggelse i området. Offentleg tilkomstveg like ved tomta.

Risikorapport frå Propcloud.no syner:
- Bustaden er plassert i område med usikker/moderat til låg fare for radon. Radonmåling er utført av rekvirent utan formell dokumentasjon eller sertifiserte måleprotokollar. Resultat er basert på opplysningar frå eigaren, som rapporterer radonverdiar under lovleg grenseverdi. Sidan det ikkje er dokumenterte måleresultat, kan det vere behov for ei ny måling med godkjent utstyr for å stadfeste dei oppgjevne nivåa.

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

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurar i betong/mur. Pussa utvendig og kledd igjen innvendig.
Vidare opp består bygningen av eit tradisjonelt tømmerhus oppført i 1952, med av lafta vegg.
På 1970-talet vart bustaden utvida med eit tilbygg i reisverk Reisverksdelen har lettare konstruksjon samanlikna med det opprinnelege tømmerhuset, ofte med stående kledning og ein enklare fundamentstruktur. Overgangen mellom tømmerdelen og tilbygget kan gi variasjon i veggtykkelse, isolasjonsevne og tekniske løysingar.

Frå 2017 og fram til i dag har huset gjennomgått ei omfattande renovering, der både interiør og eksteriør er oppgradert. Oppgraderinga omfattar ny taktekking, vindauger med betre isolering, oppdatert fasademateriale og energioptimalisering av konstruksjonen. Vidare er tekniske installasjonar som rørsystem og elektriske anlegg moderniserte til dagens krav til komfort og sikkerheit så langt det let seg gjera.

Renoveringa har styrka både funksjonaliteten og den estetiske verdien av bygget, samtidig som den originale karakteren av tømmerhuset er ivarettatt. Det er ei blanding av eldre og moderne element, der bygget har fått forlenga levetid og høgare standard.

©mstr.no

www.bmtf.no

4/22

BM TF

51

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med relevant utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Undersøkingane gir ei overordna vurdering av bygningen sin tilstand, med fokus på eventuelle avvik frå dagens byggetekniske krav og forskrifter. Bygningsdeler som vert utsett for regelmessig slitasje har typisk ei levetid på mellom 15 og 40 år, avhengig av materialbruk, vedlikehaldsrutinar og påverknad frå ytre forhold. For dette bygget er dei fleste bygningsdeler skifta ut, noko som indikerer at det vil vere behov for normalt vedlikehald i næraste framtid, men inga umiddelbar omfattande rehabilitering. Det er registrert noko fuktutslag på eldre bad i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført i ei tid der byggeskikk, krav til isolasjon, inneklima og rominndeling skil seg frå dagens standardar. Med dette som grunnlag kan det vera utfordrande å få bygget til dagens standard, sjølv med omfattande renovering. Materialval og konstruksjonen kan vera utført med metodar som ikkje nødvendigvis samsvarer med dagens praksis. Det er difor viktig å ta omsyn til dette ved vurdering av eigedomen, spesielt med tanke på eventuelle moderniseringstiltak.

Oppføring av bustader i Norge har alltid vore regulert av ulike byggforskrifter og tekniske krav, som stadig vert oppdatert i takt med utviklinga innan byggfaglege og miljømessige standardar. På bakgrunn av bustadens alder er det naturleg å forvente avvik frå gjeldande regelverk, særleg når det gjeld tekniske installasjonar, brann- og fuktsikring, samt generelle konstruksjonsløysingar. Desse avvika utgjer ikkje nødvendigvis ein feil, men tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav i teknisk forskrift.

Samla sett framstår bygningen som vedlikehaldsvennleg med ei oppdatert hovudstruktur, med enkelte faktorar som ein må vere medviten om ved framtidig drift og vedlikehald. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Vannboren varme i golv i 1. etasje og underetasje (forutan eldre bad i 1. etasje.) Borehull som varmekilde.
- Vedomn i 1. etasje.

SKORSTEIN/PIPELØP:

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Rekvirent opplyser at det vart utført tilsyn i 2017, utan merknader. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Underteikna er ikkje opplyst om eller framlagt dokumentasjon på fyringsforbud eller andre merknader.

PREMISSER:

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuddt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Våtromsdokumentasjon frå utførande bedrift er framlagt. Eit bad 1. etasje og bad i utleigedel.
- Dokumentasjon på utført arbeid på elektrisk anlegg.
- Bildedokumentasjon på arbeid med drenering.
- Elles diverse bilde frå renovering og munnleg opplysningar.

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

Diverse overflater der noko er fornya i seinare tid og noko er originalt.
Loft: Panel i tak. Walls 2 paint og panelplater på vegg. Laminat og tregolv på golv.
1. etasje: Panel og huntonitt i tak. Walls 2 paint, panelplater og tømmer på vegg. Tregolv, laminat og fliser på golv.
Underetasje utleige: Gips i tak. Walls 2 paint på vegg. Laminat og fliser på golv.

Bad 1: Tak-ess i tak. Baderomsplater på vegg. Fliser på golv.
Bad 2: Panel i tak. Fliser og panel på veg. Fliser på golv.
Vaskerom: Panel i tak. Baderomsplater og panelplater på vegg. Fliser på golv.
Bad utleige: Gips i tak. Fliser på vegg. Fliser på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel 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. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheitar på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll. Størrelse på avvik er ikkje kontrollert.

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 ang. gjeldande leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen som er mogleg å finne. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar deltok under synfaringa med moglegheit for å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Ny drenering, isolering og grunnmursplast på grunnmur i 2016.
- Nytt elektrisk anlegg frå 2016-2022.
- Nytt vaskerom i 2017.
- Vannboren varme lagt i bustaden frå 2017-2022.
- Ny stålpipe til vedomn i 2017.
- Vindauger skifta i underetasje og 2. etasje i 2018.
- Ny taktekking med etterisolering i 2019.
- Renovering av underetasje 2020.
- Ny vindauger i 1. etasje 2020.
- Renovering av 1. etasje i 2020/2021.
- Kjellar renoverert i 2021.
- Grunnmurane pussa i 2022.
- Ny bunnledning, avløpsrør og vannrør i heile bustaden (forutan eit stigerør og rør på eit bad i 1. etasje) 2017-2023.

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
Loft	39	0	0	0	34	5
1. etasje	96	0	0	16	93	3
Underetasje huvuddel	17	0	0	0	17	0
Underetasje	56	0	0	0	53	3
SUM BYGNING	208			16	197	208
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	97	16	0	-	-
SUM BYGNING	0	97	16	0	-	-
SUM BRA	113					

BRA-i:

LOFT:

- Soverom - 6,7kvm med 1,0m - 2,18m takhøgd. (Golvareal: 8,4kvm)
- Soverom - 7kvm med 1,03m - 2,19m takhøgd. (Golvareal: 8,7kvm)
- Soverom - 14,9kvm med 1,0m - 2,18m takhøgd. (Golvareal: 18,4kvm)
- Bod - 4,7kvm med 1,03m - 2,19m takhøgd. (Golvareal: 5,7kvm)
- Gang - 3,3kvm med 2,21m takhøgd. (Golvareal: 4,8kvm. 1,5kvm opptatt av trapp)

1.ETASJE:

- Stova - 32,8kvm med 2,35m takhøgd.
- Kjøkken - 9,6kvm med 2,35m takhøgd.
- Gang - 12,7kvm med 2,35m takhøgd.
- Entre - 5kvm med 2,36m - 2,79m takhøgd.
- Bad 1 - 3,8kvm med 2,30m takhøgd.
- Bod - 2,5kvm med 2,35m takhøgd.
- Soverom/kontor - 17,6kvm med 2,07m - 3,0m takhøgd.
- Bad 2 - 7,7kvm med 2,02m - 2,58m takhøgd.

UNDERETASJE HOVUDDDEL:

- Vaskerom - 16,9kvm med 2,20m takhøgd.

UNDERETASJE:

- Soverom - 8,5kvm med 2,16m takhøgd.
- Stova - 12,1kvm med 2,17m takhøgd
- Kjøkken - 10,6kvm med 2,17m takhøgd.
- Entre - 5,8kvm med 2,17m takhøgd.
- Soverom/kontor - 8kvm med 2,12m takhøgd.
- Bod - 2,5kvm med 2,12m takhøgd.
- Gang - 1,1kvm med2,17m takhøgd.
- Bad - 5kvm med 2,14m takhøgd.

BRA-e:

UTHUS:

- Bod - 33,2kvm
- Verkstad - 17,4kvm
- Garasje - 46,5kvm med 2,43m innkøyringshøgd.

Utestova - 15,6kvm. Vurdert som innglasset balkong. BRA-b.

MERKNADER OM AREAL:

Ikkje målbart areal:

På loft i bustadhus er det loft med takhøgd under 1,90m. Dette gjer at deler av arealet på loft ikkje er målbart. Totalt golvareal på loft er målt til 47kvm. Nærare beskriving i punktet "BRA-i".

Uthus er tilbygd uteplass med isolerte glassdører i front. Veggar er også isolert. Underteikna vurderar uteplassen som innglassa balkong. (BRA-b).

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden. Trapp i 1. etasje og loft opptar ca. 1,5kvm.

Areal er målt med laser på synfaringsdagen. NS 3940:2023 areal- og volumberekknig er nytta som grunnlag for arealberekninga. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

UTHUS:

Bygget syner teikn på generell slitasje og har behov for vedlikehald for å oppretthalde funksjonalitet og levetid. Grunnmurane og etasjeskille har skadeutvikling, der eksponert armeringsjern indikerer nedbryting av betongen. Dette kan føre til ytterlegare korrosjon av armeringa, noko som svekkar konstruksjonen over tid. Det anbefalast å utføre tiltak for å beskytte armeringsjernet, som utbetring av betongen og/eller behandling med rusthindrande middel.

Kledningen er nymalt og framstår i generelt grei stand, alder tatt i betraktning. Normalt vedlikehald som overflatebehandling, utskifting av bord ol. vidare framover må sjåast på som nødvendig.

Taket er tekt med skifer, som generelt er eit varig og stabilt materiale, men inspeksjon viser at underlagspapp er penetrert av spiker frå skiferen. Denne perforeringa kan svekke takets tettingsevne og føre til lekkasjar dersom det ikkje blir utbetra. Det bør vurderast nærmare om pappen har mist si funksjonelle evne som fuktsperre, og eventuelt leggst nytt lag med underlagspapp eller alternative tettingstiltak.

Bygget vil ha nytte av utbetring av dei identifiserte problema, med tilpassa vedlikehaldstiltak for å sikre stabilitet og beskyttelse mot vidare slitasje.

Det er registrert bygnisplater som inneheld asbest. Asbesthaldige materialar må handterast forsiktig for å unngå helseskade. Materialet er stabilt så lenge det ikkje blir skada eller bearbeida, men ved mekanisk påverknad kan fibrar frigjerast til lufta. Dersom asbestholdige komponentar skal fjernast eller utbetrast, bør det gjennomførast av godkjende foretak med korrekt verneutstyr og etter gjeldande forskrifter. Det anbefalast å gjennomføre ei grundig kartlegging av asbestførekomstar i bygget, samt vurdere behov for sanering eller sikring av eksponerte flater for å hindre spreing av fibrar.

Utestova er tilbygd i 2022/2023. Utestova har isolerte vegggar og dører. Utestova framstår i god stand på synfaringsdagen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

31/08/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikkje foretatt grunnundersøking. Vidare grunnforhold er ikkje kjent utover at rekvirent opplyser at det er morene i grunnen. Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg skjult under terreng. Grunnmur er kontrollert etter sprikker, riss og liknande. Rekvirent opplyser at grunnmurar vart pussa i 2022. Det vart ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen. Grunnmurar framstår i normal stand ift. alder.

Det er etablert ny drenering i 2016, der det er lagt oppdaterte løysingar med røyr langs grunnmur, ny isolasjon og grunnmursplast for å sikre god fuktsikring rundt fundamentet/grunnmur. Godt drenerande massar rundt bustaden. Den nye dreneringa er med på å leia vekk overflødig vatn og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Det er framlagt billedokumentasjon av arbeid med drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn» Terrenget rundt den aktuelle bustaden tilfredsstiller dei nevnte krava og legg til rette for god drenering. Tomta har ei naturleg utforming som sikrar effektiv avrenning langs grunnmurane, noko som bidreg til å redusere risikoen for fuktinntrenging og oppsamling av overflatevatn.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd inn med liggande trekledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera veggen. Veggane er visuelt kontrollerer utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trenger inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Det var generelt lite avvik som vart registrert på synfaringsdagen. Ver obs. på trevirke som står i sollys, regn, ver og vind vil få naturleg slitasje. Gjennomfør jamnleg vedlikehald for å oppretthalda kvaliteten på ytterkledning. Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggst fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport. Generelt kan det sjå ut som det er grei tilførsel av luft i nedekant på vegg. Det er ikkje registrert direkte skader som fylgjer av manglande lufting. Eventuelle skader som kan oppstå er kondens, råteskader, manglande drenering av fukt bak kledning, malingflass ol. Museband er observert.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger i bustaden er skifta ut i sin heilheit i seinare tid. Vindauger på loft og underetasje er frå 2018. Vindauger i 1. etasje er frå 2020.

Vindauger er av typen med 3-lags isolerglas, som gir god varmeisolasjon og energieffektivitet. Vindauga er montert i trekarm, ein solid og tradisjonell konstruksjon men som krev jamnleg vedlikehald for å sikre lang levetid. Det er installert spalteventilar, som gir kontrollert ventilasjon og bidrar til eit betre inneklima ved å tillate luftutskifting utan vesentleg varmetap. Utvendige sprosser montert på vindauger. Over vindauga er det montert vannstokk med beslag. Under vindauga er det montert vannbrettbeslag. Dette gjer vern mot nedbør og reduserer slitasjen på trekarmen. Det er registrert eit manglande vannstokkbeslag på vindauga på nord-vendt fasade. Utfør jamnleg normalt vedlikehald som vask, maling, smøring og justering.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger og ei samla vurdering gjer grunnlag for konklusjon. Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå innreia loft og frå bakkeplan. Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar. Taket gjennomgjekk ei renovering i 2019 med etterisolering og ny taktekking. Gjer merksam på at bustaden er bygd i tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag. Noko ujamnheitar i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen. Takkonstruksjonen vert vurdert til å vera i normal stand med bakgrunn i alder.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkinga vart fullstendig utskifta i 2019.Undertaket er bygd opp med papp og som hovudtak er det lagt stålpanner med ru overflate. Stålpanner er kjent for å vere vedlikehaldsvenlege og har lang levetid dersom regelmessig inspeksjon og vedlikehald vert ivaretatt. Noko førekomst av mosegroing er registrert. Det anbefalast å utføre regelmessig reinsking for å hindre vidare vekst av mose, algar eller grønske som igjen kan påverka taktekkinga. På synfaringsdagen framstår taket som funksjonelt og i god stand, utan synlege teikn til skade eller lekkasjar. Det anbefalast likevel å følge opp tilstanden med jamnlege inspeksjonar, spesielt knytt til beslag, gjennomføringar og festemiddel, for å sikre vidare levetid.

Merknader:

5. Loft
TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tak og veggar på loftet er etteisolert, med plast som dampsperre og nye overflater i 2018. Moderniseringa er utført med tanke på å redusere varmetap og sikre eit betre inneklima.

Rekvirent opplyser at det ved spesielle høver er registrert kondens i tak i trappehull, noko som kan indikere fuktutfordringar knytt til temperaturforskjellar mellom loft og underliggande etasjar. Fukt kan oppstå dersom ventilasjonen ikkje er tilstrekkeleg, eller dersom varm luft frå bustaden møter kalde flater. Langvarig kondens kan påverke materialane og føre til risiko for mugg eller råte. For å betre tilhøva kan det vere aktuelt å vurdere ventilasjonstiltak, tilpassing av isolasjon eller ytterlegare sikring av dampsperra for å hindre uønska fuktopphoping. Regelmessig inspeksjon av området vil vere viktig for å identifisere eventuelle tiltak som kan optimalisere inneklimaet og forhindre vidare kondensproblematikk. Det er ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader:

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

Balkongen består hovudsakleg av betongkonstruksjon, med enkelte delar utført i trekonstruksjon. Betongdelen har fliser som dekke. Ujamnheitar og generell elde og slitasje på overflater er registrert. Trekonstruksjonen er opparbeidd med terrassebord. Kombinasjonen av materialar gir både estetiske og funksjonelle eigenskapar, men medfører også ulike vedlikehaldsbehov. På undersida av betongdekket er det registrert saltutslag, noko som kan indikere fuktgjennomtrenging og gradvis nedbryting av betongen. Saltutslag oppstår gjerne som følge av kapillær trekking av fukt, der mineralar frå betongen blir ført til overflata. Dette kan på sikt påverke styrken og stabiliteten til konstruksjonen dersom fukttilførselen vedvarer. Vidare er det observert eksponert armeringsjern, som kan tyde på lokal nedbryting av betongen. Når armeringa blir eksponert for luft og fukt, kan det oppstå korrosjon, som svekkar betongens strukturelle eigenskapar over tid. Det vil vere nødvendig med tiltak for å reparere skadde område, samt sikre tilstrekkeleg vern mot vidare forvitring. For å oppretthalde balkongens levetid anbefalast det å gjennomføre grundig inspeksjon av betong og armering, samt vurdering av vedlikehaldsløysingar som kan motverke fukt- og korrosjonsskadar.

Merknader:

7. Våtrom
7.1 Bad 1.etasje (2009)
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Himling er utført med kvittmalte plater, medan veggane er kledd med baderomsplater. Overflatene framstår visuelt i normal stand, utan større teikn til slitasje eller skade. Ved nærmare inspeksjon er det registrert feilmontering av baderomsplater. Det er ein glipe mellom hjørneprofil og baderomsplate i hjørnet ved dusj, noko som kan skape risiko for fuktinntrenging. Dette kjem av manglande silikon, noko som kan påverke negativt mtp. fukt. Dette er kontrollert ved hjelp av spalteblad, som har avdekt eit mellomrom der tetting manglar. Vidare er det ikkje montert sokkelfprofil på platene, noko som gjer at dei er eksponerte for fukt i nedkant. Dette kan føre til oppsuging av fukt over tid og svekkje materialet. I dusjsona er det òg registrert eldre skruerhull, som er tetta med silikon. Likevel er det ein viss risiko for at platene kan trekke fukt i dette området, då tettinga ikkje nødvendigvis gir fullstendig beskyttelse mot vasspåverknad.

For å oppretthalde god fuktsikring og forhindre ytterlegare påverknad på materialet, er det anbefalt å utbetre dei registrerte manglane før vidare bruk. Tiltak bør gjennomførast for å sikre at overflata har tilstrekkeleg beskyttelse mot fukt, og at konstruksjonen oppretthaldar sin funksjonalitet over tid.

Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet. Spalta kunne med fordel vore noko større. Ved inspeksjon er det registrert noko ulyd i avtrekksvifta, noko som kan indikera slitasje, behov for vedlikehald eller opphopping av smuss i komponentane. For å sikre optimal funksjon anbefalast det å gjennomføre inspeksjon og eventuelt reingjering eller justering av avtrekksvifta.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulv. Overflate folv framstår i normal stand i forhold til alder. Det er utført kontroll av utvalde fliser for bom (hulrom under flisene), der inspeksjonen har inkludert lyd- og banketest for å identifisere eventuelle svekkede festepunkt. Ved gjennomgangen er det ikkje registrert feil. Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon for å sikre at flisene held seg intakte over tid og at fuger og festemateriale ikkje blir påverka av slitasje eller fuktpåverknad.

Badegolvet er oppført i 2009 og har eit målt fall på 4 mm over 165 cm lengde. Fall er noko betre i området ved sluk. I samsvar med teknisk forskrift på oppføringstidspunktet skal golvet ha tilfredsstillande avrenning mot sluk for å sikre effektiv bortleiing av vatn og redusere risikoen for fuktansamling. Eit fall på 4 mm over 165 cm vurderast som svakt, og kan medføre at vatn ikkje drenerer raskt nok frå golvflata. Generelt er dagens krav spesifisert at fall mot sluk i våtrom skal vere minst 1:100 noko som tilsvarar 1 cm fall per 100 cm lengde. Det registrerte fallet ligg under dette, og det kan vere risiko for at vatn vert ståande i enkelte område utan tilstrekkeleg avrenning. Tiltak for å justere eller betre fall bør vurderast dersom avrenninga ikkje skjer tilfredsstillande under bruk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badet er frå 2009 og har ei teknisk løysing med flislagt gulv og underliggande membran. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Membran har oppnådd ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekker. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje. Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år. Aktuelt våtrom er 12 år gammalt.

Veggene er kledd med baderomsplater. Ved inspeksjon er det registrert feilmontering av baderomsplater, inkludert gliper ved hjørneprofilar og manglande silikonfuging, noko som kan medføre risiko for fuktinntrenging. Vidare er det observert skruhull i baderomsplater i dusjsona. Skruhulla er tetta med silikon, men det er risiko for at platene kan trekke fukt i desse områda over tid. Manglande tetting kan føre til svekking av materialet og bør vurderast for utbetring for å oppretthalde den tekniske levetida til våtrommet.

For å sikre optimal fuktsikring anbefalast det å utbetre registrerte manglar, inkludert forsterking av tetting rundt skjøtar og skruhull, samt undersøking av membranens tilstand for å verifisere at den held sin funksjon.

Det er utført fuktmåling med pigg frå tilstøytande rom i området ved dusjsona. Målinga viser ein vekprosent på 17,9 i trevirke, noko som kan indikere potensiell lekkasje i tettesjiktet. Fuktverdien ligg over det som normalt blir rekna som trygt for treverk i innandørs miljø, og vidare undersøking bør gjennomførast for å avdekke eventuelle skadar eller svakheiter i konstruksjonen. Langvarig fuktpåverknad kan føre til materialnedbryting, redusert levetid og risiko for muggvekst, og det anbefalast difor å vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillande fuktsikring i våtrommet. Rekvirent opplyser at badet og dusjen er generelt lite i bruk pr. dd. Underteikna vil difor sterkt anbefala å utføre tiltak før vidare utvida bruk. Utvida bruk av baderommet gjer stor risiko for fuktskadar.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje (2021)
TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Baderommet har panel i tak. Veggar er utført med fliser og panel. Ved visuell inspeksjon på synfaringsdagen framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå. Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon og vedlikehald av fliser, fuger og panel for å sikre vidare god funksjonalitet og hindre framtidig fuktpåverknad. Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar tilførsel av frisk luft og opprettheld nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv et flislagt med nedsenka dusjsone. Ved visuell inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til skade eller slitasje. Det er registrert hul lyd i flis på mindre område, noko som kan indikere at flisa har redusert vedheft til underlaget. Hul lyd kan oppstå som følge av mindre ujamnheiter i festematerialet eller luftlommer under flisa, men det treng ikkje nødvendigvis påverke funksjonaliteten på kort sikt. Likevel kan det vere lurt å følge opp tilstanden over tid og vurdere eventuelle tiltak dersom det skulle oppstå vidare svekking av festet. Badegolv et renovert i 2021, og fallforholda er målt opp mot gjeldande teknisk forskrift. Med eit målt fall på 4–8 mm per meter, ligg dette under kravet på 1:100 (10 mm per meter), noko som kan føre til at vatn ikkje drenerer effektivt. Nokre stader er fall målt til å vera flatt. Ujamnt fall kan også medføre risiko for vannoppsamling i enkelte område, noko som kan auke faren for fukt trekker mot dør. Fallforholda som er målt gjeld utafor dujssone og vil vera aktuelt ved ein eventuell lekkasje frå vask eller toalett. Det er då viktig å leia lekkasjevattn mot sluk. I nedsenka dusjsone er fallet målt til 2,8 cm på 1 meter, noko som gir ei brattare helling med god dreneringseffekt. Dette sikrar at vatn raskt vert ført mot sluk og reduserer risikoen for vannoppsamling i våtsonen for dusj.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjikt et og sluk

Rekvirent opplyser at badet er frå 2021 og har ei teknisk løysing med flislagt golv og underliggande membran. Det er framlagt dokumentasjon frå utførande bedrift. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder på membran. Hullboring vart ikkje utført grunna manglande tilkomst, noko som medfører begrensa moglegheit for direkte inspeksjon av underliggande konstruksjon. Våtrommet er dessutan under 5 år gamalt, og det er framlagt dokumentasjon på utføringa av membranen. Denne dokumentasjonen gir tryggleik for at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter ved byggingstidspunktet.

Merknader:

7.3 Vaskerom
TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Panel i tak og baderomsplater på vegg. Ved inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå. For å sikre vidare god funksjonalitet anbefalast jamnleg inspeksjon av fuger og skjotar for å oppretthalde lang levetid og fuksikring. Vaskerommet har avtrekksvifte montert i vegg, som sørger for utskifting av luft og fjerning av fuktig luft frå rommet. Tilluft via ventil montert ved trapp.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Fliser på golv. Overflate golv framstår i normal stand i forhold til alder. Det er utført kontroll av utvalde fliser for bom (hulrom under flisene). Ved gjennomgangen er det ikkje registrert feil. Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon for å sikre at flisene held seg intakte over tid og at fuger og festemateriale ikkje blir påverka av slitasje eller fuktpåverknad. Golv et har eit målt fall på 1:100 eller betre, noko som samsvarar med krava i byggteknisk forskrift (TEK17).

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjikt et og sluk

Vaskerommet vart renovert i 2017, og rekvirenten opplyser at det er lagt membran under fliser for fuksikring. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar, noko som betyr at membranens tilstand ikkje er fysisk verifisert gjennom inspeksjon av underliggande lag. Vidare er dokumentasjon på utføringa ikkje framlagt, noko som gjer det vanskeleg å stadfeste membranens oppbygging og samsvar med gjeldande krav. For vidare vurdering av tilstanden anbefalast visuell inspeksjon av fuger og fliser samt eventuell måling av fukt dersom det er mistanke om fuktpåverknad i konstruksjonen. Vaskerommet ligg i underetasjen, med grunnen under, noko som betyr at det ikkje er underliggande rom som kan bli påverka av eventuell fukt frå golv et. Hullboring frå tilstøytande rom er ikkje fysisk mogleg å gjennomføra.

Merknader:

7.4 Bad underetasje
TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Baderommet har panel i tak. Veggar er utført med fliser. Ved visuell inspeksjon på synfaringsdagen framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå. Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon og vedlikehald av fliser, fuger og panel for å sikre vidare god funksjonalitet og hindre framtidig fuktpåverknad.

Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar tilførsel av frisk luft og opprettheld nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Golv et flislagt med nedsenka dusjsone. Ved visuell inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til skade eller slitasje. Det er registrert hul lyd i fleire fliser, noko som kan indikere at fliser har redusert vedheft til underlaget. Hul lyd kan oppstå som følge av mindre ujamnheiter i festematerialet eller luftlommer under flisa, men det treng ikkje nødvendigvis påverke funksjonaliteten på kort sikt. Likevel kan det vere lurt å følge opp tilstanden over tid og vurdere eventuelle tiltak dersom det skulle oppstå vidare svekking av festet.

Badegolv et renovert i 2021, og fallforholda er målt opp mot gjeldande teknisk forskrift. Med eit målt fall på 6–11 mm per meter, ligg det fleire stader under kravet på 1:100 (10 mm per meter), noko som kan føre til at vatn ikkje drenerer effektivt. Ujamnt fall kan også medføre risiko for vannoppsamling i enkelte område, noko som kan auke faren for fukt trekker mot dør. Fallforholda som er målt gjeld utafor dujssone og vil vera aktuelt ved ein eventuell lekkasje frå vaskemaskin, vask eller toalett. Det er då viktig å leia lekkasjevattn mot sluk. I nedsenka dusjsone er fallet målt til å vera betre enn 1:50, noko som gir ei brattare helling med god dreneringseffekt. Dette sikrar at vatn raskt vert ført mot sluk og reduserer risikoen for vannoppsamling i våtsonen for dusj.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Rekvirent opplyser at badet er frå 2021 og har ei teknisk løysing med flislagt golv og underliggande membran. Det er framlagt dokumentasjon frå utførande bedrift. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder på membran.	
Hullboring vart ikkje utført grunna manglande tilkomst, noko som medfører begrensa moglegheit for direkte inspeksjon av underliggande konstruksjon. Våtrommet er dessutan under 5 år gammalt, og det er framlagt dokumentasjon på utføringa av membranen. Denne dokumentasjonen gir tryggleik for at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter ved byggingstidspunktet.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken 1. etasje	
TG 1	8.1 Kjøkken 1. etasje
Vanninstallasjonen er fra 1992	
Kjøkken opplyst frå 1992. Kjøkken med profilerte frontar og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Skuffer og skap i over- og underskap. Rekvirent opplyser at kjøkkenfrontane har gjennomgått fornying av overflater gjennom lakkering. Overflatebehandling kan bidra til vidare estetisk og funksjonell haldbarheit ved å beskytte materialet mot slitasje og ytre påverknader. Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft. Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Det er montert automatisk lekkasjestopp som skal bidra til å oppdage og avgrense eventuelle vasslekkasjar. På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å kontrollere om lekkasjestoppen er plassert under oppvaskmaskina, slik kravet til plassering tilseier. Det anbefalast å kontrollere at den er korrekt plassert for å sikre optimal beskyttelse mot lekkasje. Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.	
Kjøkkenet framstår i normal stand i forhold til alder, med registrert normal elde og bruksslitasje. Materialar, innreing og funksjonalitet er i tråd med forventningar for eit kjøkken av denne alderen, utan vesentlege avvik. Det anbefalast jamnleg vedlikehald for å oppretthalde vidare funksjonalitet og estetikk.	
Merknader:	
8.2 Kjøkken underetasje	
TG 1	8.2 Kjøkken underetasje
Vanninstallasjonen er fra 2021 (opplyst)	
IKEA-kjøkken frå 2021. Kjøkken med profilerte frontar og laminat benkeplate. Skuffer og skap i over- og underskap. Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft. Enkel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Det er montert automatisk lekkasjestopp som skal bidra til å oppdage og avgrense eventuelle vasslekkasjar. På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å kontrollere om lekkasjestoppen er plassert under oppvaskmaskina, slik kravet til plassering tilseier. Det anbefalast å kontrollere at den er korrekt plassert for å sikre optimal beskyttelse mot lekkasje. Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen. Kjøkken framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.	
©mstr.no	17/22

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjellar	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Romma har diverse overflater, som ved inspeksjon framstår i normal stand, utan synlege teikn til skade eller vesentleg slitasje. Overflatene er kledd igjen, noko som gjer at kontroll av grunnmurar er avgrensa. Eventuelle vurderingar av underliggande konstruksjon må sjåast i samanheng med andre faktorar som drenering og ventilasjon. Dreneringa er ny frå 2016, noko som kan bidra til god fukthandtering i grunnen. Samtidig er ventilasjon i hovudsak beståande av friskluftventilar i rom. Det er registrert noko manglande ventilasjon på vaskerom grunna manglande tilluft, noko som kan påverke luftutskifting og fuktnivå i rommet over tid. Sjå punkt 7.3.1 for utgreiing.	
Overflatene framstår som teknisk tilfredsstillande på synfaringsdagen. For vidare vurdering av tilstanden kan kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrøyming vere relevant. Med bakgrunn i alder på drenering vurderer underteikna punktet til TG1.	
Merknader:	
TG 1	
9.1.2 Gulvets overflate	
Golvet har diverse overflater, som ved inspeksjon framstår i god stand, utan synlege teikn til skade eller vesentleg slitasje. Det er lagt radonduk mot grunnen, som fungerer som ein beskyttande sperre mot radongass og bidrar til å redusere eventuell fuktpåverknad frå underlaget. Radonduk er eit viktig tiltak for å sikre eit sunt inneklima, spesielt i rom som ligg direkte mot terreng. Golvet har tilfredsstillande tilstand på synfaringsdagen, og radonduken gir eit ekstra lag med beskyttelse mot miljøpåverknader frå grunnen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.	
Merknader:	
TG 1	
9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
Det er utført fuktmåling ved hullboring på vaskerommet under trappa. Målingane viste ingen avvik, og det vart ikkje avdekka fukt i dei undersøkte områda. Basert på målingane framstår området som tørt, utan indikasjonar på fuktpåverknad på synfaringsdagen. Regelmessig kontroll anbefalast for å sikre vidare tilfredsstillande tilstand.	
Rom som ligg under terreng er ofte meir utsette for fuktpåverknad grunna direkte kontakt med grunnen. Fukt kan påverke vegger, golv og konstruksjon dersom drenering og ventilasjon ikkje fungerer optimalt. Drenering er eit viktig tiltak for å leie bort grunnvatn og regnvatn frå bygningen. Nyare dreneringssystem, som det som vart etablert i 2016, bidreg til å redusere risikoen for fuktinntrenging i underetasjen. Effektiv drenering kan sikre at fuktnivået i tilgrensande konstruksjonar held seg innanfor akseptable verdiar.	
Ventilasjon spelar også ei sentral rolle i å regulere fuktbalansen i rom under terreng. Tilsjå at det er tilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
©mstr.no	18/22

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er lagt ny bunnledning inn i bustaden, og det er installert nye vatn- og avløpsrør i heile bustaden, med unntak av badet i 1. etasje, der eksisterande rør frå 2009 er vidareført. Rekvirent opplyser at eit stigerør til avløp ikkje er skifta ut.	
Vann- og avløpsrøyra er kontrollert så langt det lar seg gjere utan destruktive undersøkingar. Vanninstallasjonar er av typen rør i rør, medan avløpssystemet er utført med plastrør. Faktura på materialar knytt til vatn- og avløpsinstallasjon er framlagt, og rekvirenten opplyser at arbeidet er utført av autorisert røyrleggar. Skjulte rør og installasjonar kan ikkje vurderast utan destruktive undersøkingar, som ikkje vert utført i denne typen rapport. Vannrøyra har fordelarkolbe plassert på vaskerom, men kursforteikning manglar.	
Avløp og vannlåsar: Avløpsrøyra er skjulte og utført i plast. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje, og ingen avvik er registrert. Generelt kan plastmateriale bevege seg ved varierende temperaturar, noko som kan føre til lekkasje i koplingane på vannlåsen. Det anbefalast jamnleg kontroll av vannlåsar med ettersnøring ved behov, då dette inngår i normalt vedlikehald.	
To av toaletta i bustaden er av typen vegghengt med innebygd sisterne. Drensåpning er registrert i nedkant av vegg under toalettskål, og det er framlagt dokumentasjon på membranarbeid.	
Installert rørsystem framstår som teknisk tilfredsstillande på synfaringsdagen. Det anbefalast å oppdatere kursforteikning for vannrør, samt å kontrollere vannlåsar regelmessig for å sikre stabil og lekkasjefri drift.	
Merknader:	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberedar frå 2017 tilkopla varmepumpe for vannbåren varme. Levetida på ein varmtvassberedar varierer avhengig av faktorar som kvaliteten på produktet, bruken, vedlikehaldet, og vasskvaliteten i området. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år, men dette kan variere. Regelmessig vedlikehald, som inspeksjon av trykkventil, fjerning av sediment og kontroll av anoden, kan vere avgjerande for å unngå skadar og forlenge levetida. Aktuell VVB framstår i god stand på synfaringsdagen.	
Merknader:	
TG 1	10.3 Vannbåren varme
Det vannborne varmeanlegget er installert i perioden 2017–2021, og har dermed ein alder på 4–8 år. Vannbåren golvvarme har normalt lang levetid dersom det er riktig installert og vedlikehalde. I dette tilfellet er anlegget relativt nytt, og ingen vesentlege aldersrelaterte utfordringar er forventa på synfaringsdagen. Regelmessig kontroll av sirkulasjonssystemet, inkludert pumper og ventilar, sikrar optimal varmefordeling. Systemet bør ha tilstrekkeleg trykkovervaking for å avdekke eventuelle lekkasjar eller sirkulasjonsproblem. Lufting av systemet kan vere nødvendig for å oppretthalde effektiv drift og hindre luftlommer i røyrleidningen. Anlegget framstår som relativt nytt, og er innanfor forventet levetid for denne typen installasjon. Det er ingen registrerte avvik på synfaringsdagen. Regelmessig vedlikehald og kontroll av systemkomponentane anbefalast for å sikre optimal drift vidare. Vedlikehald og kontroll vert anbefalt utført av autorisert røyrleggar.	
Merknader:	
TG iu	10.4 Varmesentraler
Underteikna har ikkje teknisk kunnskap om anlegget for vannbåren varme og kan difor ikkje vurdere tilstanden på systemet utover alder. For å sikre optimal drift, sikkerheit og levetid anbefalast det å nytte autorisert røyrleggar for kontroll, service og vedlikehald av anlegget. Regelmessig inspeksjon kan avdekke eventuelle behov for justeringar eller utbetringar.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
©mstr.no	19/22
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Bustaden har ein kombinasjon av mekanisk og naturleg ventilasjon, som bidreg til luftutskifting i dei ulike romma. Det er montert avtrekksvifter på tre bad med spalte under dørblad for tilførsel av luft. På eit bad er det registrert ulyder i vifta, noko som kan indikere behov for inspeksjon eller vedlikehald. På vaskerommet er det også installert avtrekksvifte. Kjøkken har avtrekk i både 1. etasje og underetasjen, noko som sikrar effektiv fjerning av matos og damp frå matlaging. I tillegg til dei mekaniske ventilasjonsløysingane er bustaden utstyrt med naturleg ventilasjon gjennom spalteventilar i vindauge og friskluftventilar i vegg. Dette gir kontinuerleg luftutskifting og bidrar til å regulere inneklimaet. Det er registrert kondens i trappehull til loft, noko som kan indikere fuktoppbygging grunna temperaturforskjellar og manglande ventilasjon i området. Kondens kan føre til opphoping av fukt og bør vurderast vidare for å sikre god luftgjennomstrøyming og unngå eventuell fuktskade over tid.	
Løysinga med ventilasjonen er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som gjer det meir utfordrande å oppretthalde god luftkvalitet og sikre tilstrekkeleg utskifting av luft. Den eksisterande ventilasjonen fungerer tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å vere merksam på at eventuelle endringar i bruk av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan føre til eit større behov for betre ventilasjon.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Opprinneleg anlegg frå byggeår. Rekvirent opplyser at elektrisk anlegg er skifta ut i sin heileheit ifbm. renovering mellom 2016-2022. El. Anlegg: I bustaden er det eit sikringskap på vaskerom for hovudeinheit og eit i utleigedel. Sikringsskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).	
Det er framlagt samsvarserklæring på utført arbeid med fylgjande arbeidsbeskriving: - El-installasjon loft. 2018. - Div. komplettering vaskerom. El-installasjon i uthus samt strømtilførsel og sikringsboks. Installasjon av utelys. 2020. - El-installasjon i vindfang. leilighet kjeller og bad soverom 1etg. 2021. - Varmekabel og el-installasjon i hagestove. 2023. Framlagte samsvarserklæringar er ikkje komplett for heile anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Branntekniske forhold: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden. Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).	
Merknader:	
©mstr.no	20/22
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Rekkverk på veranda/balkong er vurdert etter dagens krav om fallsikring. Aktuelle rekkverk på veranda har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til fallsikring. Rekkverk kan vera godkjent ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Rekkverket og handrekkene på innvendig trapp er ikke i samsvar med dagens krav for rekkverk og barnesikring. Utforminga kan medføre risiko for fall eller klemskader, spesielt for små barn. Det anbefalast å vurdere tiltak for å oppgradere rekkverket i henhold til gjeldende forskrifter for tryggleik og bruk.

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

Underteikna har ikke kontrollert om det finnast offentligrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eigdommen eller andre ytre påverknader.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikke utført undersøkingar/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellesområde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i opplyst kondensproblem i tak ved trapp til loft. Langvarig kondens kan påvirke materialane og føre til risiko for mugg eller råte.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Betongdekke har tydleg slitasje på undersida i form av saltutslag og eksponert armering. Overflate flis framstår og slitt.
7.1.1	Bad 1.etasje (2009) Overflate vegger og himling
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert feilmontering og skruehull. Konsekvens kan vera manglande fuktsikring. Ulydar i avtrekksvifta er registrer. Anbefalar å gjennomføra vedlikehald.
7.1.2	Bad 1.etasje (2009) Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna usikkerheit knytt til fall på golvet. Manglande eller utilstrekkeleg fall kan medføre at vatn ikke drenerer tilfredsstillande, noko som aukar risikoen for at fukt trekkjer mot dør og potensielt skapar fuktskader over tid. For å sikre god avrenning og hindre opphoping av vatn i utsatte område, kan det vere nødvendig å vurdere utbetring av fallforholda.
7.1.3	Bad 1.etasje (2009) Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 grunna registrert fukt og feilmontering av baderomsplater. Fuktmåling viser 17,9 vekprosent i trevirke, som kan tyde på lekkasje i tettesjiktet. Vidare er det registrert gliper i hjørneprofil, manglande silikonfuging, og eldre skruhull i dusjsona, som kan gi risiko for fuktinntrenging. Langvarig fuktpåverknad som kan føre til materialnedbryting, svekka fuktsikring og auka risiko for muggvekst er ein konsekvens av funna. Utbetring av feil og forsterking av tetting anbefalast for å hindre ytterlegare skadar.
7.2.2	Bad 1. etasje (2021) Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande fallforhold på golv. Registrert fall er under krava i teknisk forskrift. Nokre stader er fall måtl til å vera flatt. Dette utgjer risiko for vannansamling og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøytande rom.
7.4.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande fallforhold på golv. Registrert fall er under krava i teknisk forskrift. Dette utgjer risiko for vannansamling og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøytande rom.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er gitt TG2 på bakgrunn av ulydar frå avtrekksvifta på badet samt registrert kondensproblematikk i trappeoppgangen. Dette kan indikere redusert ventilasjonseffekt og ubalanse i luftutskiftinga, noko som igjen aukar risikoen for fuktoppsamling, dårleg innemiljø og i verste fall utvikling av mugg- og råteskadar dersom forholdet ikke vert følgt opp. Kontroll, service eller utskifting av vifte, samt vurdering av ventilasjonsløysinga i trappeoppgangen, bør påreknast.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250062

Selger 1 navn

Hanna Møen Førde

Selger 2 navn

Jostein Hårklau

Gateadresse

Mønshaugane 11

Poststed

VOSS

Postnr

5709

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1507250062

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

tettesjikt og fliser på nytt bad i hovedetasje og kjeller

Arbeid utført av

Vinjo AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avrettet, membran og fliser

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør-i-rør, avløp og vannboren varme

Arbeid utført av

Voss VVS

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

saltutslag under veranda

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

observert spor etter mus i uthus

10

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

observert sølvkre - ikke skjeggkre

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

oppgradering av hele el-anlegg

Arbeid utført av

Møster Installasjon AS

11.1

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

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utført kontroll av varmepumpe/varmeanlegg

Document reference: 1507250062

Initialer selger: HMF, JH

2

71

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

ladeboks på yttervegg. easee-ladeboks

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

Beskrivelse

Drenering og tømrerarbeid er gjort selv (faglært)

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

egeninnsats (med fagbrev)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

delar av kjeller brukt til utleige

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring for kjeller til varig opphold

18

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

kjeller er bruksendret til varig opphold

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

godkjent i august 2025

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

Beskrivelse

Ikke mottatt påkoblingsavgift for kommunalt vann.

21

Er det foretatt radonmåling?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Utført vinter 2016. Målinger under grensenivå. Ved oppgradering av kjeller ble det lagt radonduk under betonggulv

21.1

Radonmåling

År

2017

Verdi

90

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport før salg

Document reference: 1507250062

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

Beskrivelse

Tinglyst rett på brønn. Er i senere tid koblet på kommunalt vann

Document reference: 1507250062

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: 1507250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Møen Førde	2199471ed15bdab4eb3dd efb620f6324af59e5f0	30.08.2025 08:15:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Hårklau	a879cc790213067f94e33 543a26e8e082d2fb05d	29.08.2025 12:45:09 UTC	Signer authenticated by One time code

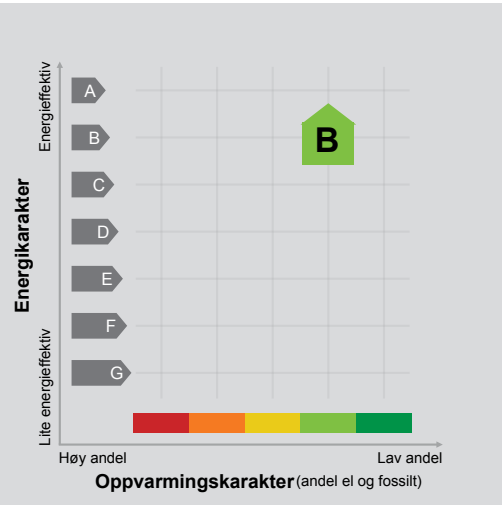
Document reference: 1507250062

- 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	Mønshaugane 11
Postnummer	5709
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174962677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160054
Dato	26.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 15 100 kWh pr. år

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

15 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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:	Enebolig med utleiedel
Byggear	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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, 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/beregning-av-energikarakteren/>).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Nabolagsprofil

Mønshaugane 11 - Nabolaget Mønshaugen/Bjørgum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mønshaugen rv.13 Linje 925, 945, 951, 955, 990	4 min 0.3 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	8 min 4.9 km
Bergen Flesland	1 t 44 min

Skoler

Bjørgum skule (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	3 min 1.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	11 min 7.1 km
Voss vidaregåande skule	10 min
Voss gymnas 370 elever	11 min 6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

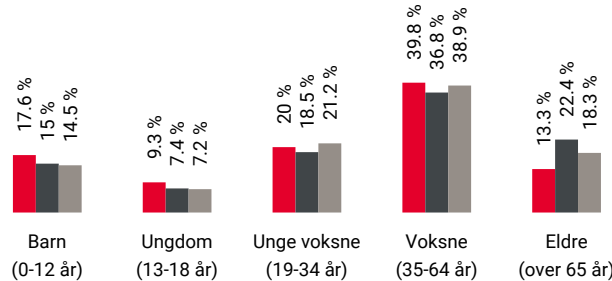
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mønshaugen barnehage (1-5 år) 17 barn	13 min 1.2 km
Bjørgamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.5 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 5.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Palmafossen	5 min
Kiwi Palmafossen	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



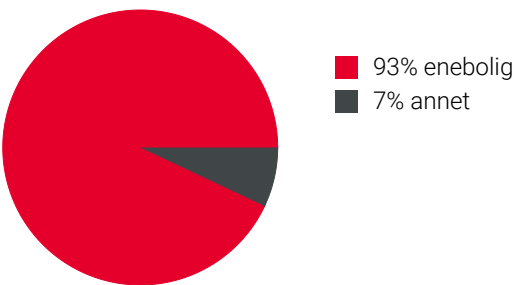
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Bjørgum idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 1.9 km
Bømoen fotballbane Fotball	3 min 1.9 km
SKY Fitness Voss	10 min
MOVA Vangsgata	11 min

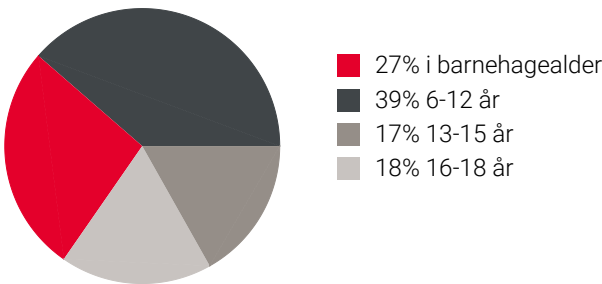
Boligmasse



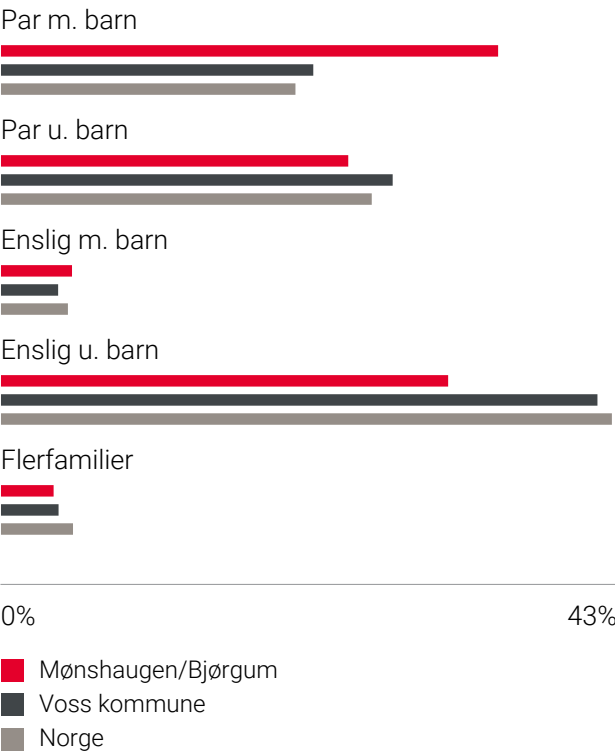
Varer/Tjenester

AMFI Voss	8 min
Apotek 1 Voss Amfi	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

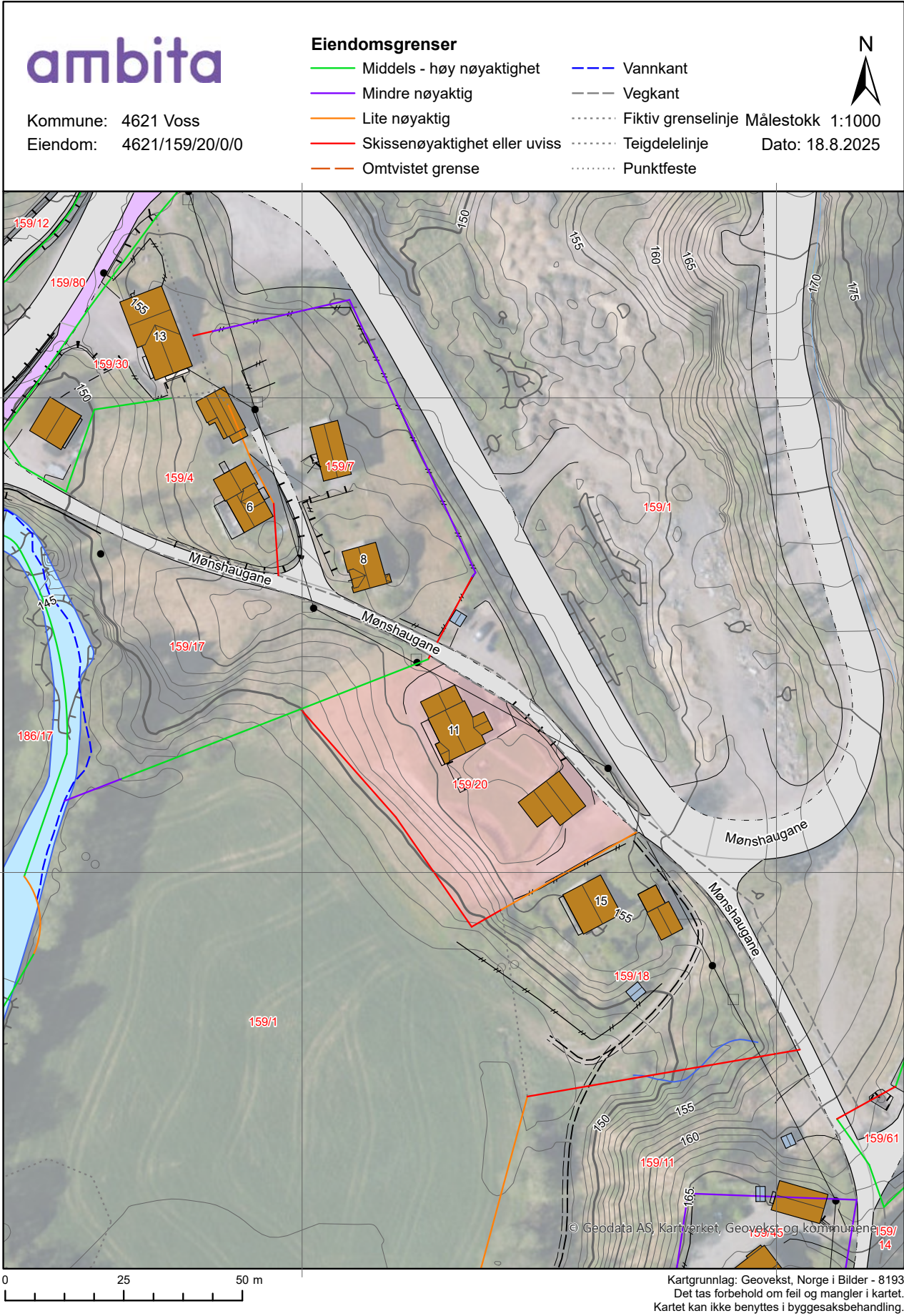
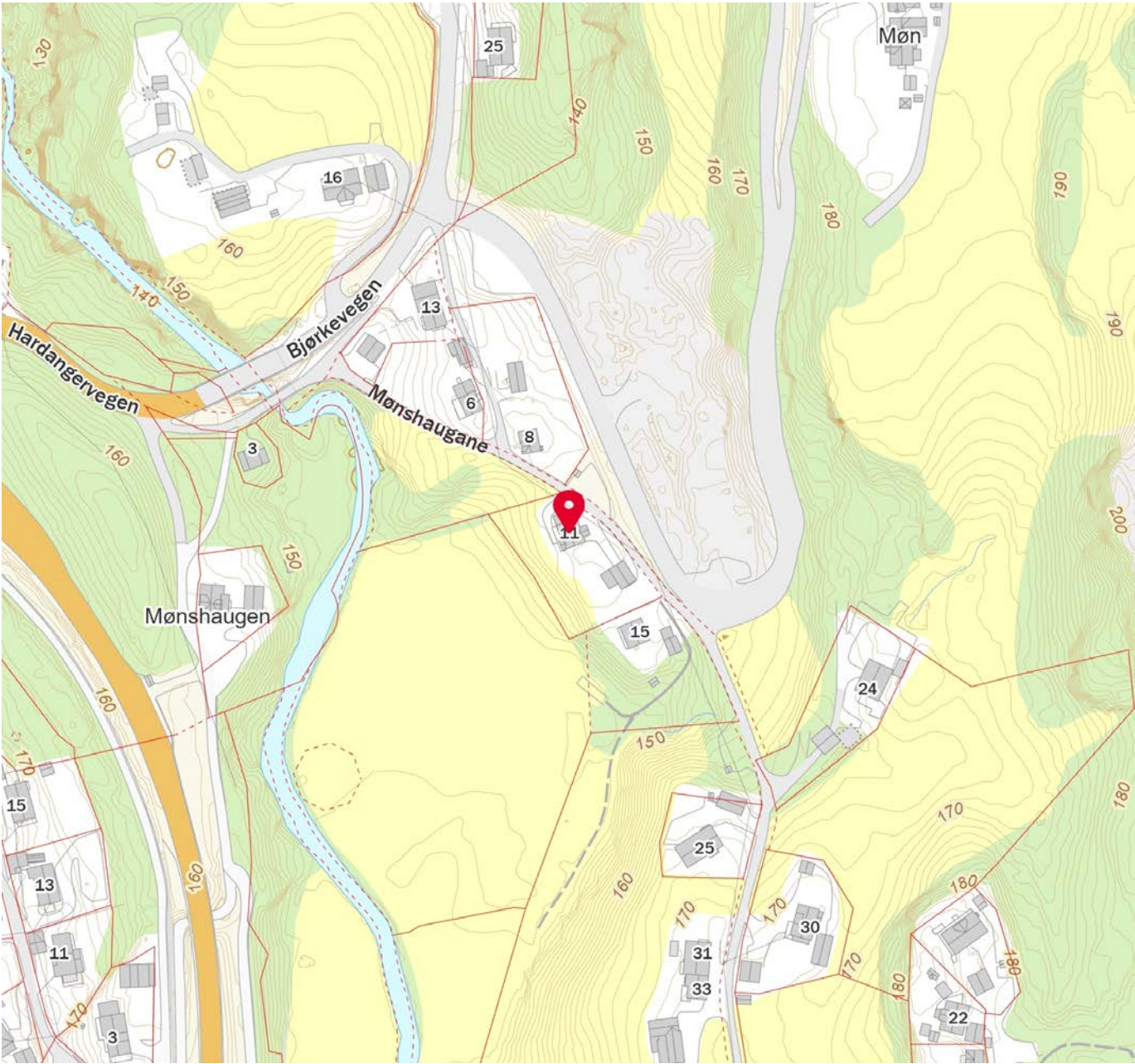


Familiesammensetning



Sivilstand

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



 Voss herad		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 25/29949		
Tiltakshavar: Jostein Hårklau Grauavegen 89 5706 VOSS				
Ferdigattest er gjeve for				
Adresse : Mønshaugane 11		Gardsnr. 159	Bruksnr. 20	Festenr. Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Tal piper: Uendra Påbygg & bruksendring				
Vedtaksdato 21.08.2025	Saksnr 25/6628			
Dato for søknad om ferdigattest:		20.08.2025		
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.				
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet. - 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. - Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. - Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.				
Stad Voss	Dato 21.08.2025	Underskrift Eirik Lie <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		



Voss herad

Byggjesak

Jostein Hårklau
Grauavegen 89
5706 VOSS

Dykkar ref.
AR691360132

Vår ref.
25/6628 - 3

Dato
06.08.2025

Løyve til tiltak - Påbygg & bruksendring - gbnr. 159/20 - Mønshaugane 11

Voss herad har motteke dykkar søknad 22.07.2025, og har registrert brevet i sak: 25/6628 .

Tiltak: Tilbygg og bruksendring
Byggjestad: Gbnr: 159/20 Mønshaugane 11
Tiltakshavar: Jostein Hårklau

Vedtak

Voss herad viser til saksutgreiinga. I medhald av plan- og bygningsloven (Pbl.) §§ 20-1 20-4 vert det gjeve løyve for på gbnr. 159/20 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

- Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken situasjonsplan.
- Vilkår i avkøyringsløyve/dispensasjon frå byggegrense mot veg, gitt av Voss herad den 27. mai 2022 skal fylgjast.
- Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggjast fram ved førespurnad.
- Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.
- Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr. Gebyrkrav vert ettersendt.
- Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Voss herad legg til grunn at tiltakshavar vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vera på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av heradet før dei kan gjennomførast.

Saksopplysningar

Tiltaket kan gjennomførast av tiltakshavar utan ansvarlege føretak, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 kap. 3

Det er søkt om bruksendring av tre rom samt to tilbygg på gbnr. 159/20, Mønshaugen 11. Tiltakshavar var i kontakt med bygningsmynde angående allereie utført arbeid på eksisterande einebustad samt garasje. Etter informasjon frå Voss herad vart det konkludert med at arbeida var søknadspliktige og tiltakshavar har no søkt om ettergodkjenning av tiltaka.

Tiltakshavar har innreia kjellaretasjen i bustaden slik at tre rom går frå rom utan varig opphald til rom med varig opphald. Det er laga til to nye soverom samt nytt stove/kjøkken areal. Vidare er det oppført eit tilbygg til bustaden som har funksjonen som inngangsparti. Inngangspartiet har eit samla areal på 6,8m².

På garasjen er det laga til ei ny isolert ute stove som er 5 meter breidt og 3,65 meter langt. Totalt vil arealet på ute stova vere 18,4m². Bygningsmynde har vore i dialog med vegavdelinga i Voss herad angående årstalet på dispensasjonen som er gitt. Vegmynde finn ikkje grunnlag for å krevje ny vurdering og at gitt dispensasjon datert 27. mai 2022 fortsatt er gjeldande.

Arealinformasjon

	Areal nytt tiltak	Areal eksisterande	Totalt
BRA	25,2 m²	125,8 m²	151 m²
BYA	25,2 m²	125,8 m²	151 m²

Teikningsdokumentasjon

Følgjande målsette kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket

	Datert
Situasjonsplan	23.07.2025
Terrengsnitt	23.07.2025
Fasadeteikningar	23.07.2025
Snitteikningar	23.07.2025
Planteikningar	23.07.2025

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla jf. Pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader i saka.

Planstatus

Tomta ligg i område avsett til bustader i arealdelen av kommuneplanen.

VURDERING AV SØKNADEN

Krav til byggegrunnen

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i Pbl. Etter heradets vurdering er det godtgjort at byggegrunnen har tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som fylgje av natur- eller miljøtilhøve.

Tilhøve til utvalde naturtypar

Søknaden er vurdert etter §§ 8 -12 i Naturmangfaldloven Me kan ikkje finne at tiltaket påverkar naturmangfaldet negativt.

Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve

Løyvet er gitt i samsvar med Pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. Pbl § 21-6.

Føresetnader med heimel i lovverket

- Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Heradet kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. Pbl. § 25-2.
- Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk før ferdigattest ev. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
- Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
- Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strid mot føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget blir oppført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjoneringsstandardar.
- Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.
- Me gjer merksam på at ei klage kan føra til at vedtaket blir oppheva. Me rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Gebyr

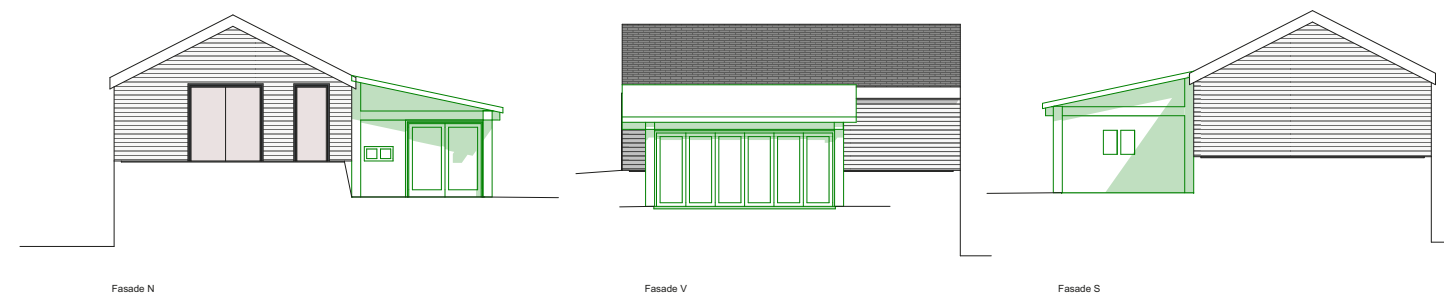
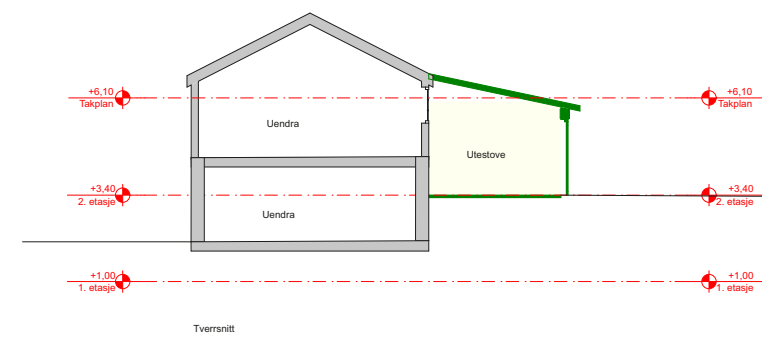
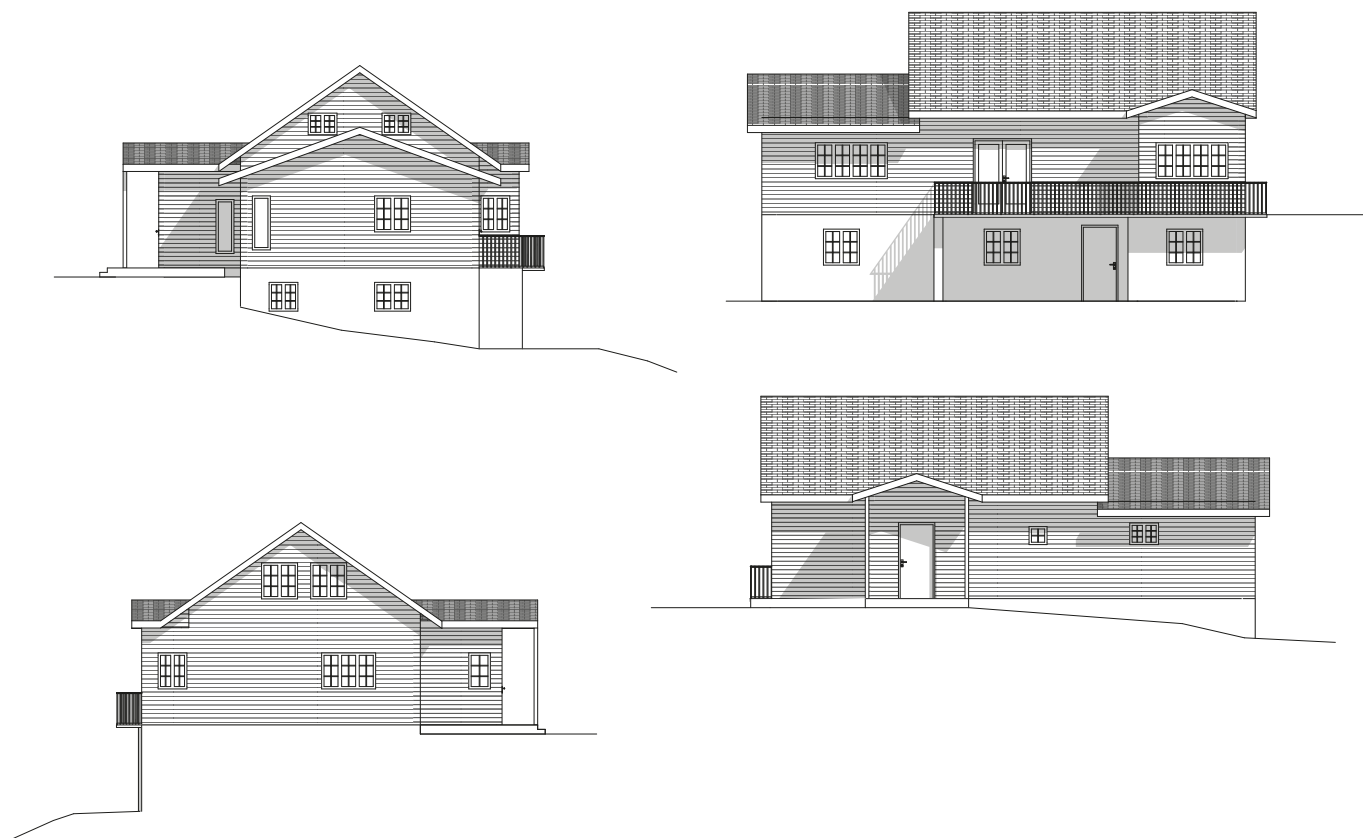
Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Jf. Gebyrforskrift 2025 § 2.5.1 b	3000	3	9000	Jostein Hårklau

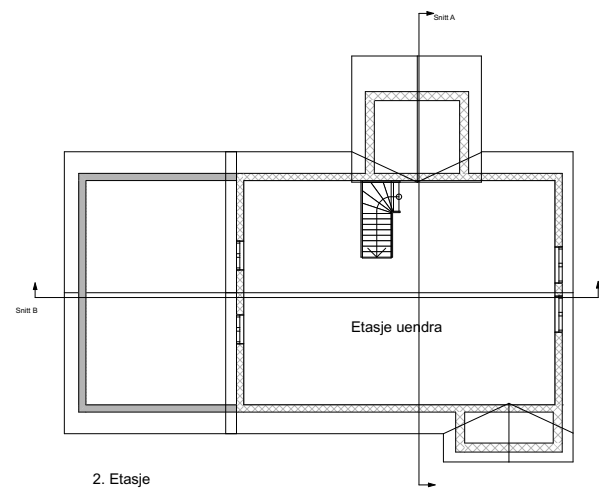
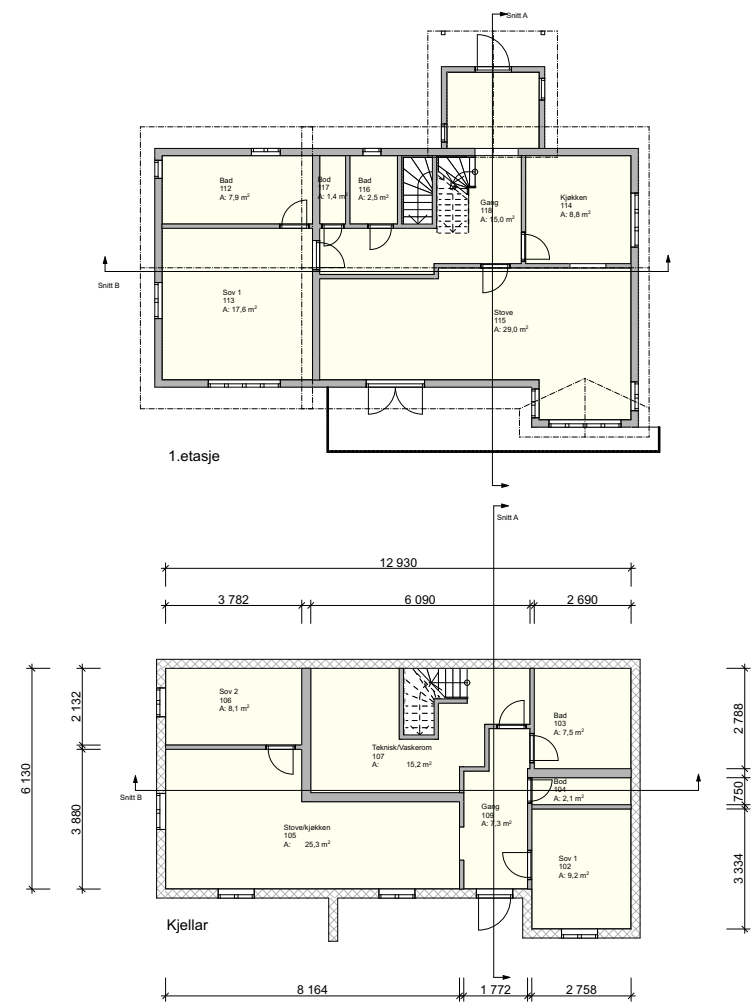
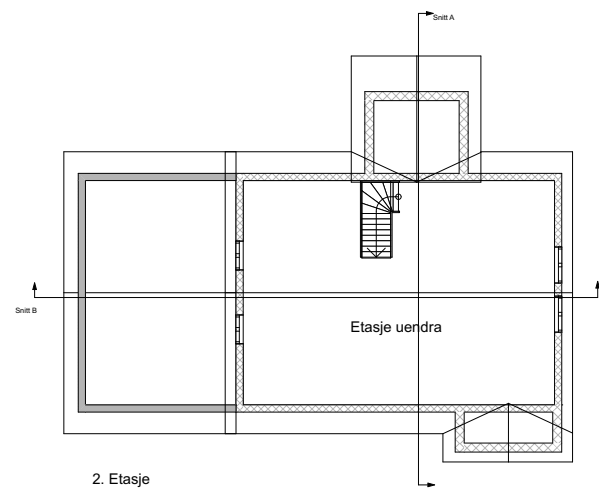
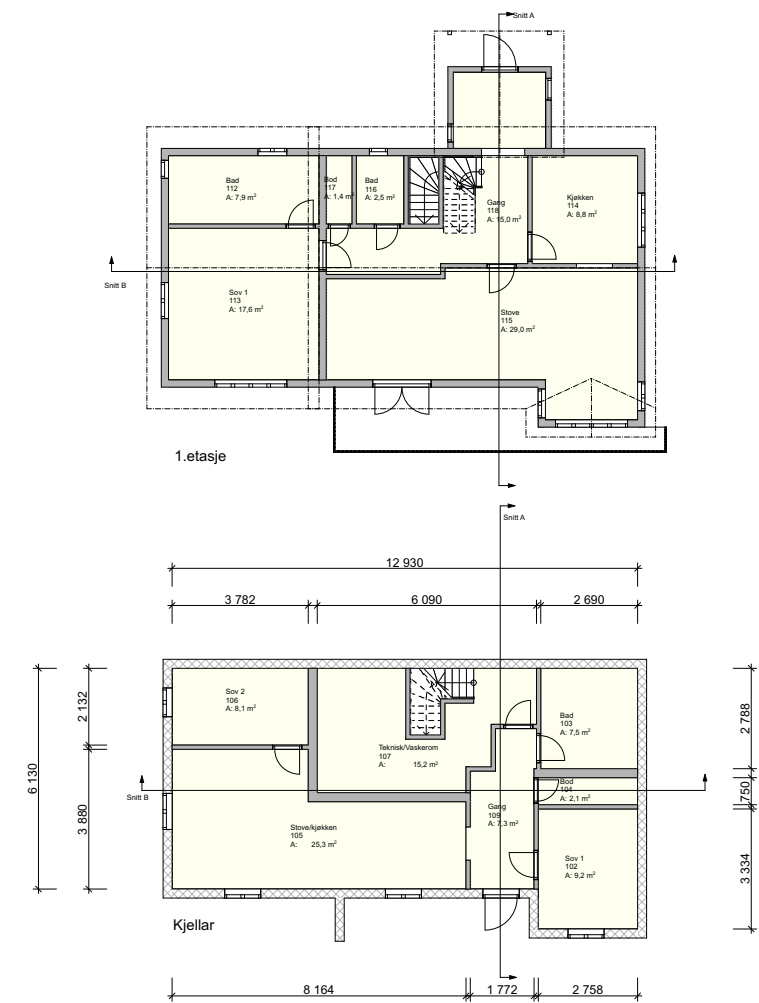
Med venleg helsing

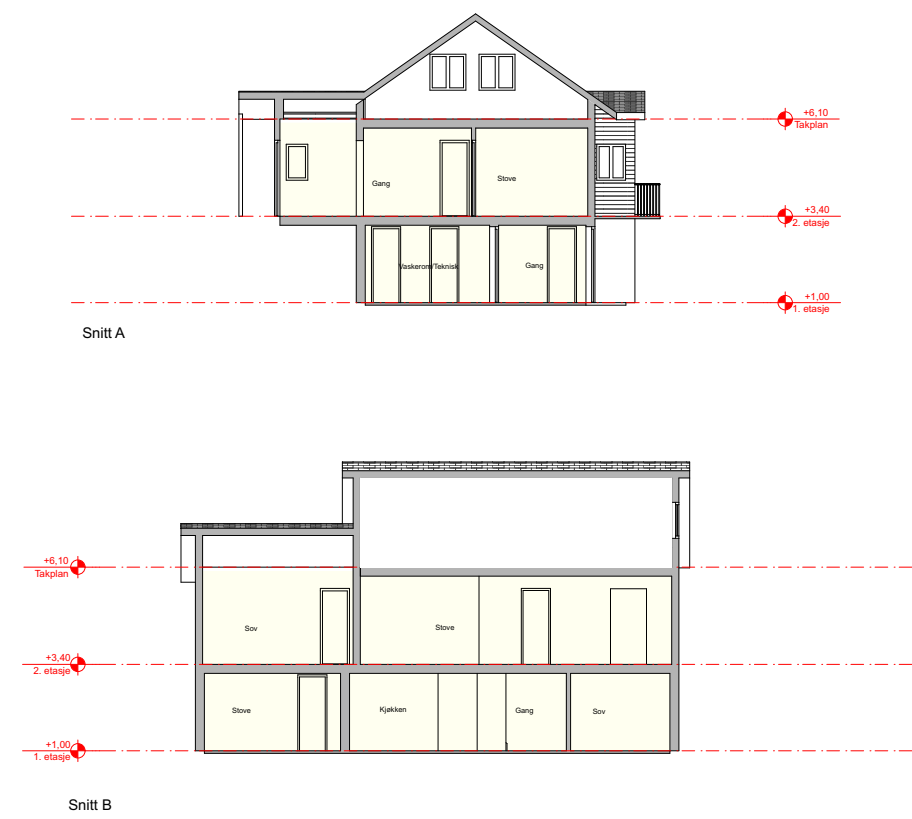
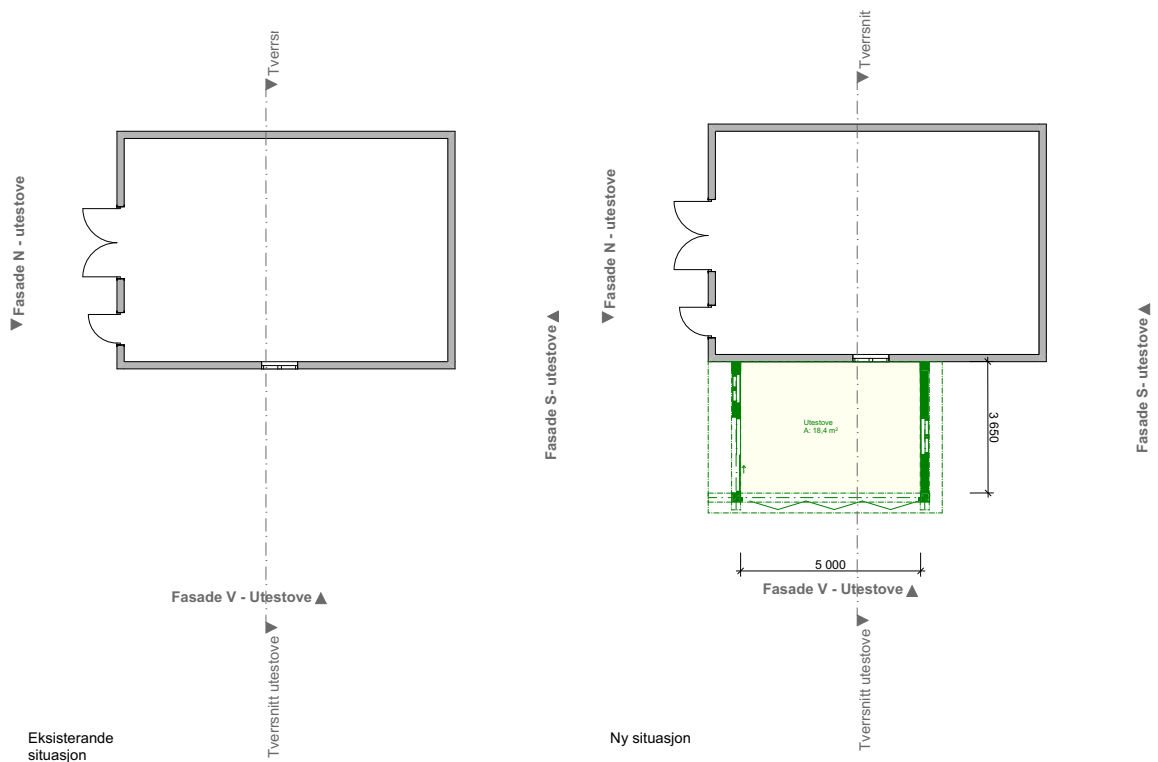
Eirik Lie
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.

Kopi til
Natalia Lemanska







126/67 ✓

hh

Herr Kåre Møen,
Mønshaug.

Utskrift av møtebok for Voss Bygningsråd.
Søk nr. 302/67 i møte 5. okt. 1967.

Kåre Møen melder 4/9-67 bygging av tilbygg til bustadhus på
gnr. 159/20.
Det vert ikkje forandring som har innverknad på kloakkanlegget.
Vedlegg teikningar, situasjonsplan og kvittering for nabovarsel.

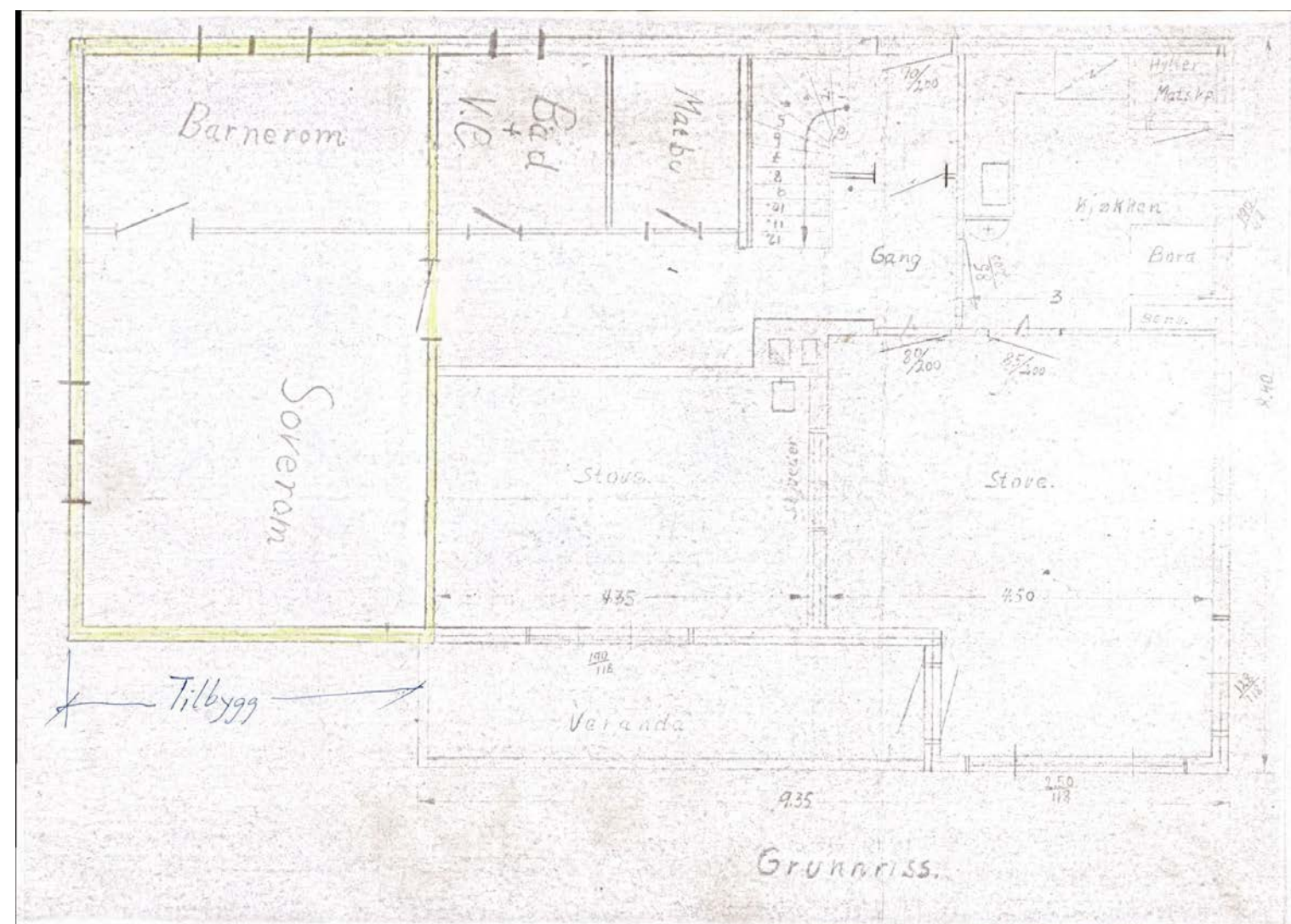
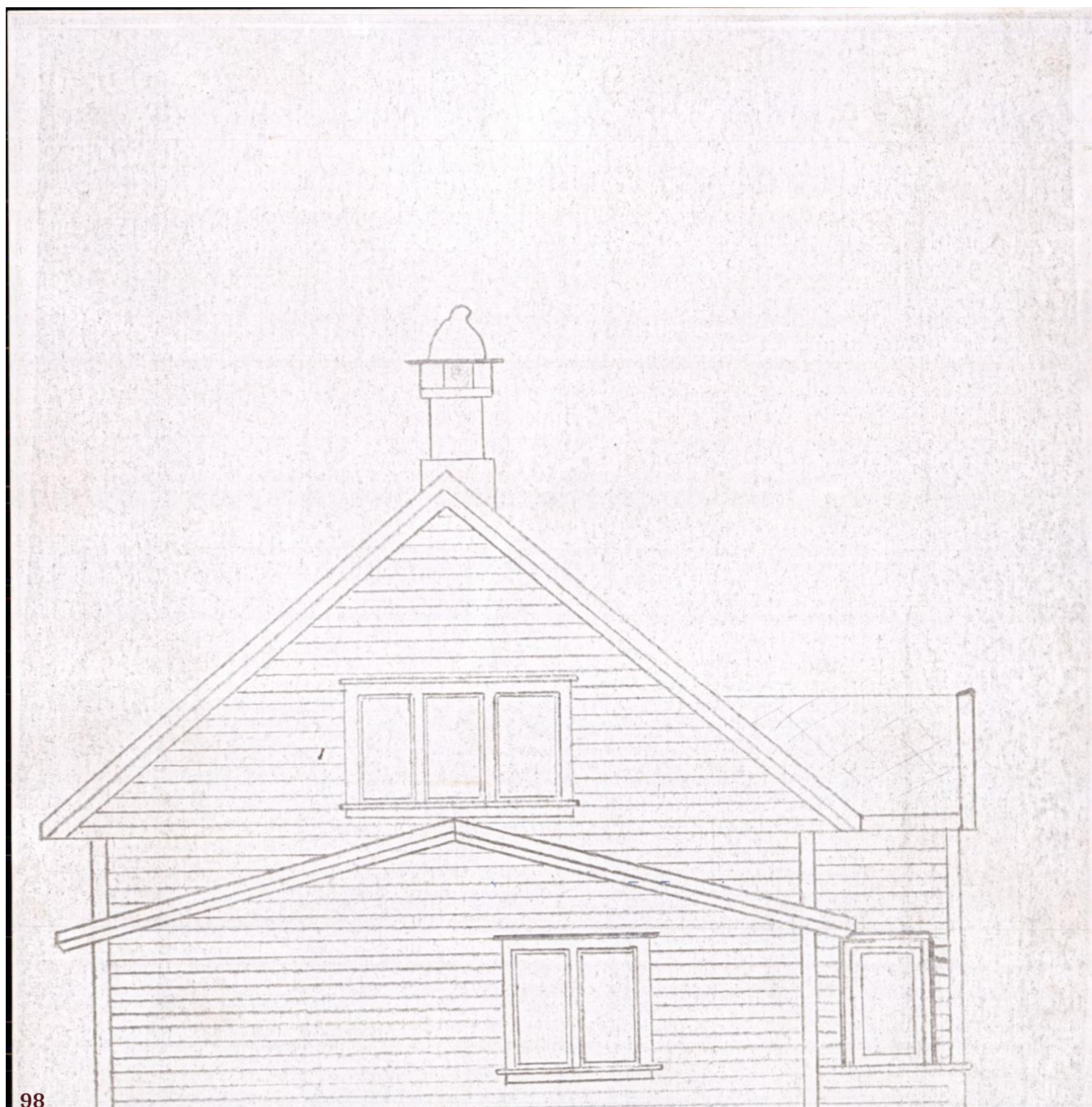
Vedtak: Byggemeldingi vert godkjend.

Kommuneingeniørkontoret i Voss, den 12. okt. 1967.

Rett utskrift:

Sjur Himle
-komm.ing.-







Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mønshaugane 11, 5709 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
	Delareal 1 960 m ² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn OM510

	Delareal 1 959 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
--	--

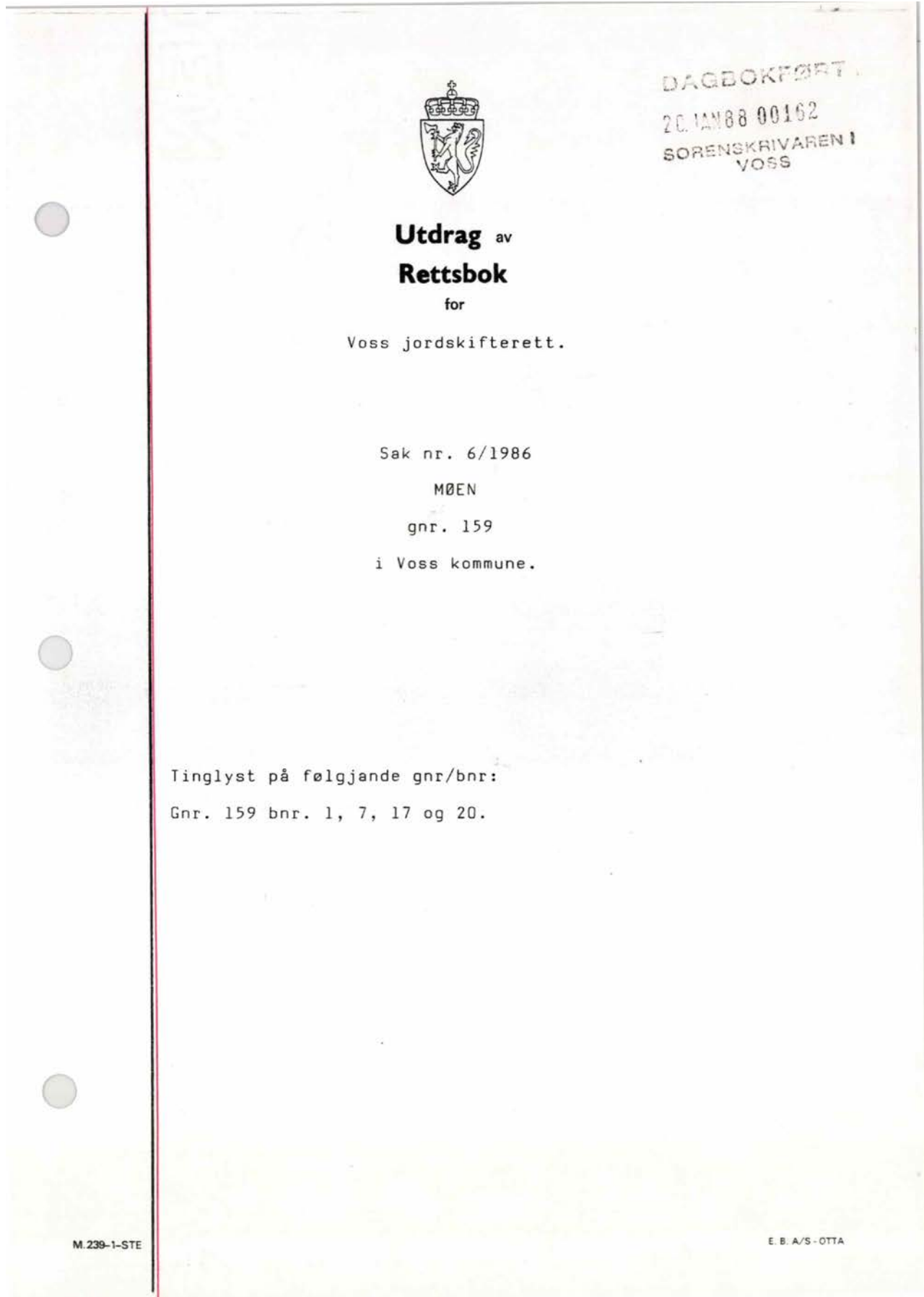


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1988/162/52

Attestingstidspunkt 2025-08-20 14:18

Side 1 av 10



1

RETTSBOK
for
VOSS JORDSKIFTERETT

Ar 1987 den 22. oktober vart det sett jordskifte-
rett i kontora til Voss jordskifterett.

Rettsformann : avd.ing. Knut Skiple.

Sak nr. 6/1986 - Meen.

Partar: Knut A. Meen, eigar av gnr. 159 bnr. 1.
Anna Meen, " " 159 bnr. 7 og 17.
Ingebjørg N. Meen, " " " "
Kåre Meen, " " 159 bnr. 20.

Partane var ikkje innkalla.

Denne saka er i samråd med, og etter underskrift frå partane
omgjort til einedommarsak.

Dokumentoversikt.
1. Krav om grensegang frå Anna Meen, datert 9/5-1986.
2. Varsel til partane om innkome krav om grensegang, datert
12/5-86.
3. Rettsbok for saksførebuingsmøtet den 19/10-87.
4. Skylddeling for gnr. 159 bnr. 7, tinglyst 26/2-1927.
5. Skylddeling for gnr. 159 bnr. 17, tinglyst 12/5-1944.
6. Skylddeling for gnr. 159 bnr. 20, tinglyst 24/3-1950.
7. Kart over den nybestemte grensa, datert 22/10-1987.

Grensa er sidan forrige møte merka og oppmålt.

GRENSESKILDING

Jordskiftesak nr. : 6/1986
Kommune : Voss
Vedteke på rettsmøte dato : 22/10-87
Vedteke av Jordskifterett : Voss
Koordinatsystem : NGO 1962

Avstandane i grenseskildringa nedanfor er horisontale mål.
Retningane er i høve til rutenettsnord, sirkeldeling
400g.
Grenseboltar og jordmerke er 19 mm aluminiumsboltar av
godkjendt type med hovud.

Grensa er mellom gnr.159 bnr.17 på vestre og nordvestre
side og på den motsette gnr.159 bnr.1 mellom punkt 1 og 2 ,
gnr.159 bnr.20 mellom punkt 2 og 3 og gnr.159 bnr.1 att
mellom punkt 3 og elva.

2

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
1	292832.29	26242.76			Bolt i jord
2	292814.47	26234.23	19.75	228.5	Bolt i jord
3	292802.76	26207.84	28.87	273.4	Bolt i jord
4	292786.48	26170.96	40.31	273.5	Bolt i jord

og vidare i same retning til elva.

Mellom punkt 1 og 2 går Møensvegen, men grensa mot denne er
ikkje fastsett i denne saka.
Punkt: 3 er også hjørnepunkt for bnr. 20.

KOSTNADER MED SAKA.

Grunngebyr.....	kr.	540.-
Saksgebyr.....	"	620.-
Grensemerke, 4 boltar a kr. 30.-	"	120.-
Sum	kr.	1280.-

som vert delt slik på partane:

Eigar av gnr.159/7,17, Anna og Ingebjørg Meen,	kr.	640.-
Eigar av gnr.159/1, Knut A. Meen,	kr.	426.-
Eigar av gnr.159/20, Kåre Meen,	kr.	214.-
Sum	kr.	1280.-

Anna og Ingebjørg Meen har tidlegare betalt grunngebyr
på kr. 540.- og skal etter dette betale kr. 100.-

Belepa skal betalast til Voss Jordskifterett innan 15 dagar
etter forkynning.

YMSE AVGJERDER

Den tinglyste utskrifta skal liggja på gnr. 159 bnr 7,17.

IKRAFTSETJING.

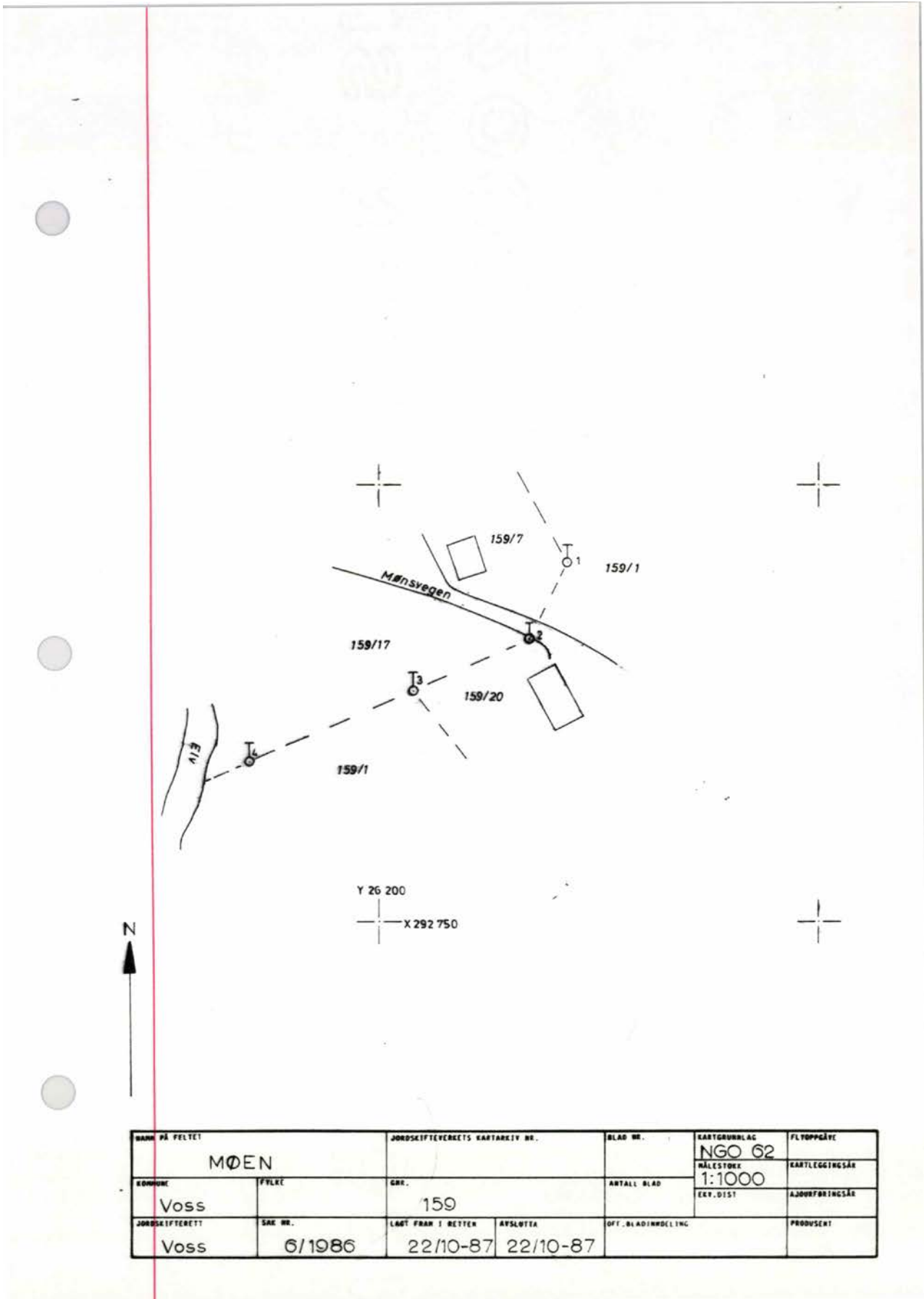
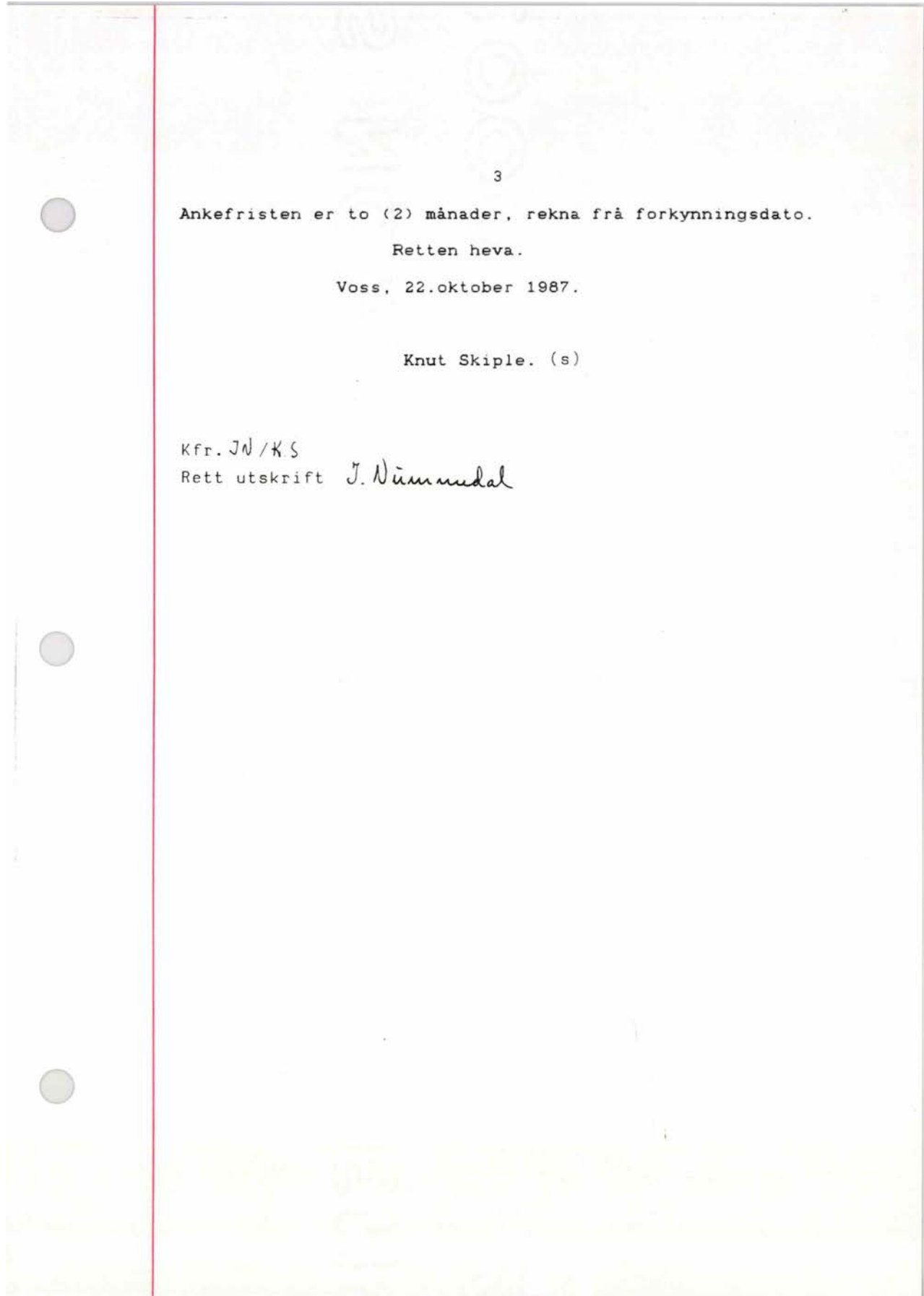
Denne saka vert sett i kraft 1. februar 1988.

FORKYNNING.

Forkynning skjer ved at utskrift av rettsboka vert sendt til
partane i rek. brev.

AVSLUTTING AV SAKA.

Hermed er saka avslutta.
Mogeleg anke skal stilast til ankedomstolen og sendast til
Voss jordskifterett.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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.

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



For eiendommen:

Adresse: Mønshaugane 11
5709 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

Telefon: 986 03 164
E-post: kristina.ringheim@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 viderefremmet 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)

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

☐ 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

Notater

aktiv.
Tar deg videre