

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Marie Nygaard Ringøen
Anne Marte Nygaard
Audun Nygaard

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 210/254 kvm
Tomtstr.: 797.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1507250031

Arkitekttegnet enebolig med attraktiv beliggenhet | Nydelig utsikt | Hybelleilighet i 1.etg. | Oppgradering må påregnes.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til skule, sentrum og flotte turmuligheter oppover Raugstad eller Hangurslia. Den høye og frie beliggenheten gir en fantastisk utsikt over Vangsvatnet, Gråsida og Vangen.

Boligen er tegnet av den kjente arkitekten Dag Mossige. Boligen går over tre etasjer med to halvetasjer pr. etasje. I første etasje er det en hybelleilighet. Videre i den andre halvetasjen er det en kjekk stue og toalettrom. På de to hovedetasjene er det en romslig stue med en formidabel utsikt og utgang til veranda og hage. Videre er det et kjøkken, vaskerom og boder. I de to siste halvetasjene er det hemsstue, tre soverom og ett bad. Det vil kreves oppgradering av boligen for å tilfredsstille dagens krav til standard, men her kan du skape ditt drømmehjem.



Innhold

Velkommen2

Plantegning44

Om eiendommen52

Nabolagsprofil.....74

Tilstandsrapport77

Egenerklæring 114

Energiattest 117

Forbrukerinformasjon 146

Budskjema 147



Entré

Gang





Stue





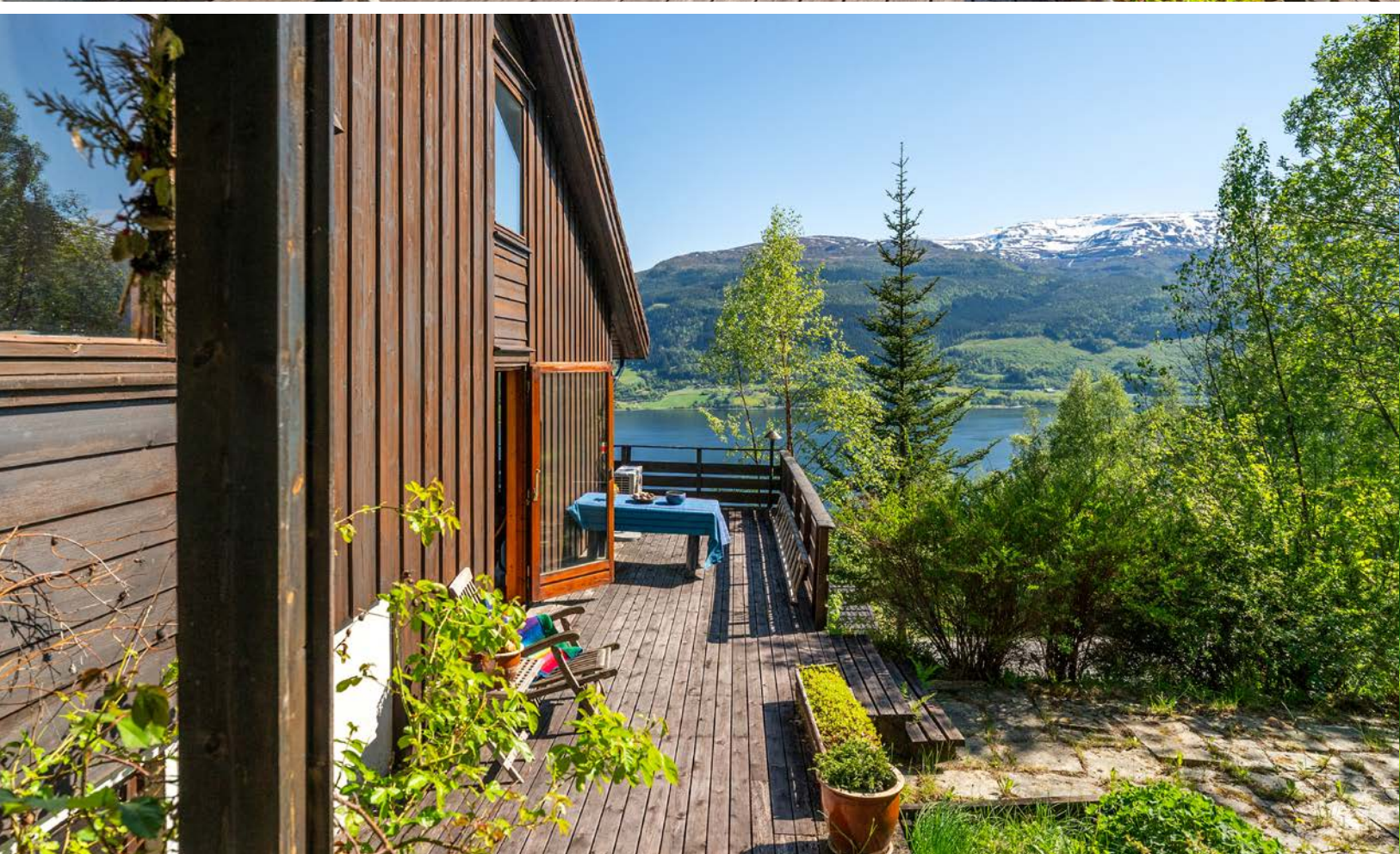
Stue





Fra stuen er det utgang til veranda og terrasse med nydelig utsikt!





Kjøkken

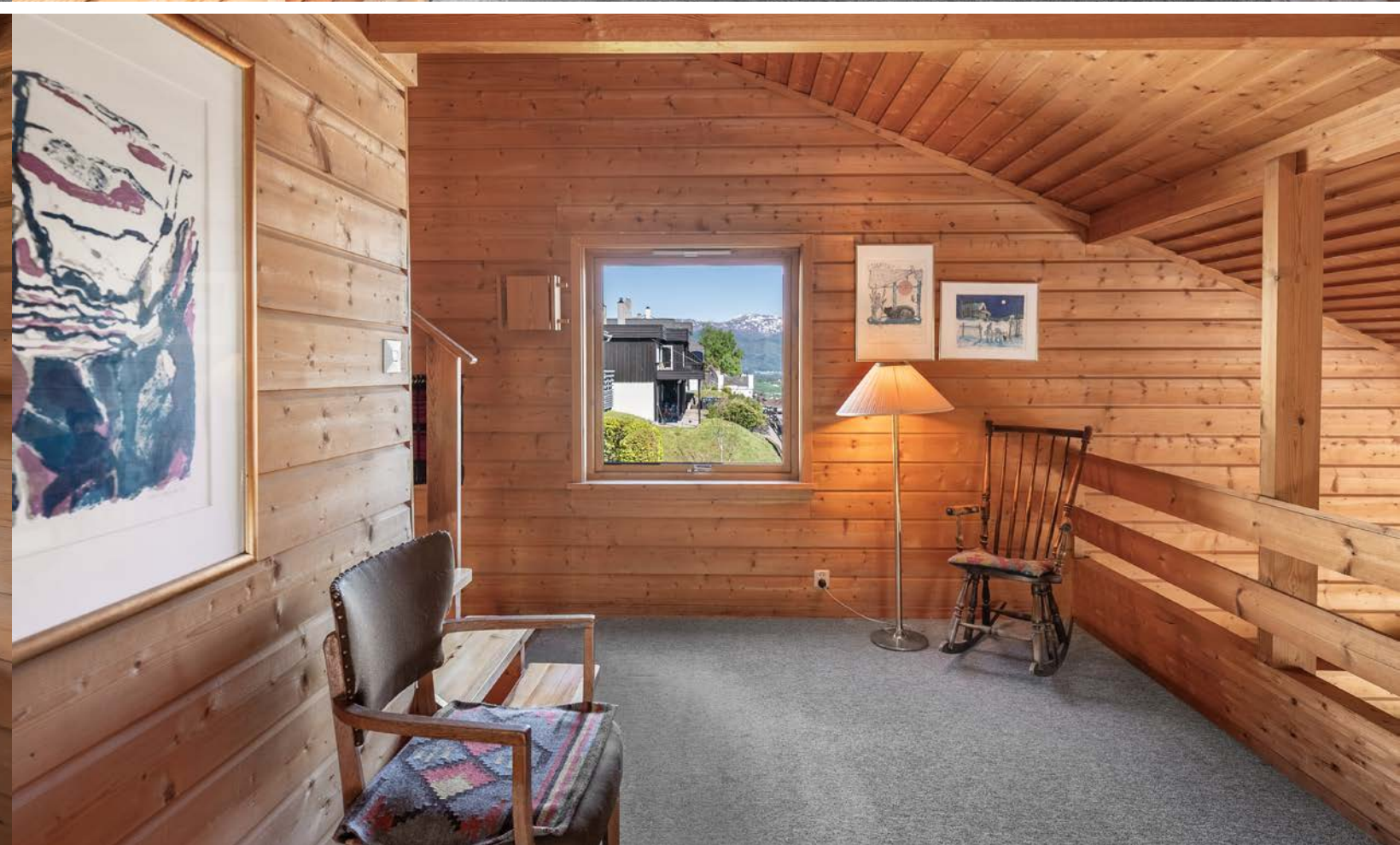




Vaskerom

Det er godt med bodplass og kjølerom.







Øverste etasjemed gangareal, toalettrom, bad og tre soverom.





Bad





Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3





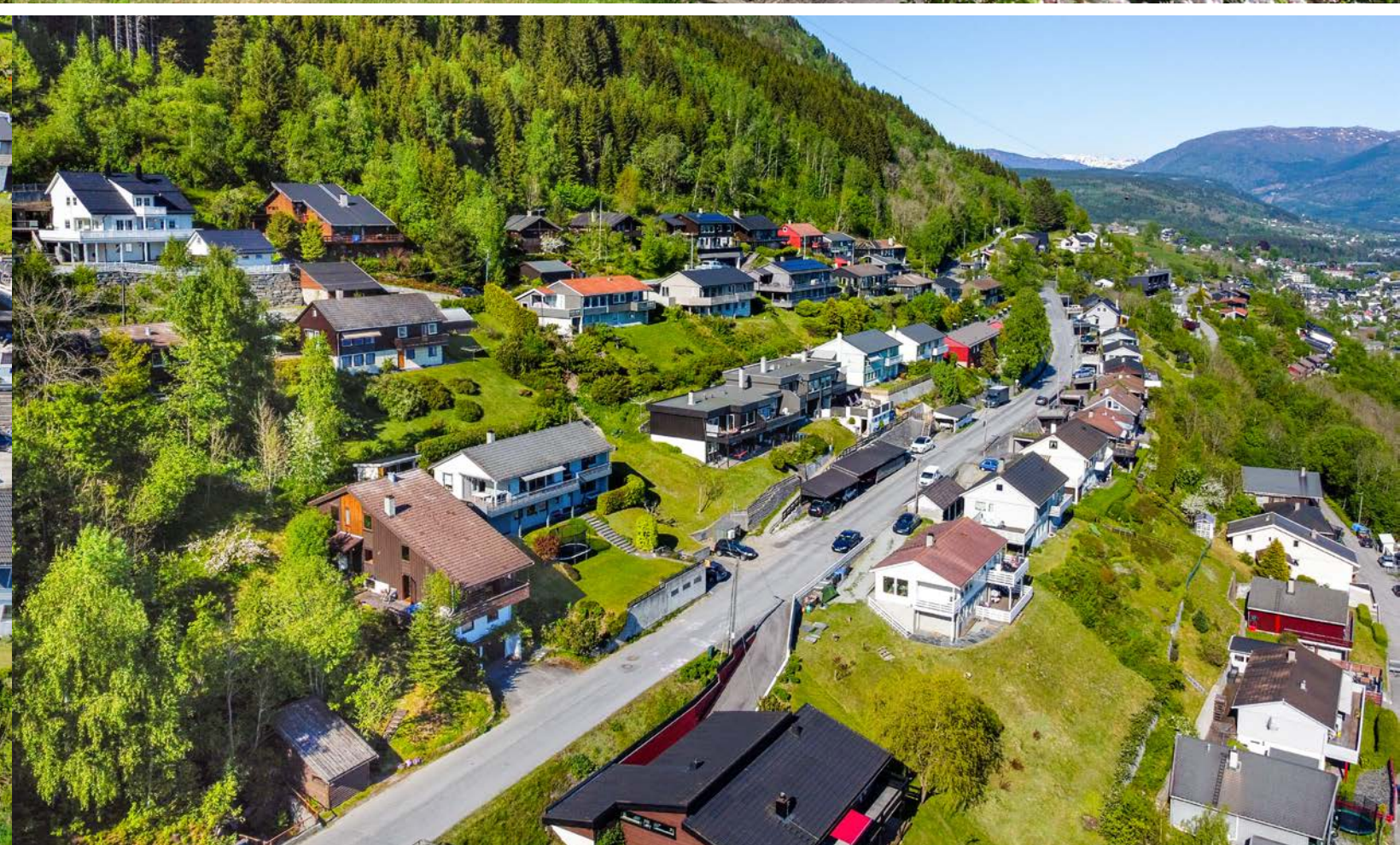
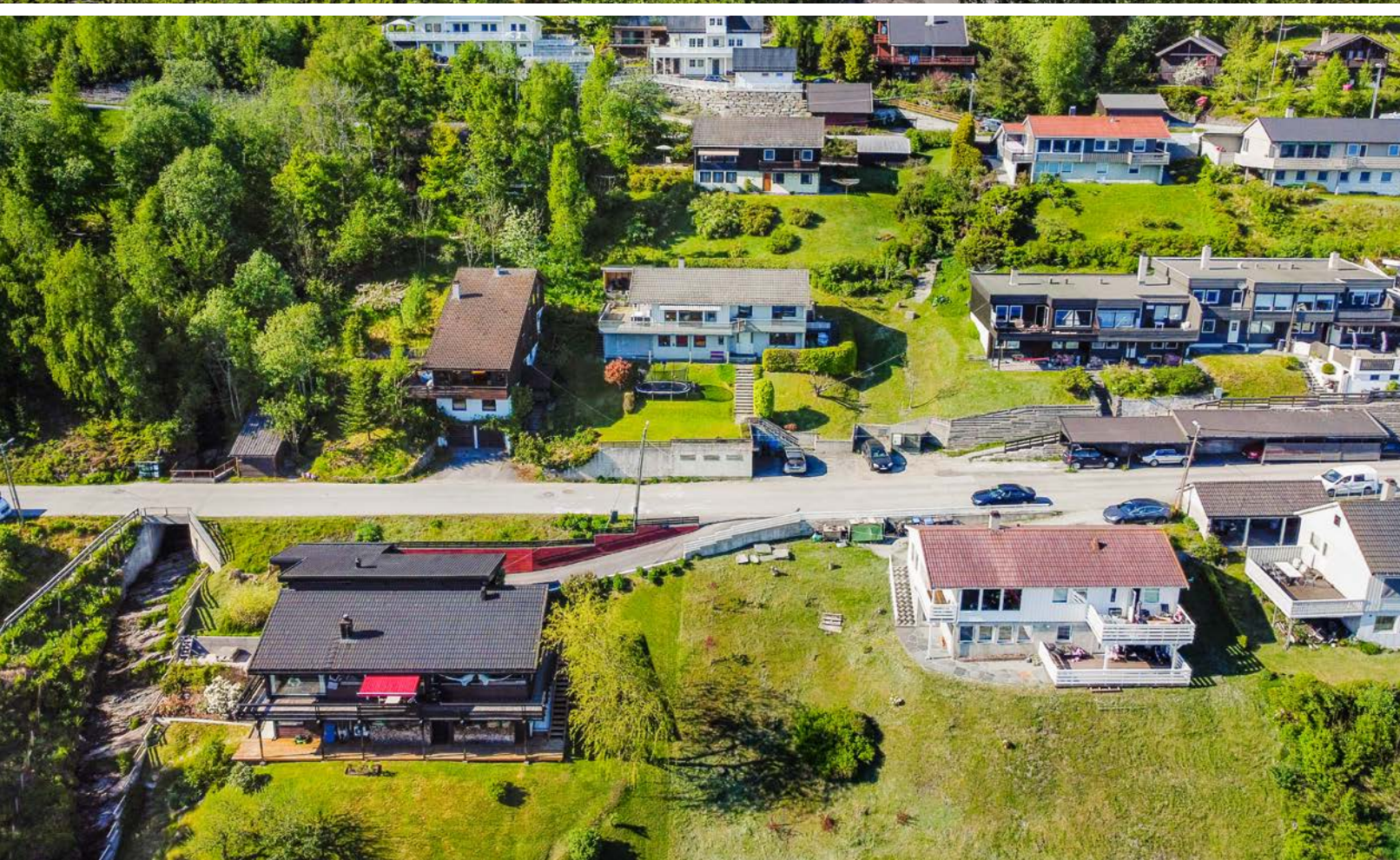


Garasje



Utvendig bod.





Plantegning

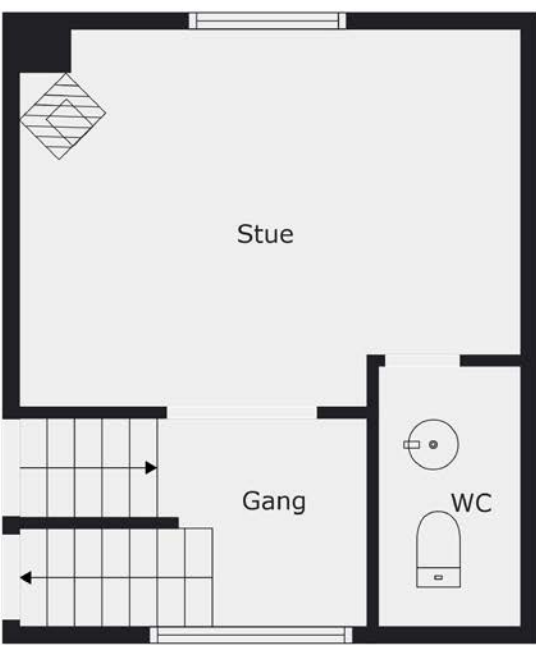
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje

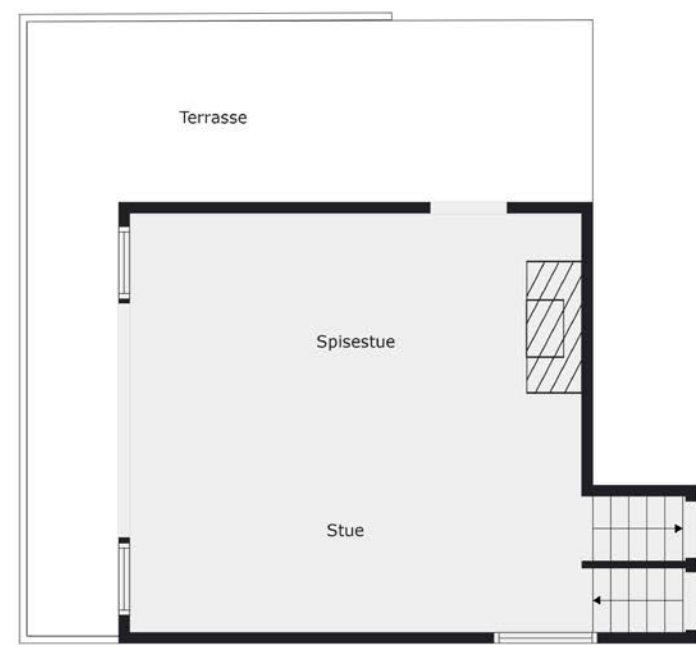


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

4. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

5. etasje

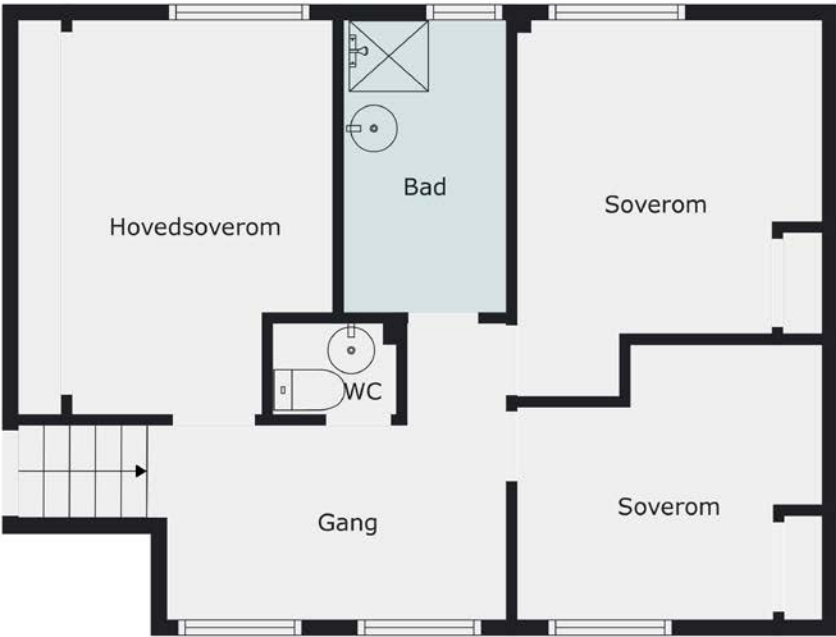


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

6. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 76 m²

Enebolig med utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 34 m² Garasje 34 kvm

1. etasje
BRA-i: 58 m² Leilighet 24 kvm: bad (1,8 kvm), stue/
kjøkken (21,8 kvm). Hoveddel: Vindfang (2,4 kvm),
gangareal (8,2 kvm), stue (15,6 kvm), bad (3,3 kvm).
2. etasje
BRA-i: 86 m² Vaskerom (8,3 kvm), kjøkken (8,4 kvm),
gangareal (9,7 kvm), stue (38,5 kvm), kjølerom (2
kvm), bod (1,6 kvm), bod (11,6 kvm).
3. etasje
BRA-i: 66 m² Soverom over vaskerom (12,2 kvm),
sovero over bod (8,7 kvm), soverom over kjøkken
(13,1 kvm) dusjrom (4,7 kvm) toalettrom (1,2 kvm)
gangareal (10,9 kvm) loftsstue (15,5 kvm).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Trapp og overbygget inngangsparti (13 kvm).
7 kvm av arealet er overbygget med tak.

2. etasje
63 m² Veranda og terrasse (63 kvm). 13 kvm av
arealet består av skifer mot mark. 12,5 kvm av
arealet er overbygget med tak (7,5 kvm utenfor stue
og 5 kvm utenfor vaskerom).

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m² U-innredet del (2,8 kvm), innredet del
(6,8 kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Huset er oppført med halvetasjer. 1 etasje består av
første og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje
og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og
sjette halvetasje.

Areal er oppmålt med laser. Takstbransjens
retningslinjer for arealmåling er nyttet som grunnlag
for arealberegningen.
BRA-i målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en
legger sammen arealene her vil en få et mindre tall
en total BRAi. Dette kommer av at areal som blir tatt
opp av innervegger ikke vil være medregnet i
nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter
osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Takhøyde er
målt på tilfeldig utvalgte punkt. Nivåforskjeller er
observert, og mål vil være forskjellig etter hvor en
måler. BRA-e er målt på samme måte som for BRA-i.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

797.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng mot
sør. Asfaltert innkjørsel. Tomten på vestsiden av
boligen er regulert til friområde og her vil det så
lenge reguleringsplanen gjelder ikke være mulig for
bebyggelse. Tomten er skjermet med lite innsyn.

Beliggenhet

Boligen ligger i populære Sivlevegen i et veletablert
boligområde. Fra eiendommen bruker du ca. 5
minutter med bil og sykkel til sentrum av Voss. Du
er her også tett på ulike tur- og
rekreasjonsmuligheter.

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

I sentrum av Voss har du et bredt utvalg av
klesforretninger, restauranter, kafeer, sportsbutikker,
apoteker, bokhandlere og servicetilbud. Liker du å
holde deg i aktivitet har du i muligheten til å dra
nytte av døgnåpne treningssenter og Vossabadet.
Av andre tilbud har du Voss kulturhus med flere
kinosaler, bibliotek og fremvisninger av musikalske
forestillinger.

Er du en som liker å gå på tur er dette et paradys for
akkurat deg. Du kan for eksempel gå opp mot
Raugstad og videre opp Heiava som fører deg til
Hangurens topp. Hvis du ønsker at hverdagen skal
gå i møte med en historisk tid kan du følge
Sivlevegen nedover og ta opp Kvernavegen videre
opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har
du fin utsikt over Voss, og du kan lære mye om
hvordan miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne
pulsene stige kan du fra Mølster gå stien videre opp
til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være
krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en
strålende utsikt.

Ved hjelp av Voss Gondol er det lett å komme seg til
Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer
preparerte alpintløyper, 18 km preparerte

langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et
nydelig terreng med gode off-piste muligheter.
Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg.
På sommerstid er Hangurstoppene en nydelig plass
en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og
lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke
joggeturer. Året rundt er Hangurstoppene restaurant
åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat.
Her holdes det flere arrangementer som afterski på
vinteren eller IttepaJobb hver fredag.

I Sivlevegen 97 bor du fint til med flott utsikt over
Voss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,
tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Gullfjordungen skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundament og grunnmur i betong. Vegger som ikke
er inntilfylte av masser er oppført i lett bindingsverk
med en kombinasjon av stående og liggende
trekledning. Asfaltplater er montert på kald side av
veggliv. Disse fungerer som vindsperresjikt og
avstiving av konstruksjonen. Vinduer med to-lags

isolerglass fra byggeår (tre vinduer med prod.år 2015 i øverste etasje). Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliv og danner grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krever ingen form for drager eller søyler i front. Resterende del av veranda er oppført med kantbjelke langs veggliv. Dette bjelkelaget hviler på drager som er understøttet av søyler i front. Taket er av typen saltak tekket med betongstein. Takrenner i aluminium fører til regnvann til terreng.

Anbefaler en eventuell kjøper til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Boligen er møblert på befaringsdagen. Dette fører til en begrenser oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilder, hyller og møblelement har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje/ misfarger/riper og lignende. Slike avvik er regnet som normalt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen er oppført med halvetasjer. 1. etasje består av første og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og sjette halvetasje. Første halvetasje av 1.etasje inneholder entré, gang og hybelleilighet. Andre halvetasje av 1.etasje inneholder gang, stue og toalettrom. Tredje halvetasje av 2.etasje inneholder stue. Fjerde halvetasje av 2.etasje inneholder kjøkken, vaskerom, bod, matbod og kjølerom. Femte halvetasje av 3.etasje inneholder loftsstue. sjette halvetasje av 3.etasje inneholder gang, bad, toalettrom og tre soverom. I tillegg er det en garasje i kjeller med adkomst utenifra og ett uthus på tomten med gode lagringsmuligheter.

Standard

Boligen tegnet av arkitekt Dag Mossige og er oppført i 1974. Mossige blir omtalt som en av de mest profilerte arkitektene på Voss de siste tiårene av 1900-tallet. Boligen er tegnet og bygget med store vinduer og flott utsikt fra oppholdsrommene. Boligens standard er eldre, men er bygget med gode kvaliteter og fungerer den dag i dag. Det vil likevel måtte påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Her kan du til gjengjeld gjøre de tilpasninger du ønsker for å skape ditt drømmehjem.

Boligen går over tre etasjer med to halvetasjer pr etasje. I første etasje blir du møtt av en entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til hybelen som har stue, et lite hybelkjøkken og bad. Stuen har fungert som både stue og soverom. Dette kan gi en fin ekstra inntekt eller være en glede for de eldste barna i familien

som ønsker noe for seg selv. Badet og kjøkkenet holder en eldre standard og oppgradering må påregnes. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon fra kjøkkenet. Les tilstandsrapporten for mer informasjon.

Videre opp i den andre halvetasjen er det gang med oppbevaringsplass til klær og sko, stue og toalettrom. Stuen fungerer ypperlig som tv-stue. Her er det plass til sofagruppe, bord og mediebenk. Sentralt plassert er det vedovn som er av nyere dato. Toalettrommet befinner seg like innenfor stuen. Det gjøres oppmerksom på at stuen er godkjent som disp.rom på de godkjenten byggetegningene. Les under offentlige forhold for mer informasjon.

Videre opp trappen kommer du til boligens samlingspunkt, nemlig stuen. Stuen her rikelig med naturlig lysinnslipp og en slående utsikt over Vangsvatnet, Vangen og Gråsida. Stuen er romslig med gode innredningsmuligheter til sofagruppe og spisebord. Sentralt plassert i stuen er det peis som er et møbel i seg selv. Det er i tillegg satt inn varmepumpe i stuen. Varmepumpen er ca. 2 år gammel. Fra stuen har du utgang til veranda i front og terrasse og hage på siden. Verandaen og terrassen har gode solforhold er en fin forlengelse av stuen på de varmeste solskinnsdager.

Fra stuen er det videre adkomst til fjerde halvetasje. Her finner du kjøkken, vaskerom, boder og matbod. Kjøkkenet har en eldre innredning og oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard, men her kan du skape ditt nye drømmekjøkken. Vinduene på kjøkkent har utsikt ut til hagen hvor du kan følge med på barna samtidig som middagen tilberedes. Vaskerommet har

adkomst like innenfor kjøkkenet og her er det også dør ut til hagen. Plass til spisebord er det like utenfor kjøkkenet. Bodene i denne etasjen har god plass til innredning av diverse. Like innenfor den største boden har du matbod og kjølerom. Motoren til kjølerommet er eldre, men fungerer fint den dag i dag. Det gis ingen garanti for videre funksjonalitet av denne.

I femte halvetasje har du enda en stue. Rommet befinner seg over hovedstuen under. Det er åpen løsning ned mot stuen som gjør at de som befinner seg her kan følge med resten av flokken som er i stuen. Rommet passer ypperlig som et arbeidsrom eller lesestue.

I sjette halvetasje har du tre soverom, bad, og toalettrom. Badet har noen nye baderomsplater på vegger i dusjsonen, samt nye dusjvegger. Badet er utstyrt med dobbel servant og dusj. Oppbyggingen av badet er eldre og det må påregnes oppgradering av hele badet. Vinduet på badet er skiftet. Toalettrommet befinner seg rett utenfor badet og er utstyrt med toalett og servant. De tre soverommene er alle av god størrelse med plass til seng. Det er innebygde garderober på rommene.

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

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Vurdering/Avvik:
Terrengforhold:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utførte for å lede bort overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen, jf. "NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunn".

Årsak/Konsekvens:
Manglende fallforhold rundt deler av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må sees i sammenheng med punkt som omhandler utvendig fuktsikring og drenering.

Anbefalte tiltak:
Gradering av terrenget. Juster terrenget rundt byggverket slik at det har en helning på min. 1:50 (2cm per meter) bort fra konstruksjonen. Grøfter og dreneringsrør kan begrense mengden overflatevann.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering/Avvik
Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent. Det er lite informasjon rundt grunnforhold i kommunekartet til Voss herad. Berg er fremme i dagen flere plasser på eiendommen, og det er derfor nærliggende å tro at grunnforholdene er stabile. Marktrykk fra skrått terreng er observert.
Fundamenter:
Fundament ligger under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Årsak/Konsekvens:
Sig i søylepunkt for veranda. Sprekker i fliser i gang 1.etg.
Anbefalt tiltak:
Søylepunkt for veranda bør rettes opp/erstattes med nye. Jordmasser i bakkant av søylepunkt bør erstattes med drenerende masser for å minimere jordtrykket. Sprekker i gang bør holdes under oppsikt. Utgifter kan forekomme.

Grunnmur:
Grunnmur er trolig oppført i plasstøpt betong. Store deler av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avvik er som ventet ift. alder.
Årsak/Konsekvens:
Mindre riss er registrert. Punktet må sees i sammenheng med fundament.
Anbefalt tiltak:
Vedlikehold.

Yttervegg:
Beskrivelse:
Det ble ikke observert visuelle tegn på avvik knyttet til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nevnes at bygningsdelen er innebygd eller tildekket av andre overflater, noe som gjør det utfordrende å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme.
Vurdering/Avvik:
Konstruksjon:
Lett bindingsverk med asfaltplater på kald side.
Årsak/Konsekvens:
Mindre åpninger i konstruksjonen er observert.
Anbefalt tiltak:
Tetting av åpninger for å unngå vanninntrenging.

Kledning:
Kombinasjon av liggende og stående trekledning på utvendig fasade.
Årsak/Konsekvens:
Sprekker i kledning. Vedlikeholdsmangel.
Anbefalt tiltak:
Vedlikehold og utskifting av svekket material.

Vinduer og ytterdører:
Beskrivelse:
Tilfeldig utvalgte vinduer og dører er enkelt

funksjonstestet. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering er anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.
Det er ikke observert punkterte vindusruter. Det kan uansett ikke utelukkes da det av erfaring kan komme til syne under andre årstider eller værforhold.
Vurdering/Avvik:
Vinduer og Ytterdører:
Vinduer og dører med to-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer i øverste etasje er fra 2015. Terrassedør på vaskerom er fra 2011.
Årsak/Konsekvens:
Beslag mangler i under- og overkant av enkelte utvendige karmner. Vannbord er benyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av mangelen. Åpninger inn i konstruksjonen har ført til fuktskjolder på terrassedør i stuen.

Anbefalte tiltak:
Vedlikehold. Ny overflatebehandling, smøring av hengsler og justering. Utskifting av enkelte vinduer og dører kan vurderes. Det skal og nevnes at harde/morkne pakninger ikke tetter like godt som før. Det bør monteres beslag i under- og overkant av utvendige karmner.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende:
Vurdering/Avvik:
Utkragede eller understøttende konstruksjoner (Balkonger eller terrasser):
Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliv og danner grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krever ingen form for drager eller søyler i front. Resterende del av veranda er oppført med kantbjelke langs veggliv. Dette bjelkelaget hviler på drager som er understøttet av søyler i front.

Markterrasser ellers.
Årsak/Konsekvens:
Sig i veranda og terrasser. Marktrykk mot søylepunkt og terrasse. Vedlikeholdsmangel.
Rivningsklar terrasse på nord-øst siden av konstruksjonen. Terrasser, trapper, ramper osv. med høydeforskjell på 0,5 meter eller mer til underliggende terreng/plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøyde (90cm) og utforming (liggende lysåpninger på over 2cm). Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Fall og personskafer kan være en konsekvens av funnene som er gjort. Avvik som omhandler rekkverkshøyde har ikke tilbakevirkende kraft, men takstforskriften krever at avviket skal opplyses om ved eierskifte. Rekkverk mangler på enkelte områder. Manglende beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen kan føre til en forkortet levetid på kledning i u-impregnert material.
Anbefalte tiltak:
Terrasse mot nordøst bør fjernes, og resterende terrasser bør utbedres. Rekkverk bør monteres på områder som ligger mer en 0,5 meter over underliggende plan/terreng.

Takkonstruksjon:
Beskrivelse:
Det gjøres oppmerksom på punkt som omhandler takkonstruksjon som omhandler takkonstruksjon, yttertak, renner, nedløp, beslag og loft: Det vil være opplysninger som blir repetert og påpekt flere ganger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikke tilgjengelig for kontroll. Nærmere undersøkelser blir anbefalt.
Takkonstruksjonen er av sikkerhetsmessige grunner kun visuelt kontrollert fra bakkeplan og stige.
Vurdering/Avvik:

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak tekket med betongstein.

Årsak/Konsekvens:

Svank/svai/sig er observert på takflaten. Svelling i himling i øverste etasje rundt pipeløp antyder lekkasje.

Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelser blir anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Ingen utslag ved fuktmåling rundt pipegjennomføring på befaringsdagen. Lekkasjer kan uansett ikke utelukkes da det av erfaring kan forekomme under andre årstider eller værforhold.

Yttertak:

Beskrivelse:

Av sikkerhetsmessige grunner er taket kun besiktiger fra bakkeplan og stige. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Undertak, rekter og lekter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering/Avvik:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking):

Saltak tekket med betongstein.

Årsak/konsekvens:

Vedlikeholdsmangel. Mose/groing på takflaten.

Betongstein er slitt som følge av alder.

Bygningsdelen har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Dette gjelder også for renner, Nedløp og beslag.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og nærmere undersøkelse blir anbefalt.

Utstyr på tak:

Snøfanger mangler på takflaten. Betongstein har en friksjonskoeffisient på 0,5. Dette gir krav til snøfanger der takvinkel overstiger 27 grader. Taket i dette tilfellet er ca. 30 grader. Stige for tilkomst til

skorstein er ikke montert på takflaten.

Årsak/Konsekvens:

Snøfanger skal sikre eier, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson for skade.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å få montert snøfangere og stige på takflate.

Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje):

Beskrivelse:

Hele underetasjen er innredet med "finere" overflater en under og bakomliggende betong. Disse overflatene kan skjule missfarger o.l. i betongoverflatene. Dette vil i så fall ligge under avvik knyttet til utvendig drenering og manglende lufsirkulasjon/ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Overflate-Gulv:

Heltre gulv.

Årsak/Konsekvens:

Misfarger langs vegger mot terreng.

Anbefalte tiltak:

Viser til punktet som omhandler konstruksjoner.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold):

Rom for varig opphold har en friskluftsventil ut til det fri.

Årsak/Konsekvens:

Det er ikke etablert luftespalter i eller under dørblad.

Dette gjør at luften ikke får vandre fritt mellom rom.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å øke antallet friskluftventiler for økt luftsirkulasjon. Det må også etableres luftespalte i eller under dørblad til fordel for forbedret luftveksling mellom rom. Soverom er som regel kaldere en oppholdsrom elles og har i tillegg økt

luftfuktighet som kommer av åndedrett gjennom natten. Her vil det derfor være spesielt viktig med god ventilasjon.

Bad - Bad leilighet:

Beskrivelse:

Badet har våtromsbelegg på gulv. Våtromstapet på vegg. Slettbehandlet himling.

Vurdering av avvik:

Overflater-Gulv:

Fallforhold er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Fallforholdet blir vurdert til 1:30 innenfor dusjens nedslagsfelt. Noe svakere på gulvet ellers med enkelte ujevnheter. Fra sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt ca 5,5cm høydeforskjell. Fall er vurdert som tilfredsstillende.

Årsak/Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget mangler vedheft til underlaget i enkelte områder.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad blir anbefalt.

Overflater-Vegger:

Årsak/Konsekvens:

Åpne skøyter. Pløser. Manglende vedheft til underlaget.

Anbefalte tiltak:

Total oppgradering av bad blir anbefalt.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

Årsak/Konsekvens:

NS 3600 sier at ventilasjon i våtrom skal settes til tg2 dersom det kun har naturlig ventilasjon. Dårlig inneklime/treg uttørking av vanndamp er en konsekvens av manglende ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftepalte under dørblad.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning:

Vask.

Årsak/konsekvens:

Svelling i skrog/hylle.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet er lite, og innredningen er plassert innenfor rommets våtsoner. Skrog/hylle bør skifts ut til et mer fuktbestandig material.

Bad - Dusjrom i øverste etg:

Beskrivelse:

Badet har våtromsbelegg på gulv. Panel, våtromstapet og baderomsplater på vegg. 60x60 himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Overflater gulv:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Fallforholdet blir vurdert til 1:50 innenfor dusjens nedslagsfelt. Gulvet ellers er vurdert til ca. 1:150 med enkelte ujevnheter. Fra sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,3cm høydeforskjell. Fall er vurdert som tilfredsstillende. Det skal uansett nevnes at vann renn utenfor dusjvegg ved funksjonstest.

Årsak/Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget mangler vedheft til underlaget i enkelt områder. Buler fra underliggende spiker i belegg.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad blir anbefalt.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger):

Våtromsbelegget er forankret til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak/Konsekvens:
Tettesjiktet er å se på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert flere punkteringer innenfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føre til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Åpninger i overganger mellom baderomsplater, trepanel, våtromstapet og belegg. Anbefalt tiltak:
Nytt tettesjikt må påregnes på grunn av alder/levetider. En økt bruk av dusjrommet kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Dersom en eventuell ny eier ikke har økonomisk kapasitet til en oppgradering her må dusjing foregå i lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk som en midlertidig løsning.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon.
Årsak/Konsekvens:
NS 3600 sier at ventilasjon i våtrom skal settes til tg2 dersom det kun har naturlig ventilasjon. Dårlig inneklima/treg uttørking av vanndamp er en konsekvens av manglende ventilasjon. Anbefalt tiltak:
Anbefaler å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørblad.

Vaskerom:
Beskrivelse:
Våtromsbelegg på gulv. Våtromstapet og maling på vegg. 60x60 himlingsplater. Vurdering av avvik:
Overflater-gulv:
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Fallforholdet er vurdert til 1:140 i området rundt sluk. Fra et parti på gulv er det fall mot dører.

Fra sluk til topp belegg ved dører er det målt 3cm høydeforskjell.
Årsak/Konsekvens:
Fallforholdet tilfredsstiller ikke kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet. Fargeforskjell på overflaten. Lekkasje til andre bygningsdeler er en konsekvens av manglende fallforhold. Anbefalt tiltak:
Total oppgradering av vaskerom blir anbefalt.

Overflate vegger:
Årsak/Konsekvens:
Åpne skøyter. Pløser. Manglende vedheft til underlaget. Sår. Anbefalt tiltak:
Total oppgradering av vaskerom blir anbefalt.

Membran, tettsjikt og sluk (i gulv eller vegger):
Våtromsbelegget er forankret til plast-sluk under slukets klemring.
Årsak/Konsekvens:
Tettesjiktet er å se på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert flere punkteringer innenfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føre til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon.
Årsak/Konsekvens:
NS 3600 sier at ventilasjon i våtrom skal settes til tg2 dersom det kun har naturlig ventilasjon. Dårlig inneklima/treg uttørking av vanndamp er en konsekvens av manglende ventilasjon. Anbefalt tiltak:
Anbefaler å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr/Armaturer og innredning:
Innredning.
Årsak/Konsekvens:
Litt svelling i skrog. Anbefalt tiltak:
Vedlikehold/utskifting.

Kjøkken - Kjøkken leilighet:
Beskrivelse:
Enkelt kjøkken. Stålvask med avrenningsfelt og to kokeplater. Våtromstapet i nedre del av vegg mot laminat benkeplate. Kjøkkenet er gammelt og utdatert. Vurdering av avvik:
Overflate-Gulv:
Heltre gulv. Årsak/Konsekvens:
Dette er ikke noe som må utbedres da det ikke påfører bygningskroppen ellers noen form for skade. Det kan uansett være greit å vite om for en eventuell ny eier. Om ny eier vil utbedre knirken må gulvet åpnes opp for nærmere kontroll.

Overflater-Vegger:
Våtromstapet og malte overflater i betong og sponplater. Årsak/Konsekvens:
Belegget mangler vedheft til underlaget, og flere områder har løsnnet. Riss i betong. Anbefalt tiltak:
Utskifting av vinylbelegg til kitchenboard-plater eller lignende.

Kjøkken:
Beskrivelse:
Kjøkkenet har heltre fronter og benkeplate. Fliser på vegg bak stålvask med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator fører matos og

vanndamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert. Vurdering av avvik:
Overflater-Gulv:
Vinyl. Årsak/Konsekvens:
Knirk. Anbefalt tiltak:
Dette er ikke noe som må utbedres da det ikke påfører bygningskroppen ellers noe form for skade. Det kan uansett være greit for en eventuell nye eier å vite om. Om ny eier vil utbedre knirken må gulvet åpnes opp for nærmere kontroll.

Overflater-Vegger:
Flis og malte overflater. Årsak/Konsekvens:
Fug mangler i overgang mellom benkeplate og vegg. Benkeplate er ikke forankret til skrog. Fett på vegg bak komfyr. Anbefalte tiltak:
Utbedring av nevnte avvik. Normalt vedlikehold.

Loft (innredet og uinnredet):
Beskrivelse:
Anbefaler en eventuell budgiver til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Boligen er møblert på befaringsdagen. Dette fører til en begrenset oversikt. Nærmere undersøkelser blir anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Årstider og værforhold kan spille inn. Vurdering/Avvik:
Overflater Gulv:
Overflater: Heltre, teppe og belegg. Årsak/Konsekvens:
Knirk og bruksmerker. Anbefalt tiltak:
Dette er ikke noe som må utbedres da det ikke påfører bygningskroppen ellers noen form for

skade. Det kan uansett være greit å vite om for en eventuell ny eier. Om ny eier vil utbedre knirken må gulvet åpnes opp for nærmere kontroll.

Kontstruksjonsoppbygging:
Rekvirent opplyser at loft ble innredet på samme tid som resten av konstruksjonen.
Årsak/Konsekvens:
Svelling rundt pipegjennomføring gjør at bygningsdelen er definert som en risiko-konstruksjon.
Anbefalte tiltak:
Nærmere undersøkelser blir anbefalt.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold):
Naturlig balansert.
Årsak/Konsekvens:
Manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inneklimate er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom.
Anbefalt tiltak:
Det bør etableres luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandre fritt mellom alle rom. Antallet ventiler må utvides.

Radon:
Beskrivelse:
Risikorapport fra Propcloud er nyttet som grunnlag for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover det.
Det skal nevnes at det er krav til radonmåling i bolighus med utleiedel.
Vurdering/Avvik:
Radon:

Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.
Årsak/Konsekvens:
Eiendommen er plassert i gul sone (moderat til lave mengder) ift. radonmengder i grunn.
Anbefalt tiltak:
Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt.
Ved høye radonverdier:
Kontakt en radonrådgiver for å få spesifikke råd og tiltak tilpasset din bolig.

Geologiske forhold:
Beskrivelse:
Det er ikke utført geologiske undersøkelser for utarbeidelse av denne rapporten. Risikorapport fra Propcloud er nyttet som grunnlag.
Vurdering/Avvik:
Skredfare:
Skredfaresoner.
Årsak/Konsekvens:
1000- og 5000 års skredfaresoner. Eieren av eiendommen har ansvar for å sikre denne. På samme måte har kommunen et ansvar for sikring av sine områder, og i noen tilfeller blir sikringen og forebyggingen et samarbeid mellom grunneier og kommunen.
Anbefalte tiltak:
Kontroller eiendommen for løse steiner og masser i bevegelse. Kritiske tidspunkt er ved store snø- og nedbørsmengder, og overgang mellom varme og kalde perioder. Kontroller eventuelle støttemurer for sig.

Flomfare:
Flom og aktsomhetsområder.
Årsak/Konsekvens:

Risikorapporten viser at gro på vestsiden av konstruksjonen kan gå utover sine bredder. Ca. halve huset er innenfor flomsonen.
Anbefalt tiltak:
Utbedring av terrengforhold, drenering og grunnmurens tettesjikt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg:
Beskrivelse:
Store deler av bygningsdelen er ikke tilgjengelig for kontroll. Begrunnelse: Tekniske anlegg og VVS ligger skjult i konstruksjonen. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Anlegget er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
Vannrør(stoppekran):
Det kan se ut til at vanninntak av typen pel(plast). Vann blir fordelt til vanninstallasjoner via kobberrør. Stoppekran er enkelt funksjonstestet, og fungerer som den skal på befaringsdagen. Utvendig bakkekran er observert ved inngangsparti. Denne kranen er ikke funksjonstestet. Informasjon rundt vann fra Voss Herad viser at eiendommen er tilkoblet offentlig nett.
Enkel funksjonstest av stoppekran og vanntrykk er utført. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Årsak/Konsekvens:
Bygningsdelen har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.
Anbefalt tiltak:
På grunn av alder blir det anbefalt jevnlig kontroll av bygningsdelen.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):
Avløpsrør i plast. Foruten vannlåser under vasker er anlegget skjult som gjør begrenset kontroll av avløpsanlegg. Vannlåser under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikke

registrert avvik. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koblingen på vannlåser. Anbefaler å utføre jevnlig kontroll av vannlåser og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehold. Informasjon rundt avløp fra voss herad viser at eiendommen er tilkoblet offentlig nett.
Årsak/Konsekvens:
Bygningsdelen har en usikker gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Inntørkede fuktskjolder er observert i himling/kasse i bod andre etasje. Inkassingen skjuler trolig avløpsledning fra toalettrom og dusjrom i øverste etasje.
Anbefalt tiltak:
På grunn av alder blir det anbefalt jevnlig kontroll av bygningsdelen.

Varmtvannsbereder:
Ctc bereder på 249 liter og 3 kW effekt står plassert i bod i andre etasje. Prod. år: Ukjent, men trolig fra byggeår.
Årsak/Konsekvens:
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk sammen med en usikker gjenværende rest-levetid.
Anbefalte tiltak:
På grunn av alder blir det anbefalt jevnlig kontroll av bygningsdelen.

Ventilasjon(gjelder også ventilasjonsanlegg):
Naturlig ventilasjon via veggventiler. Avtrekk over tak.
Årsak/Konsekvens:
Manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i

innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inneklima er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom. Anbefalt tiltak:
Det bør etableres luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandre fritt mellom rom. Antallet ventiler må utvides.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:
Vurdering/Avvik:
Drenering og fuktsikring:
Drenering ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder, innvendig tilstand og oppbyggingsmetode blir brukt som grunnlag for valg av tilstandsgrad. Konstruksjonen er plassert i skrånende terreng. Her er det alltid utsatt for fuktighet da vann fra nordsiden blir ført inn mot bygningskroppen. God drenering er viktig for å unngå fuktinnsig.
Grunnmursplast er registrert på del av grunnmur som er under.
Årsak/Konsekvens:
Dreneringen fra byggeår har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Fuktutslag inne i konstruksjonen tyder på fukt inntrengning.
Anbefalt tiltak:
Anbefaler å grave opp rundt bygningskroppen for kontroll av grunnmur, og etablering av grunnmursplast og utvendig isolasjon. Isolasjonen må føres helt opp til topp av grunnmur for å unngå kondens inv. på kalde dager, og dager med værerslag. Før nye drenerende masser blir fylt mot grunnmur er det anbefalt fiberduk i overgang drenerende masser og urene masser. Murpuss mot isolasjon. Takrennedløp må føres ned i nye

dreneringsledninger for å føre vannet vekk fra bygningskroppen. Deler av grunnmur er overbygd av etasjen over. På slike områder vil en ikke komme til for å utbedre avviket.
Estimert kostnad: 250.000,-.
Kommentar til estimert kostnad:
Utfordrende tilkomst for gravemaskin og transport av byggevarer. Estimert tar kun utgangspunkt i grunnmursplast og drenering. Arbeid utover det vil komme i tillegg.
Levetider:
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Beskrivelse:
Hele underetasjen er innredet med "finere" overflater en under og bakomliggende betong. Disse overflatene kan skjule missfarger o.l. i betongoverflatene. Dette vil i så fall ligge under avvik knyttet til utvendig drenering og manglende lufsirkulasjon/ventilasjon.
Vurdering av avvik:
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):
Hullboring er utført i nedre del av vegg ved trapp. Hullet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernes til fordel for nye kontroller i fremtiden.
Årsak/Konsekvens:
Forhøgede verdier i området ved trapp og under belegget på toalettrom.
Anbefalt tiltak:
Forbedre ventilasjon og fornying av utvendig fuktsikring og drenering.
Estimert kostnad: 15.000,-.
Kommentar til estimert kostnad:

Installering av mekanisk avtrekk på bad. Se punktet som omhandler drenering for prisestimat for utvendig tettesjikt og drenering.

Bad - Bad leilighet:
Beskrivelse:
Badet har våtromsbelegg på gulv. Våtromstapet på vegg. Slettbehandlet himling.
Vurdering av avvik:
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger):
Våtromsbelegget er forankret til plast-sluk under slukets klemring.
Årsak/Konsekvens:
Vinylbelegg og våtromstapet er nyttet som tettesjikt. Tettesjiktet er å se på som utdatert med tanke på alder/levetider. i tillegg er det registrert flere punkteringer innenfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føre til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.
Anbefalte tiltak:
Nytt tettesjikt må påregnes på grunn av alder/levetider. En økt bruk av badet vil trolig føre til fuktskader i konstruksjonen. Dersom en eventuell ny eier ikke har økonomisk kapasitet til en oppgradering her må dusjing foregå i lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk som en midlertidig løsning.
Estimert kostnad: 150.000,-.
Kommentar til estimert kostnad:
Nytt våtromsbelegg og våtromstapet.

Vaskerom:
Beskrivelse:
Våtromsbelegg på gulv. Våtromstapet og maling på vegg. 60c60 himlingsplater.
Vurdering av avvik:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
73mm hulltakingsprøve er utført fra tilstøtende rom

(bod). Hullet ble bort i nærheten av utslagsvask da dette er et kritisk sted. Hullet er tettet med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernes til fordel for nye kontroller i fremtiden.
Årsak/Konsekvens:
Misfarger og råte er observert ved visuell kontroll i hull. Størrelsen på skadeomfanger er alvorlig og skyldes enten avvik knyttet til tettesjikt eller vann- og avløpsinstallasjon.
Anbefalte tiltak:
Nærmere undersøkelse blir anbefalt.
Estimert kostnad: 10.000,-.
Kommentar til estimert kostnad:
Ca. estimat for utbedring av lokal punktlekkasje. Merkostnader og avvik utover det som er nevnt kan forekomme.

Kjøkken - Kjøkken leilighet:
Beskrivelse:
Enkelt kjøkken. Stålvask med avrenningsfelt og to kokeplater. Våtromstapet i nedre del av vegg mot laminat benkeplate. Kjøkkenet er gammelt og utdatert.
Vurdering av avvik:
Avtrekk:
Årsak/Konsekvens:
Kjøkkenventilator mangler. Matos og vanndamp i lukket rom fører til fuktig og dårlig inneklima.
Anbefalt tiltak:
Installere kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri.
Estimert kostnad: 20.000,-

Loft (innredet og uinnredet):
Beskrivelse:
Anbefaler en eventuell budgiver til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Boligen er møblert på befaringsdagen. Dette fører til en begrenset oversikt. Nærmere undersøkelser blir anbefalt. Avvik

utover det som er nevnt kan forekomme. Årstider og værforhold kan spille inn.
Vurdering/Avvik:
Overflater-Himling:
60x60 himlingsplater. Panel.
Årsak/konsekvens:
Kraftig svelling i overflate rundt pipegjennomføring.
Anbefalt tiltak:
Ny himling.
Estimert kostnad: 12.000,-.
Kommentar til estimert kostnad:
Lokal utbedring. Nye plater med tilhørende listverk i skråhimling.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Ca. 2002 Skrusikringer ble erstattet med automatsikringer. Et nytt toalett.
Ca. 2005 Støttemur i hage.
Ca. 2015 Badekar erstattet med dusj i øverste etasje. Nye baderomsplater på deler av bad. Nytt lys.
2015 Tre nye vinduer i øverste etasje. Deler av

kledning i gavl mot vest er fornyet.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter med garasje under boligen. I tillegg er det biloppstillingsplass i forkant av garasje.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
127977

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

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

selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe
Vedovn
Ellers elektrisk oppvarming som panelovn eller lignende.

Info strømforbruk
Boligen selges med fremtidsfullmakt og info om strømforbruk har ikke latt seg innhente. Det påregnes normalt sett 25.000-30.000 kWt strøm for denne type enebolig.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

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 4 500 000

Kommunale avgifter
Kr 21 169

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 20.620.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 884

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.690.

Formuesverdi primær
Kr 1 170 802

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 683 206

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra altinn.no.

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR Voss og Hardanger. For inneværende åre er gebyret på 5.107kr fordelt på 2 terminer. Det er også kommet et fast påslag på fakturaen kr 156.

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 42, bruksnummer 66 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:

4621/42/66:

05.07.1973 - Dokumentnr: 1235 - Urådighet
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at for overdragelser til andre enn ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje skal kommunen godkjenne overdragelsen.

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at det er gjerdeplikt rundt eiendommen.

05.07.1973 - Dokumentnr: 1235 - Best. om vann/ kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at når kommunen ønsker vann-, kloakk- eller elektriske ledninger innlagt til andre, bakenforliggende eller innenfor liggende tomter, har kommunen rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre dem over grunnen, uten erstatning av noe slag. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til en hver tid å utføre ettersyn og reperasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse m.m av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å sette eiendommen i stand igjen v.feks opprydding, istandsettelse av gjerde, plener, tilplannting m.m

Eiere eller festere av nabotomer har ett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommen for å sålede å koble seg til det offentlige vann- og kloakkanlegget. Mulig skade på hagenalegg m.m

ved graving må erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledninger.

28.12.1972 - Dokumentnr: 2556 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:42 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1309225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:42 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolighus datert 5.april 1974.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommet i andre halvetasje som er innredet og brukt som stue er angitt som disp.rom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.04.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 22.10.2020

Delarealer

Delareal 797 kvm

KPHensynsonenavnOM310_2

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 797 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Delareal 797 kvm

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Id 123586008

Navn Finnesshagane

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 16.09.1987

Delarealer

Delareal 7 kvm

Formål Kjørevei

Delareal 23 kvm

Formål Offentlig friområde

Delareal 768 kvm

Formål Boliger

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

4 500 000 (Prisantydning)

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

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

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 113 850

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 130 490

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

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

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

Salgsoppgavedato
28.05.2025

Nabolagsprofil

Sivlevegen 97 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sivlevegen vest Linje 964	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	21 min 1.6 km
Bergen Flesland	1 t 42 min

Skoler

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	14 min 1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	6 min 2.6 km
Voss gymnas 370 elever	8 min 2.9 km
Voss vidaregåande skule	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

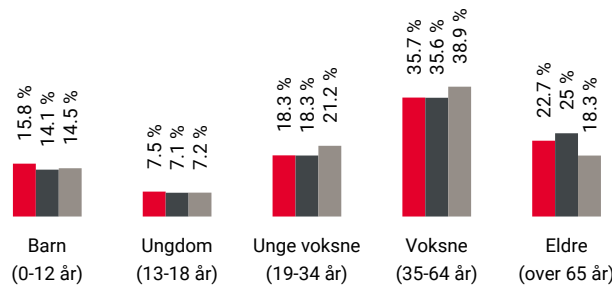
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finne/Gullfjordungen	1 206	612
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	26 min 2 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	5 min 2.2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 3.8 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	26 min
Spar Voss	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



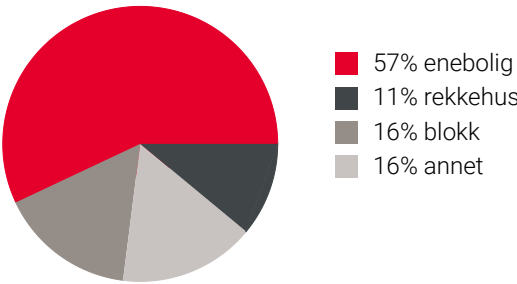
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Voss folkehøgskule Aktivitetshall	13 min 1 km
MOVA Vangsgata	5 min
SKY Fitness Voss	6 min

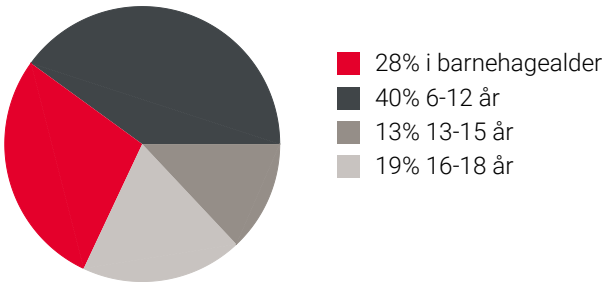
Boligmasse



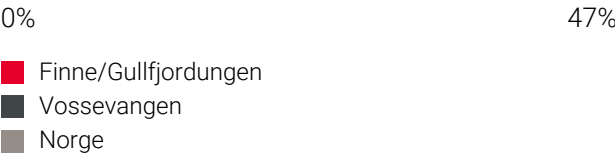
Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	6 min
Vitusapotek Vossevangen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

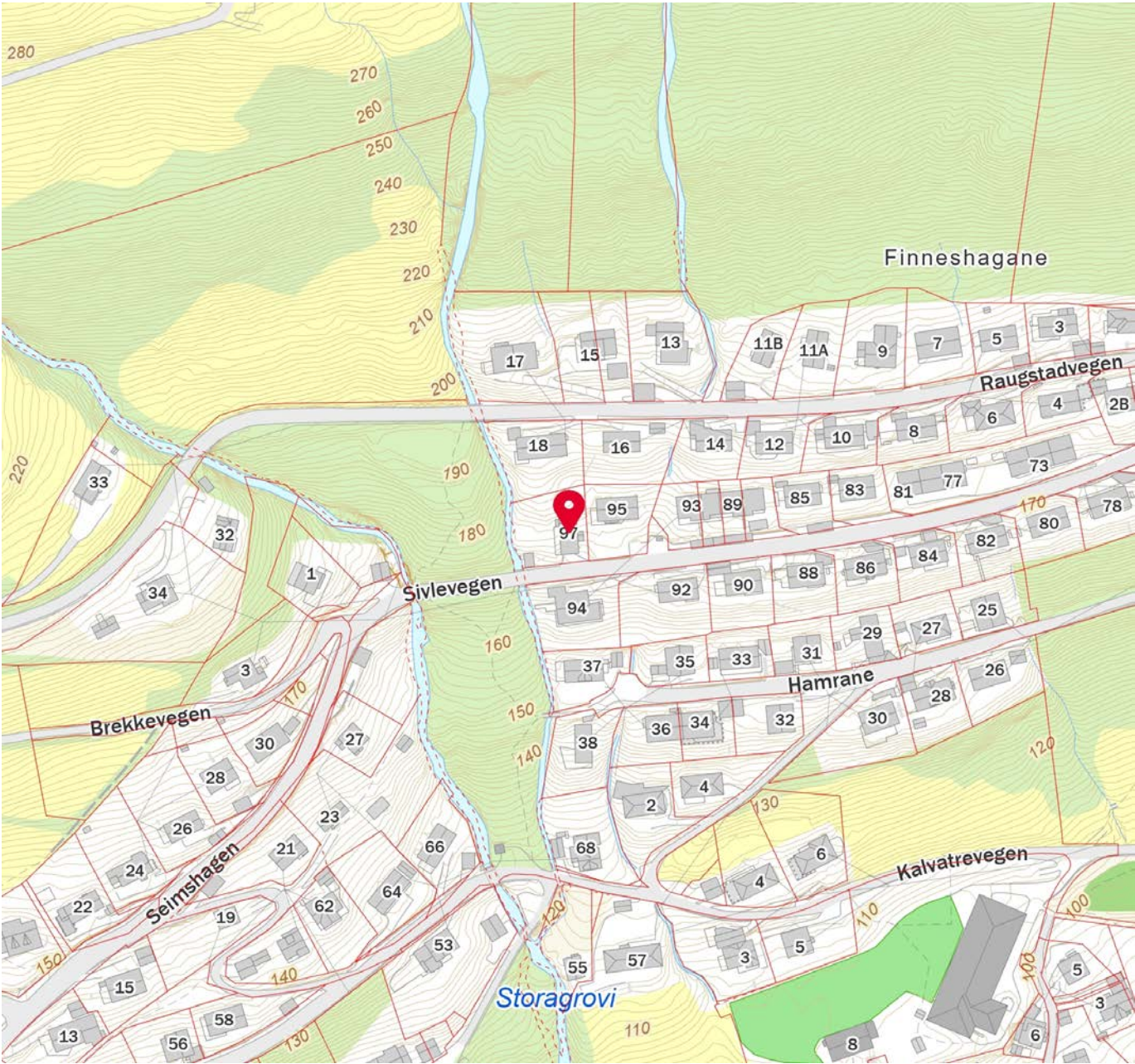


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport - NS 3600

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr: 42 Bnr: 66



Bygningssakkyndig
Bjørnar Helland

Rapport kode: 293612
Opprettet: 22.04.2025
Utskrift: 08.05.2025



Verdibbygg AS

Foretaksnr.: 923403078
Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss
E-post: Bjornar@verdibbygg.com
Telefon: 97753265



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Bjørnar Helland

Bygningsansvarlig

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

Bjørnar sine tenester omfattar alt frå verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring frå byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleiing.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

OM RAPPORTEN:

Rapporten er bygd opp etter Forskrift til Avhendingslova, relevante punkt i NS 3600 og BMTF (Byggmesternes takseringsforbund) sitt faglege rammeverk for tilstandsanalyse ved sal av bustad. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten erstatter ikkje kjøparens undersøkingsplikt eller seljarens opplysningsplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen vert utført ved grundige visuelle observasjonar kombinert med undersøkingar, målingar, bruk av eigna instrument og registreringar. Dersom det er mistanke om høgt fuktnivå i veggjar mot våtrom, eller i rom under terreng, kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som til dømes boring av hol i veggjar. Det kan bli gjort inngrep i vegg eller etasjeskiljarar ved bad og i rom under terreng for å undersøkje fukt ved mistanke om alvorlege avvik. Alle bygningsdeler vert undersøkte, med stor vekt på dei områda som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkt. Sjølv om takstmannen sine analysar er svært grundige, kan det førekome skjulte feil og manglar. For bustader er referansenivået for dei ulike bygningsdelene gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil seie utan skadar og fagmessig riktig utført, i samsvar med gjeldande lov og forskrift for den aktuelle bustaden, med mindre tillegg seier noko anna. Generelt er referansenivået byggjeforskriftene som var gjeldande då bygningen eller bygningsdelen vart omsøkt.

PRISOVERSLAG VED TG3:

Kostnadsoverslaget omfattar utbetring utan standardauke. Meirskadar som ikkje vart oppdaga under befaringa, er ikkje inkluderte, og ekstra utgifter kan forekoma.

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik iht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, 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. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheit og skeivheit i etasjeskille. Det er og registrert knirk i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK 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 bueiningane 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 byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

TING Å TENKE PÅ:

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

- Bad - Dusjrom i øverste etg
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kjøkken
- Overflater - Himling
- Avtrekk

- TG 2
38 stk
- Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold
- Grunnmur og fundamenter
- Fundamenter
- Grunnmur
- Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning
- Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører
- Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
- Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
- Bad - Bad leilegheit
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Oppsummering av bygningens tilstand

Einebustad med utleigedel	
TG 0 2 stk	Bad - Bad leilegheit Kontroll i tiliggende konstruksjoner Bad - Dusjrom i øverste etg Kontroll i tiliggende konstruksjoner
TG 1 16 stk	Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Overflater - Vegger Overflater - Himling Bad - Bad leilegheit Overflater - Himling Avløp og vannrør Vaskerom Overflater - Himling Avløp og vannrør Kjøkken - Kjøkken leilegheit Overflater - Himling Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Vegger Statikk (ved innredet loft) Tekniske anlegg, VVS-anlegg Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Kjøkken - Kjøkken leilegheit

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

Loft (innredet og uinnredet)

- Overflater - Gulv
- Konstruksjonsoppbygging
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

- Radon

Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Dusjrom i øverste etg

- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon

Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

TG 3
6 stk

Drenering

- Drenering og fuktsikring250 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)15 000,-

Bad - Bad leilegheit

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)150 000,-

Vaskerom

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner10 000,-

Kjøkken - Kjøkken leilegheit

- Avtrekk20 000,-

Loft (innredet og uinnredet)

- Overflater - Himling12 000,-

Estimerte kostnader på TG3457 000,-

TG IU
1 stk

Yttertak

- Skorsteiner over tak

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon fra heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anne Marte Nygaard Audun Nygaard Marie Nygaard Ringøen	Rekvirent dato:	16.04.2025
------------	--	-----------------	------------

Kommentar til oppdragsopplysninger

Formål med analysen er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/ heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Helland

Opprettet: 22.04.2025

Utskrift: 08.05.2025

Verdibyg AS

Foretaksnr.: 923403078

Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss

E-post: Bjornar@verdibyg.com

Telefon: 97753265



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sivlevegen 97, 5704 Voss

Kommunnr: 4621

Kommune: Voss

Gnr	Bnr
42	66

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Turid Nygaard

Kommentar til matrikelopplysninger

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

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslige pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader. Anbefalar ein eventuelt ny eigar å sette seg inn i matrikkelen før eit eigarskifte.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Kommentar til dokumentkontroll

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

Eigedom og konstruksjonar eg ikkje kontrollert opp mot kommuneplan/reguleringsplan.

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Helland

Opprettet: 22.04.2025

Utskrift: 08.05.2025

Verdibyg AS

Foretaksnr.: 923403078

Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss

E-post: Bjornar@verdibyg.com

Telefon: 97753265



Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Protimeter MMS2	Fuktmåler
Hilti PMC 36	Kombinert punkt- og streklaser
Hilti SFC 22-A	Drill
Hilti PD-E	Avstandsmåler
Diverse håndverktøy	Meterstokk, ventilblad, leatherman

Kommentar til utstyrskontroll

Det er nytta måleinstrument som ikkje er kalibrerte ved gjennomføring av undersøkingane. Dette kan påverke nøyaktigheita i resultata, og funna bør derfor tolkast med atterhald.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

797

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Vossakart.no

Tomtebeskrivelse

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør. Områda rudt

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør. Områda rundt er i hovudsak bestående av andre bustader og skog- og landbruksareal. Uteområda er ustelte på befaringsdagen, men har potensial. Asfaltert innkøyrsel.

Bygninger på eiendommen

Einebustad		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974	2015	Tre nye vindauger i øverste etasje. Deler av kledning i gavl mot vest er fornya (bilde).
	ca. 2015	Badekar erstatta med dusj i øverste etasje. Nye baderomsplater på deler av bad. Nytt lys.
	ca. 2002	Skrusikringar vart erstatta med automatsikringar. Eit nytt toalett.
	ca. 2005	Støttemur i hage.
 		
Gavl mot vest. Fasade mot sør og vest. Asfaltert innkørsel til garasje i kjeller.		

Kommentar til bygning

Fundament og grunnmur i betong. Veggjar som ikkje er inntilfylte av massar er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av ståande og liggande trekledning. Asfaltplater er montert på kald side av veggliiv. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Vindauger med to-lags isolerglass frå byggeår (tre vindauger med prod.år 2015 i øverste etasje). Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliiv og danner grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Resterande del av veranda er oppført med kantbjelke langs veggliiv. Dette bjelkelaget kviler på dragar som er understøtta av søyler i front. Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Takrenner i aluminium fører regnvatn til terreng.

Anbefalar ein eventuell kjøpar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande. Slike avvik vert rekna som normalt.

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

Uthus

Byggeår

Ukjent



Gavl mot vest.



Misfargar.

Kommentar til bygning

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

Veggjar er oppført i ein kombinasjon av Lecablokker og lett bindingsvirke. Liggande trekledning. Bakerste del av uthuset ligg opent mot berg. Taket er av typen saltak tekka med trebord. Takrenna av treverk og kjetting fører regnvatn til terreng. Deler av konstruksjonen er innreia. Innvendig er konstruksjonen nytta som lager for diverse utstyr. Det er utført visuell inspeksjon frå dørøpning. Avvik utover set som er nevnt kan forekoma.

Misfargar i innvendige overflater tyder på manglande ventilasjon eller lekkasje. Tilsig av fukt langs berg på nordsida av konstruksjonen. Vedlikeholdsmangel. Utgifter til utbetring og vedlikehald må forventast.

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

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Einebustad med utleigedel

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
Kjeller	34		34
1. etg	58	58	
2. etg	86	70	16
3. etg	66	66	
Sum:	244	194	50

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		Garasje: 34 m².
1. etg	Leilegheit: 24 m² (bad: 1,8 m², stova/kjøkken: 21,8 m²), Vindfang: 2,4 m². Gangareal (inkl. tropp): 8,2 m². Stova: 15,6 m². Bad: 3,3 m².	
2. etg	Vaskerom: 8,3 m². Køkken: 8,4 m². Gangareal (inkl. tropp): 9,7 m². Stova: 38,5 m².	Kjølerom: 2 m². Bod: 1,6 m². Bod: 11,6 m².
3. etg	Soverom over vaskerom: 12,2 m². Soverom over bod: 8,7 m². Soverom over kjøkken: 13,1 m². Dusjrom: 4,7 m². Toalettrom: 1,2 m². Gangareal (inkl. tropp): 10,9 m². Loftstova: 15,5 m².	

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
Uthus	10		10

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Uthus		U-innreia del: 2,8 m². Innreia del: 6,8 m².

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
Einebustad med utleigedel	244	194	50
Uthus	10		10
Sum:	254	194	60

Kommentar til arealopplysninger

Huset er oppført med halvetasjar. 1. etasje består av fyrste og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og sjette halvetasje.

Areal er målt med laser. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling er nytta som grunnlag for arealberekninga.

I beskrivinga til P-rom og S-rom, (romfordeling) er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, romma kan likevel være i strid med byggt teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Det same gjeld for andre bygningar på eigedomen.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Einebustad med utleigedel			
Areal skjema			
Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		34	
1. etg	58		13
2. etg	86		63
3 etg	66		
Sum:	210	34	76
Sum BRA:	244		
Romfordeling			
Etasje	Romtype		
Kjeller	BRA-e: Garasje: 34 m².		
1. etg	BRA-i: Leilegheit: 24 m² (bad: 1, 8 m², stova/kjøkken: 21, 8 m²), Vindfang: 2, 4 m². Gangareal (inkl. tropp): 8, 2 m². Stova: 15, 6 m². Bad: 3, 3 m². TBA: Tropp og overbygd inngangsparti: 13 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak.		
2. etg	BRA-i: Vaskerom: 8, 3 m². Køkken: 8, 4 m². Gangareal (inkl. tropp): 9, 7 m². Stova: 38, 5 m². Kjølerom: 2 m². Bod: 1, 6 m². Bod: 11, 6 m². TBA: Veranda og terrasser: 63 m². 13 m² av arealet består av skifer mot mark. 12, 5 m² av arealet er overbygd med tak (7, 5 m² utanfor stova, og 5 m² utanfor vaskerom.		
3 etg	BRA-i: Soverom over vaskerom: 12, 2 m². Soverom over bod: 8, 7 m². Soverom over kjøkken: 13, 1 m². Dusjrom: 4, 7 m². Toalettrom: 1, 2 m². Gangareal (inkl. tropp): 10, 9 m². Loftstova: 15, 5 m².		

Kommentar til arealopplysninger

Huset er oppført med halvetasjar. 1. etasje består av fyrste og andre halvetasje, 2. etasje består av tredje og fjerde halvetasje, og 3. etasje består av femte og sjette halvetasje.

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

Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert. Mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.
- Takhøgde i garasje er målt til 2,22 meter.
- Takhøgde i 1. etg er målt til 2,33 meter.
- Takhøgde i 2. etg er målt til 2,37 meter. Del av stova har full takhøgde til skråhimling. Takhøgde her er målt frå 2,78 - 4,36 meter.

- Takhøgde i 3. etg er målt frå 1,85 - 2,38 meter (litt skråhimling på enkelte rom).

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Bygningsbeskrivelse

Einebustad med utleigedel

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utførte for å leie vekk overflatevatn. Fallet ut frå bygningen bør vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fukt sikring av konstruksjonar mot grunn».

Årsak / Konsekvens:

Manglande fallforhold rundt deler av konstruksjonen. Auka fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med punkt som omhandlar utvendig fukt sikring og drenering.

Anbefalt tiltak:

Gradering av terrenget. Juster terrenget rundt byggverket slik at det har ein helning på minimum 1:50 (2 cm per meter) vekk frå konstruksjonen. Grøfter og dreneringsrør kan begrensa mengden overflatevatn.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjend. Det er lite informasjon kring grunnforhold i kommune kartet til Voss herad. Berg er framme i dagen fleire plassar på eige dom en, og det er difor nærliggande å tru at grunnforholda er stabile. Marktrykk frå skrått terreng er observert.

TG 2

Fundamenter

Fundament ligg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon.

Årsak / Konsekvens:

Sig i søylepunkt for veranda. Sprekker i fliser i gang 1. etg.

Anbefalt tiltak:

Søylepunkt for veranda før rettast opp/erstattast med nye. Jordmassar i bakkant av søylepunkt bør erstattast med drenerande massar for å minimere jordtrykket. Sprekker i gang bør haldast under oppsikt. Utgifter kan forekoma.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur er truleg oppført i plasstøpt betong. Store deler av grunnmur er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Avvik er som venta ift. alder.

Årsak / Konsekvens:

Mindre riss er registrert. Punktet må sjåast i samanheng med fundament.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering ligg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Alder, inv. tilstand og oppbyggingsmetode vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Konstruksjonen er plassert i skrånande terreng. Her er det alltid utsett for fuktigheit då vatn frå nordsida vert ført inn mot bygningskroppen. God drenering er viktig for å unngå fuktinnsig.

Grunnmursplast er registrert på del av grunnmur som er under.

Årsak / Konsekvens:

Dreneringa frå byggeår har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Fuktutslag inne i konstruksjonen tyder på fuktinntrenging.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å grava opp rundt bygningskroppen for kontroll av grunnmur, og etablering av grunnmursplast og utvendig isolasjon. Isolasjonen må førast heilt opp til topp av grunnmur for å unngå kondens inv. på kalde dagar, og dagar med væromslag. Før nye drenerande massar vert fylt mot grunnmur vert det anbefalt fiberduk i overgang drenerande massar og ureine massar. Murpuss mot isolasjon. Takrennenedløp må førast ned i nye drensleidningar for å føra vatnet vekk frå bygningskroppen. Deler av grunnmur er overbygd av etasjen over. På slike områder vil ein ikkje koma til for å utbetra avvik.

Estimert kostnad:

250 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Utfordrande tilkomst for gravemaskin og transport av byggevarer. Estimaten tek kun utgangspunkt i grunnmursplat og drenering. Arbeid utover det vil koma i tillegg.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Yttervegg		NS 3600 - Pkt. 16
Beskrivelse		
Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekkta av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.		
Vurdering / Avvik		
TG 2	Konstruksjon	Lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side.
	Årsak / Konsekvens:	Mindre opningar inn i konstruksjonen er observert.
TG 2	Anbefalt tiltak:	Tetting av opningar for å unngå vassinntrenging.
	Kledning	Kombinasjon av liggande og ståande trekledning på utvendig fasade.
TG 2	Årsak / Konsekvens:	Sprekker i kledning. Vedlikeholdsmangel.
	Anbefalt tiltak:	Vedlikehold og utskifting av svekka material.

Vinduer og ytterdører		NS 3600 - Pkt. 16
Beskrivelse		
Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.		
Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.		
Vurdering / Avvik		
TG 2	Vinduer og ytterdører	Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Tre vindauger i øverste etasje er frå 2015. Terrassedør på vaskerom er frå 2011.
	Årsak / Konsekvens:	Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen har ført til fuktskjolder på terrassedør i stova.
TG 2	Anbefalt tiltak:	Vedlikehald. Ny overflatebehandling, smøring av hengsler og justering. Utskifting av enkelte vindauger og dører kan vurderast. Det skal og

Balkonger, terrasser, veranda og lignende		NS 3600 - Pkt. 18
Vurdering / Avvik		
TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)	Bjelkelag for veranda mot sør er ført ut forbi veggliv og dannar grunnlag for veranda. Denne byggemetoden krev ingen form for dragar eller søyler i front. Resterande del av veranda er oppført med kantblejke langs veggliv. Dette bjelkelaget kviler på dragar som er understøtta av søyler i front. Markterrassar elles.
	Årsak / Konsekvens:	Sig i veranda og terrasser. Marktrykk mot søylepunkt og terrasse. Vedlikeholdsmangel. Rivningsklar terrasse på nord-aust sida av konstruksjonen (bilde). Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm) og utforming (liggande lysopningar på over 2 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avvik som omhandlar rekkverkshøgd har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Rekkverk manglar på enkelte områder. Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen kan føra til ei forkorta levetid på kledning i u-impregnert material.
TG 2	Anbefalt tiltak:	Terrasse mot nord-aust bør fjernast, og resterande veranda og terrasser bør utbetrast. Rekkverk bør monterast på områder som ligg meir en 0,5 meter over underliggande plan/terreng.
Bilder		
		
Søyla ute av lodd syner at veranda og terrasse er påført marktrykk.		Rivningsklar terrasse på nord-aust sida av konstruksjonen.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Gjer merksam på punkt som omhandlar takkonstruksjon, yttertak, renner, nedløp, beslag og loft: Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rektar og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og stige.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av typen saltak tekka med betongstein.

Årsak / Konsekvens:

Svank/svai/sig er observert på takflata. Svelling i himling i øverste etasje sundt pipeløp tyder på lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Ingen utslag ved fuktmåling rundt pipegjennomføring på befaringsdagen. Lekkasjar kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan forekoma under andre årstider eller værforhold.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Av sikkerheitsmessige årsaker er taket kun besikta frå bakkeplan og stige. Avvik utover det som er nemt kan forekoma. Undertak, rektar og lekter er ikkje tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Saltak tekka med betongstein.

Årsak / Konsekvens:

Vedlikeholdsmangel. Mose/groing på takflata. Betongstein er slitt som følge av alder. Bygningsdelen har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Dette gjeld også for renner, nedløp og beslag.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og nærare undersøkelse vert anbefalt.

TG 2

Utstyr på tak

Snøfangar manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkel overstig 27 grader. Taket i dette tilfellet er ca. 30 grader. Stige for tilkonst til skorstein er ikkje montert på takflata.

Årsak / Konsekvens:

Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få montert snøfangarar og stige på takflata.

TG IU

Skorsteiner over tak

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Heile underetasjen er innreia med "finare" overflater en under og bakomliggande betong. Desse overflatene kan skjule missfargar o.l. i betongoverflatene. Dette vil i så fall ligga under avvik knytt til utvendig drenering og manglande luftsirkulasjon/ventilasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Heiltre golv

Årsak / Konsekvens:

Misfargar langs veggjar mot terreng.

Anbefalt tiltak:

Syner til punktet som omhandlar konsrtruksjoner.

TG 1

Overflater - Vegger

Det er ikkje registrert avvik i himling som overgår normal bruksslitasje. Litt missfargar er observert på enkelte overflater.

TG 1

Overflater - Himling

Det er ikkje registrert avvik i himling som overgår normal bruksslitasje. Litt missfargar er observert på enkelte overflater.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Holboring er utført i nedre del av vegg ved tropp. Holet er tildekka av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Årsak / Konsekvens:

Forhøga verdiar i området ved tropp og under belegg på toalettrom.

Anbefalt tiltak:

Forbetra ventilasjon og fornying av utvendig fuktsikring og drenering.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

15 000,-
Installering av mekanisk avtrekk på bad. Sjøå punktet som omhandlar drenering for prisestimat for utvendig tettesjikt og drenering.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rom for varig opphold har ein friskluftsentil ut til det fri.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikkje etablert luftespalter i eller under dørblad. Dette gjer at lufta ikkje får vandra fritt mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å auka antallet friskluftsventilar for økt luftsirkulasjon. Det må og etablerast luftespalte i eller under dørbblad til fordel for forbedra luftveksling mellom romm. Soverom er som regel kaldare en opphaldsrom elles og har i tillegg økt luftfuktigheit som kjem av åndedrett gjennom natta. Her vil det derfor vera spessielt viktig med god ventilasjon.

Bilder



Fuktutslag ved tropp.



Fuktutslag under belegg på toalettrom.

Bad Bad leilegheit

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på golv. Våtromstapet på vegg. Slettbehandla himling.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:30 innanfor dusjens nedslagsfelt. Noko svakare på golvet elles med enkelte ujamnheiter. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjell. Fall er vurdert som tilfredstillande.

Årsak / Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 2

Overflater - Vegger

Årsak / Konsekvens:

Opne skøyta. Pløser. Manglande vedheft til underlaget.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt misfargar.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i golv eller vegger)

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Vinylbelegg og våtromstapet er nytta som tettesjikt. Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Ein økt bruk av badet vil truleg føra til fuktskadar i konstruksjonen. Dersom ein eventuell ny eigar ikkje har økonomisk kapasitet til ei oppgradering her må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk som ei midlertidig løysing.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Nytt våtromsbelegg og våtromstapet.

TG 1

Avløp og vannrør

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført. Lekkasje under vask. Rekvirent opplyser at røyrleggar har utbetra avviket i etterkant av synfaring, og bygningsdelen er difor endra frå TG 3 til TG 1.

TG 2

Ventilasjon

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dåleg innneklima/treg uttørking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørbblad.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vask.

Årsak / Konsekvens:

Svelling i skrog/hylle.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet er lite, og innredning er plassert innanfor rommets våtsoner. Skrog/hylle bør skiftast ut til eit meir fuktbestandig material.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (i skap). Holet vart bort i nærleiken av vask då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen. På grunn av alder og tilstand på tettesjikt kan lekkasjar oppstå ved ein hyppigare bruk av våtrommet.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bad Dusjrom i øverste etg

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på golv. Panel, våtromstapet og baderomsplater på vegg. 60c60 himlingsplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:50 innanfor dusjens nedslagsfelt. Golvet elles er vurdert til ca. 1:150 med enkelte ujamnheiter. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,3 cm høgdeforskjell. Fall er vurdert som tilfredstillande. Det skal uansett nemnast at vatn renn utanfor dusjvegg ved funksjonstest.

Årsak / Konsekvens:

Pløser i våtromsbelegget. Våtromsbelegget manglar vedheft til underlaget i enkelte områder. Bular frå underliggande spikar i belegg.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av bad vert anbefalt.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatene er som venta ift. alder.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnslag i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk. Opningar i overgangar mellom baderomsplater, trepanel, våtromstapet og belegg.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Ein økt bruk av dusjrommet kan føra til fuktskadar i konstruksjonen. Dersom ein eventuell ny eigar ikkje har økonomisk kapasitet til ei oppgradering her må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk som ei midlertidig løysing.

TG 1

Avløp og vannrør

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2

Ventilasjon

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dårleg inneklima/treg uttørking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørbblad.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt fuktskjolder.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nærleiken av dusjsona då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen. På grunn av alder og tilstand på tettesjikt kan lekkasjar oppstå ved ein hyppigare bruk av våtrommet.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Våtromsbelegg på golv. Våtromstapet og maling på vegg. 60x60 himlingsplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til 1:140 i området rundt sluk. Frå eit parti på golv er det fall mot dører. Frå sluk til topp belegg ved dører er det målt 3 cm høgdeforskjel.

Årsak / Konsekvens:

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet. Fargeforskjel på overflata. Lekasje til andre bygningsdeler er ein konsekvens av manglande fallforhold.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av vaskerom vert anbefalt.

TG 2

Overflater - Vegger

Årsak / Konsekvens:

Opne skøytar. Pløser. Manglande vedheft til underlaget. Sår.

Anbefalt tiltak:

Total oppgradering av vaskerom vert anbefalt.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen er som venta i forhold til alder. Litt misfargar. Enkelte skruerhol.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsbelegget er forankra til plast-sluk under slukets klemring.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er å sjå på som utdatert med tanke på alder/levetider. I tillegg er det registrert fleire punkteringar innanfor rommet sine våtsoner. Brudd i tettesjiktet kan føra til fuktinnsig i konstruksjonen. Bygningsdelen er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

Nytt tettesjikt må påreknast på grunn av alder/levetider. Vannsøl/lekkasjar i rommet kan føra til fuktskadar i konstruksjonen.

TG 1

Avløp og vannrør

Enkel funksjonstest av vasstrykk og avrenning er utført. Lekkasje frå kran til vaskemaskin. Rekvirent opplyser at røyrleggar har utbetra avviket i etterkant av synfaring, og bygningsdelen er difor endra frå TG 3 til TG 1.

TG 2

Ventilasjon

Naturleg ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

NS 3600 seier at ventilasjon i våtrom skal settast til tilstandsgrad 2 dersom det kun har naturleg ventilasjon. Dårlig inneklima/treg uttørking av vassdamp er ein konsekvens av manglande ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Anbefalar å få installert mekanisk avtrekk med tilluft til rom via luftespalte under dørbblad.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning.

Årsak / Konsekvens:

Litt svelling i skrog.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold/utskifting.

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (bod). Holet vart bort i nærleiken av utslagsvask då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Årsak / Konsekvens:

Misfargar og råte er observert ved visuell kontroll i hull. Størrelsen på skadeområdet er alvorleg og skuldast enten avvik knytt til tettesjiktet eller vatn- og avløpsinstallasjon.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Estimert kostnad:
10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Ca. estimat for utbetring av lokal punktlekkasje. Meirkostnader og avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Misfargar og råte inne i vegg.



Misfargar og råte inne i vegg.

Kjøkken Kjøkken leilegheit

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Enkelt kjøkken. Stålvask med avrenningsfelt og to kokeplater. Våtromstapet i nedre del av vegg mot laminat benkeplate. Kjøkkenet er gammalt og utdatert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Heiltre golv.

Årsak / Konsekvens:

Knirk. Normale bruksmerker.

Anbefalt tiltak:

Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 2

Overflater - Vegger

Våtromstapet og malte overflater i betong og sponplater.

Årsak / Konsekvens:

Belegget manglar vedheft til underlaget, og fleire områder har løysna. Riss i betong.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Bjørnar Helland
Opprettet: 22.04.2025
Utskrift: 08.05.2025

Verdibbygg AS
Foretaksnr.: 923403078
Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss
E-post: Bjornar@verdibbygg.com
Telefon: 97753265



TG 1

Anbefalt tiltak:

Utskifting av vinylbelegg til kitchenboard-plater eller liknande.

Overflater - Himling

Overflatene er som venta i forhold til alder.

TG 3

Avtrekk

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkenventilator manglar. Matos og vassdamp i lukka rom fører til fuktig og dårleg inneklima.

Anbefalt tiltak:

Installere kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har heiltre frontar og benkeplata. Fliser på vegg bak stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinyl

Årsak / Konsekvens:

Knirk.

Anbefalt tiltak:

Det er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 2

Overflater - Vegger

Flis og malte overflater.

Årsak / Konsekvens:

Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Benkeplater er ikkje forankra til skrog. Feitt på vegg bak komfyr.

Anbefalt tiltak:

Utbetring av nevnte avvik. Normalt vedlikehold.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene er som venta i forhold til alder. Litt misfarga.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Bjørnar Helland
Opprettet: 22.04.2025
Utskrift: 08.05.2025

Verdibbygg AS
Foretaksnr.: 923403078
Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss
E-post: Bjornar@verdibbygg.com
Telefon: 97753265



TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri. Komfyrvakt er montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Årstider og værforhold kan spela inn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Overflater: Heiltre, teppe og belegg.

Årsak / Konsekvens:

Knirk og bruksmerker.

Anbefalt tiltak:

Det er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Om ny eigar vil utbetra knirken må golvet opnast opp for nærare kontroll.

TG 1

Overflater - Vegger

Tapetiserte og slettbehandla overflater. Panel. Overflatene er som venta i forhold til alder.

TG 3

Overflater - Himling

60x60 himlingsplater. Panel.

Årsak / Konsekvens:

Kraftig svelling i overflata rundt pipegjennomføring.

Anbefalt tiltak:

Ny himling.

Estimert kostnad:

12 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Lokal utbetring. Nye plater med tilhøyrande listverk i skråhimling.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Rekvirent opplyser av loft vart innreia på samme tid som resten av konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Svelling rundt pipegjennomføring gjer at bygningsdelen er definert som ein risiko-konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Nærare undersøkelse vert anbefalt.

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Det er ikkje gjort endringar i konstruksjonens bæresystem.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturleg ballansert.

Årsak / Konsekvens:

Manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det bør etablerast luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandra fritt mellom alle rom. Antallet ventilar må utvidast.

Bilder



Svelling rundt pipegjennomføring.



Svelling rundt ventil.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold: Stova og tilsvarande rom, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ingen avvik registrert.

Dagslysflate

Soverom tilfredstiller ikkje kontrollpunktet rundt dagslysflate i NS 3600. Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate i forhold til golvarealet i rommet.

Avvik er registrert ved:

- Dei to største soveromma i øverste etasje.
- Stova ved toalettrom i 1. etasje.
- Kjøkken og stova i leilegheit.

Takhøyde

Ingen avvik registrert.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Risikorapport frå Propcloud er nytta som grunnlag for vurderinga. Det er ikkje framlagt dokumentasjon utover det.

Det skal nemnast at det er kravtil radonmåling i bustadhus med utleigedel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Årsak / Konsekvens:

Eigedomen er plassert i gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn.

Anbefalt tiltak:

Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Ved høge radonverdiar: Kontakt ein radonrådgivar for å få spesifikke råd og tiltak tilpassa din bustad.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Det er ikkje utført geologiske undersøkingar for utarbeidelse av denne rapporten. Risikorapport frå Propcloud er nytta som grunnlag.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare

Skredfaresone.

Årsak / Konsekvens:

1000- og 5000 års skredfaresoner.

Eigaren av eigedom har ansvar for å sikre denne. På same måte har kommunen eit ansvar for sikring av sine område, og i nokre tilfelle blir sikringa og førebygginga eit samarbeid mellom grunneigar og kommunen.

Anbefalt tiltak:

Kontroller eigedomen for lause steinar og massar i bevegelse. Kritiske tidspunkt er ved store snø- og nedbørsmengder, og overgang mellom varme og kalde periodar. Kontroller eventuelle støttemurar for sig.

TG 2

Flomfare

Flom og aktsuheitsområder.

Årsak / Konsekvens:

Risikorapporten syner at gro på vestsida av konstruksjonen kan gå utover sine breidder. Ca. halve huset er innanfor flomsona.

Anbefalt tiltak:

Utbetring av terrengforhold, drenering og grunnmurens tettesjikt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Store deler av bygningsdelen er ikkje tilgjengelig for kontroll. Begrunnelse: Tekniske anlegg og VVS ligg skjult i konstruksjonen. Avvik utover det som er nemt kan forekoma. Annlegget er frå byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Det kan sjå ut til at vassinntak av typen pel (plast). Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobber-rør. Stoppekran er observert bak inspeksjonsluka ved tropp i 1. etasje. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen. Utvendig bakkekran er observert ved inngangsparti. Denne kranen er ikkje funksjonstesta. Informasjon rundt vatn frå Voss herad syner at eigedomen er tilkopla offentleg nett. Enkel funksjonstest av stoppekran og vasstrykk er utført. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Bygningsdelen har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Informasjon rundt avløp frå Voss herad syner at eigedomen er tilkopla offentleg nett.

Årsak / Konsekvens:

Bygningsdelen har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Inntørka fuktskjolder er observert i himling/kasse i bod andre etasje. Innkassinga skjuler truleg avløpsledning frå toalettrom og dusjerom i øverste etasje.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Helland

Opprettet: 22.04.2025

Utskrift: 08.05.2025

Verdibbygg AS

Foretaksnr.: 923403078

Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss

E-post: Bjornar@verdibbygg.com

Telefon: 97753265

VERDIBYGG AS

TAKST OG BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

TG 2

Varmtvannsbereider

Ctc bereder på 249 liter og 3 kW effekt står plassert i bod i andre etasje. Prod. år: ukjent, men truleg frå byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

Anbefalt tiltak:

På grunn av alder vert det anbefalt jamnleg kontroll av bygningsdelen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturleg ventilasjon via veggventilar. Avtrekk over tak.

Årsak / Konsekvens:

Manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det bør etablerast luftespalter i eller under dørblad slik at luft kan vandra fritt mellom alle rom. Antallet ventilar må utvidast.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-luft varmepumpe frå 2023 er installert i stova i andre etasje. Utedel er plassert på veranda. Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sjekklista under er utfylt av rekvirent. Rekvirent har lite kjennskap til korleis anlegget fungerer i dagleg bruk, og om det har vore avvik knytt til anlegget. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1974	

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 34 av 37

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 35 av 37

110

111

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Bjørnar Helland
Opprettet: 22.04.2025
Utskrift: 08.05.2025

Verdibbygg AS
Foretaksnr.: 923403078
Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss
E-post: Bjornar@verdibbygg.com
Telefon: 97753265



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring er ikkje framlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2002	Opplyst
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	Laus kabel er observert på vaskerom. Enkelte lause stikkontakter og brytarar.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	U-tett kabelføing i sikringskap.

Sivlevegen 97

5704 Voss

Gnr.: 42 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Bjørnar Helland
Opprettet: 22.04.2025
Utskrift: 08.05.2025

Verdibbygg AS
Foretaksnr.: 923403078
Adresse: Songvesborgi 26
5700 Voss
E-post: Bjornar@verdibbygg.com
Telefon: 97753265



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefalar ein utvida el-kontroll for anlegget. Kontrollen må utførast av autorisert foretak.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Rekvirent opplyser at anlegget er oppgradert i ca. 2002 med ny innmat i sikringskap. Ledningsnett, kontakter og brytarar osv. er frå byggeår. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer og liknande.

Signatur

Signatur

Voss - 08.05.2025
Sted - Dato

BJØRNAR HELLAND

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marte Nygaard	Marie Nygaard Ringøen
Selger 3 navn	
Audun Nygaard	
Gateadresse	
Sivlevegen 97	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Turid Nygaard	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1507250031

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	
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 nedstigende linje, søsken, eller • mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller • når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom • 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).	
☒	Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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: 1507250031

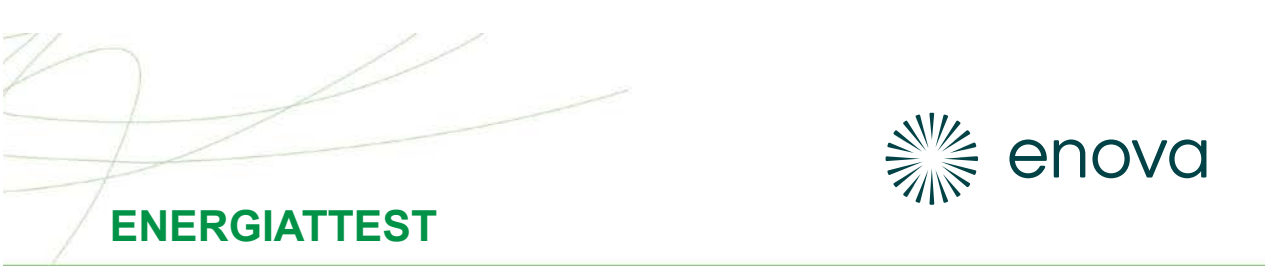
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marte Nygaard	30c00245f0dbf37f3cf214a74de49742dde6c036	27.05.2025 16:50:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Ringøyen	4d090be8edb83769dfa53f34824c680e612492b0	27.05.2025 17:30:49 UTC	Signer authenticated by One time code

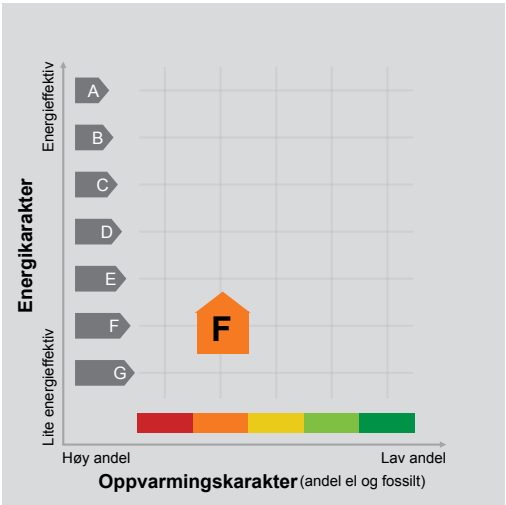
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
audun nygaard	7584aabfbd3b96367f4d89cba2b9377efb09bd1b	27.05.2025 16:32:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250031

- 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/developer>



Adresse	Sivlevegen 97
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174892717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-126967
Dato	27.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
 - Randsoneisolering av etasjeskillere

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
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggear:	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

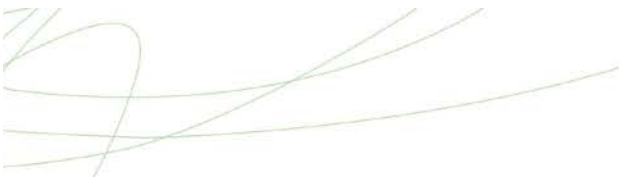
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

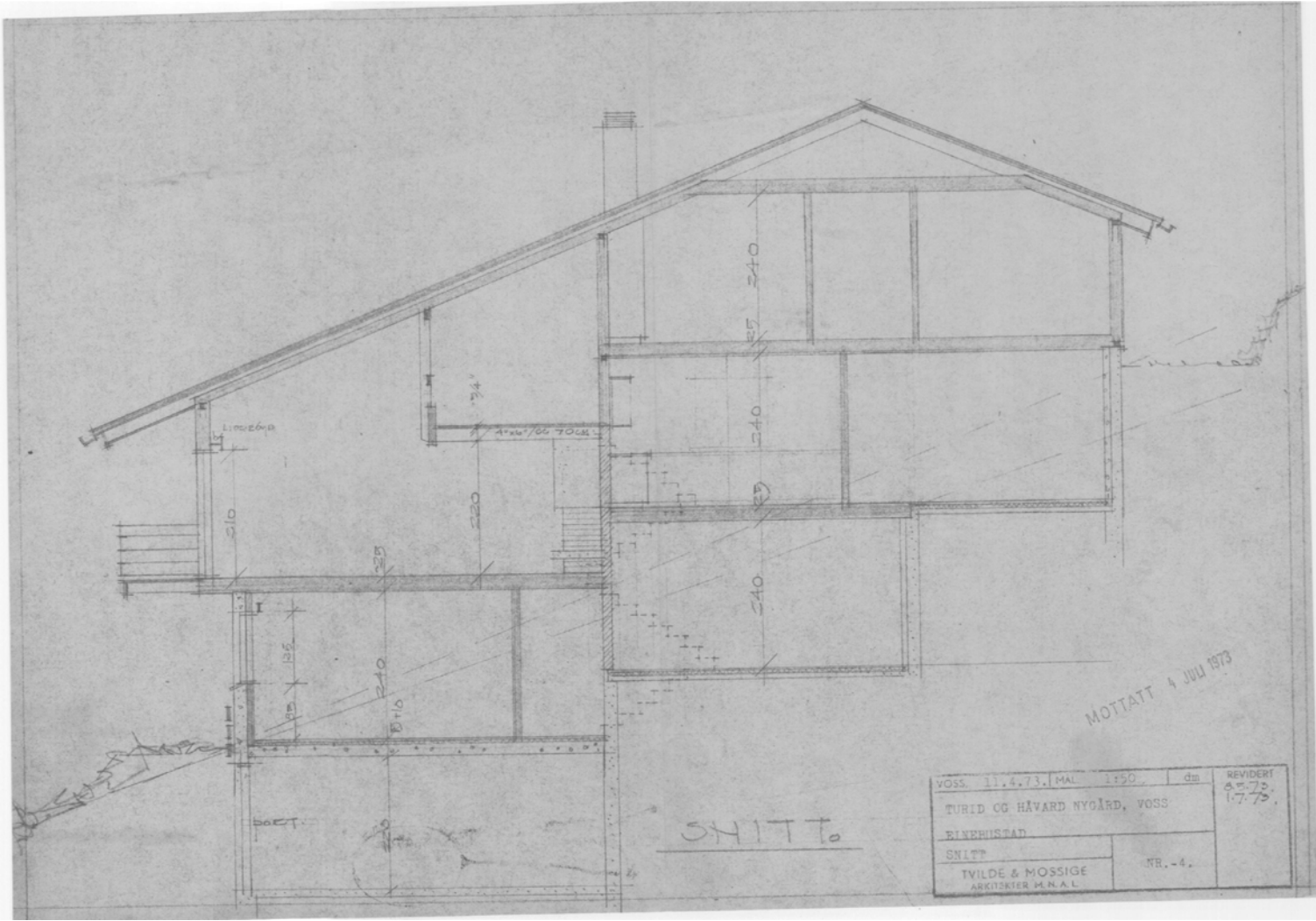
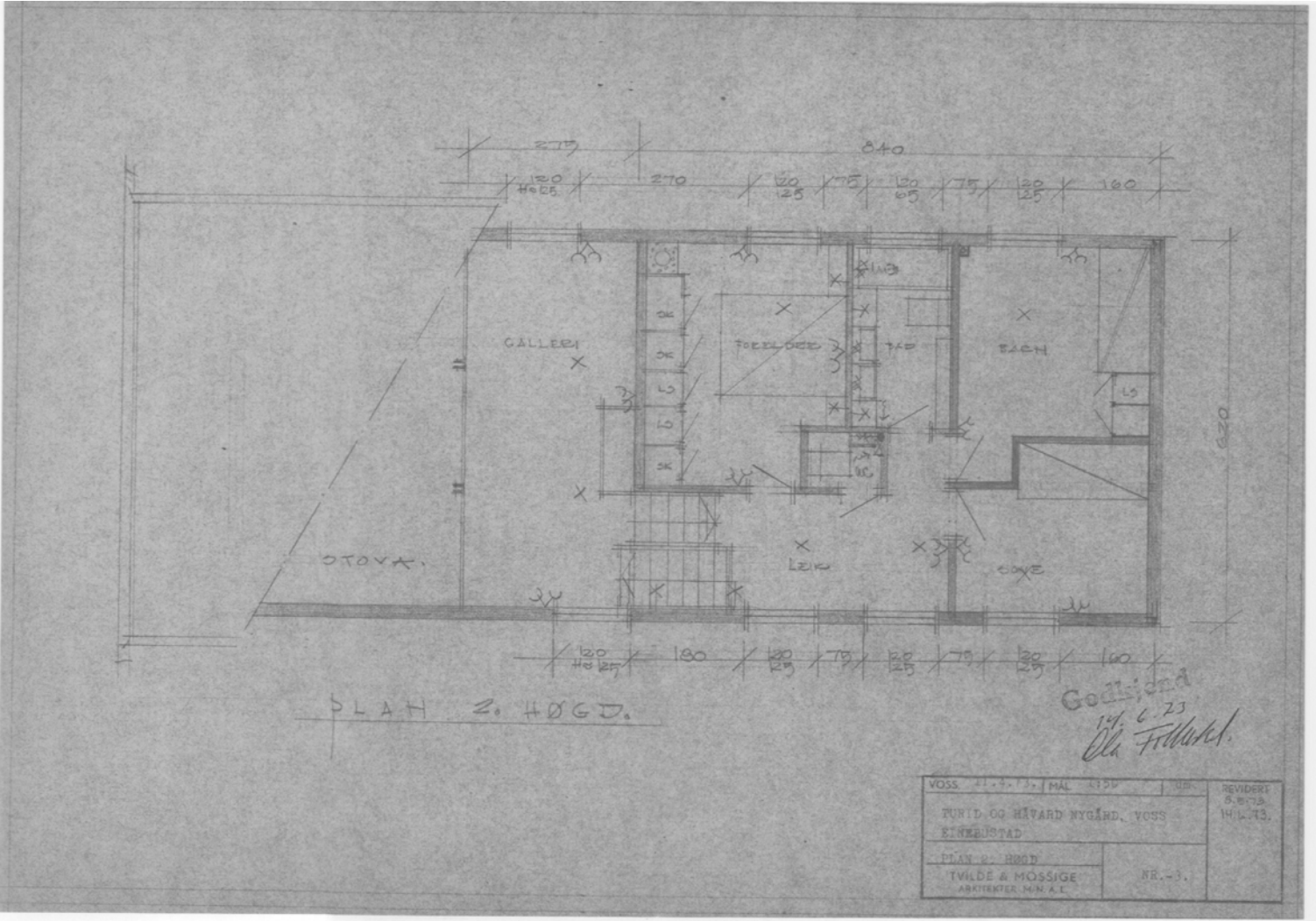
Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

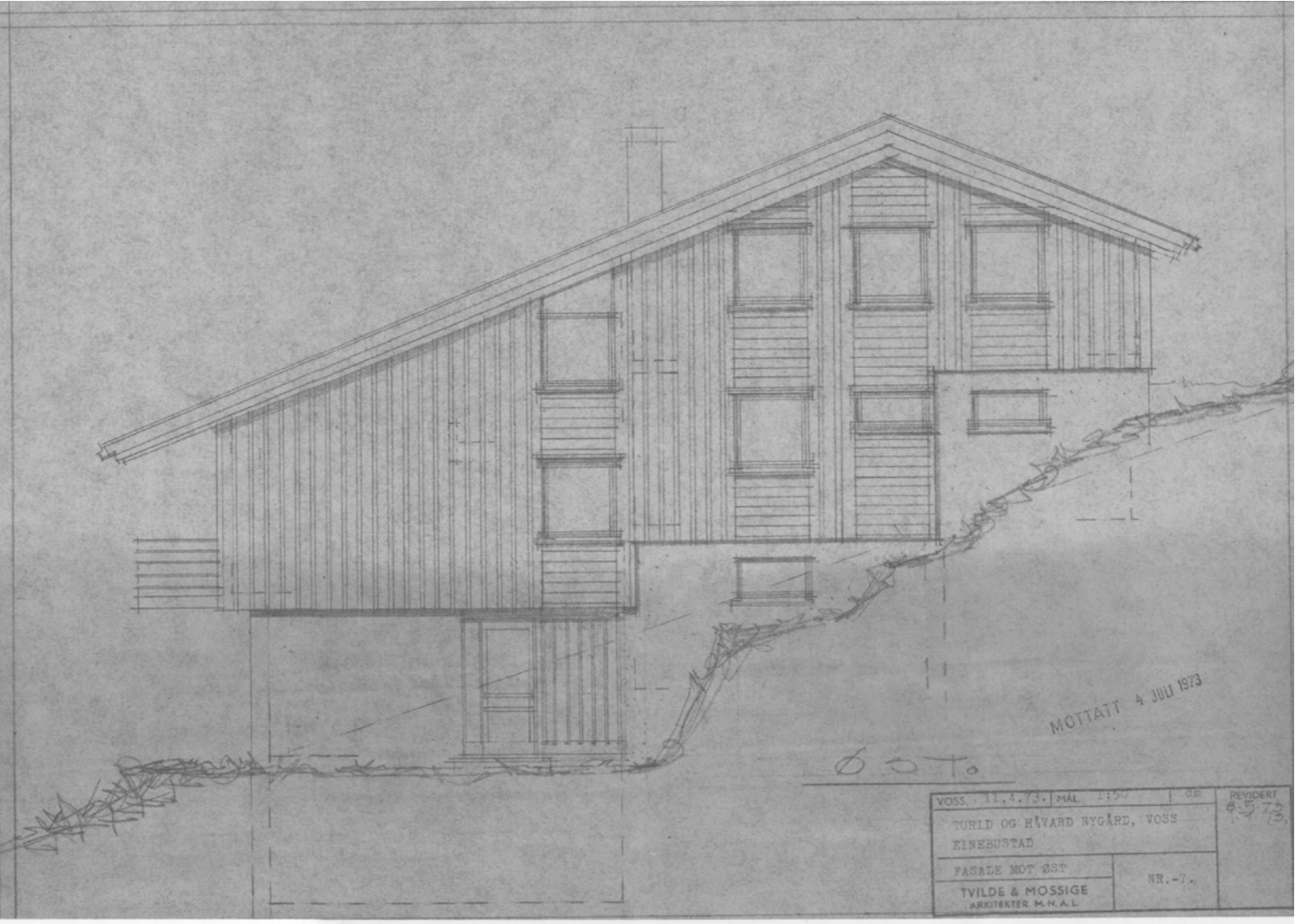
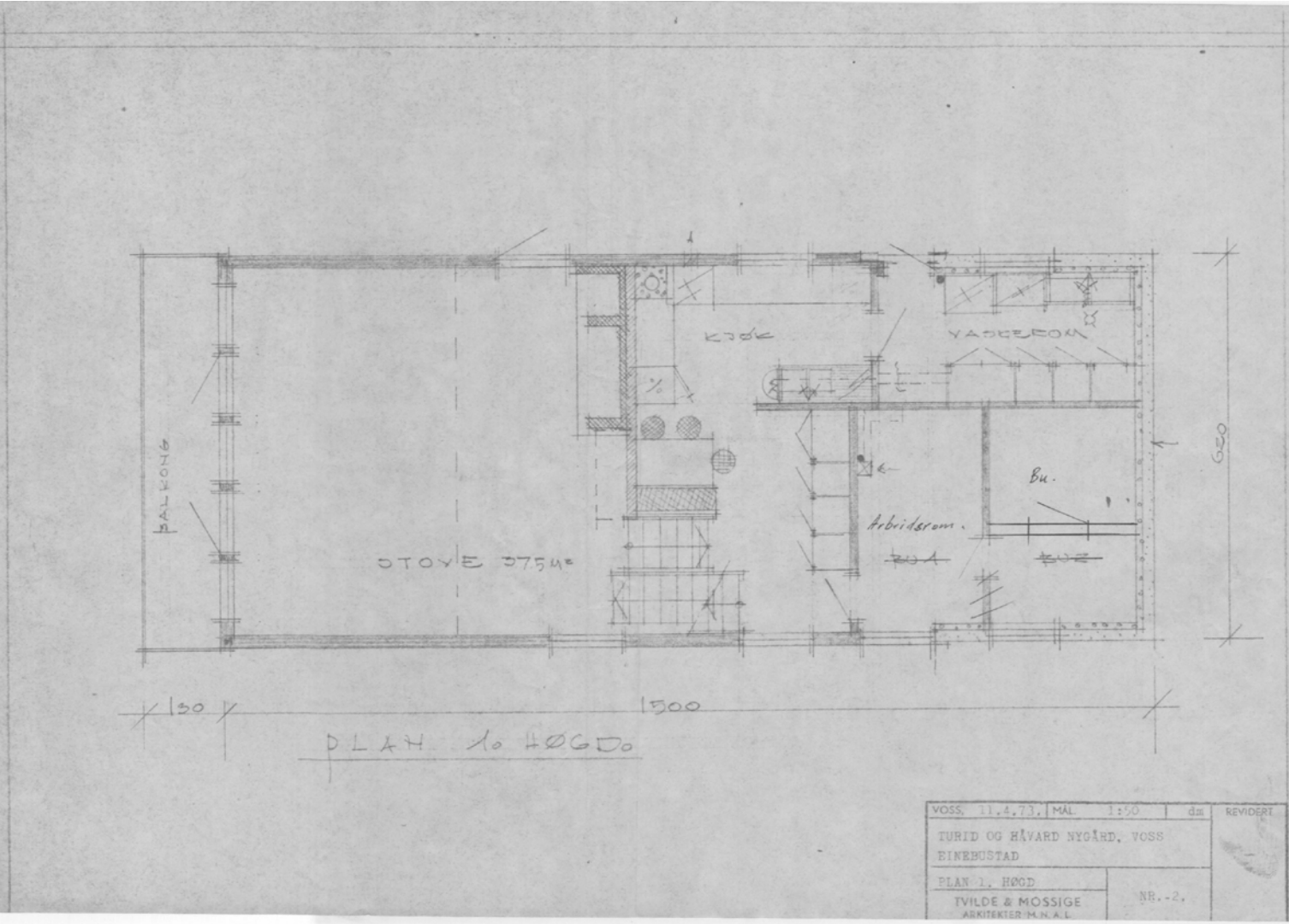
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

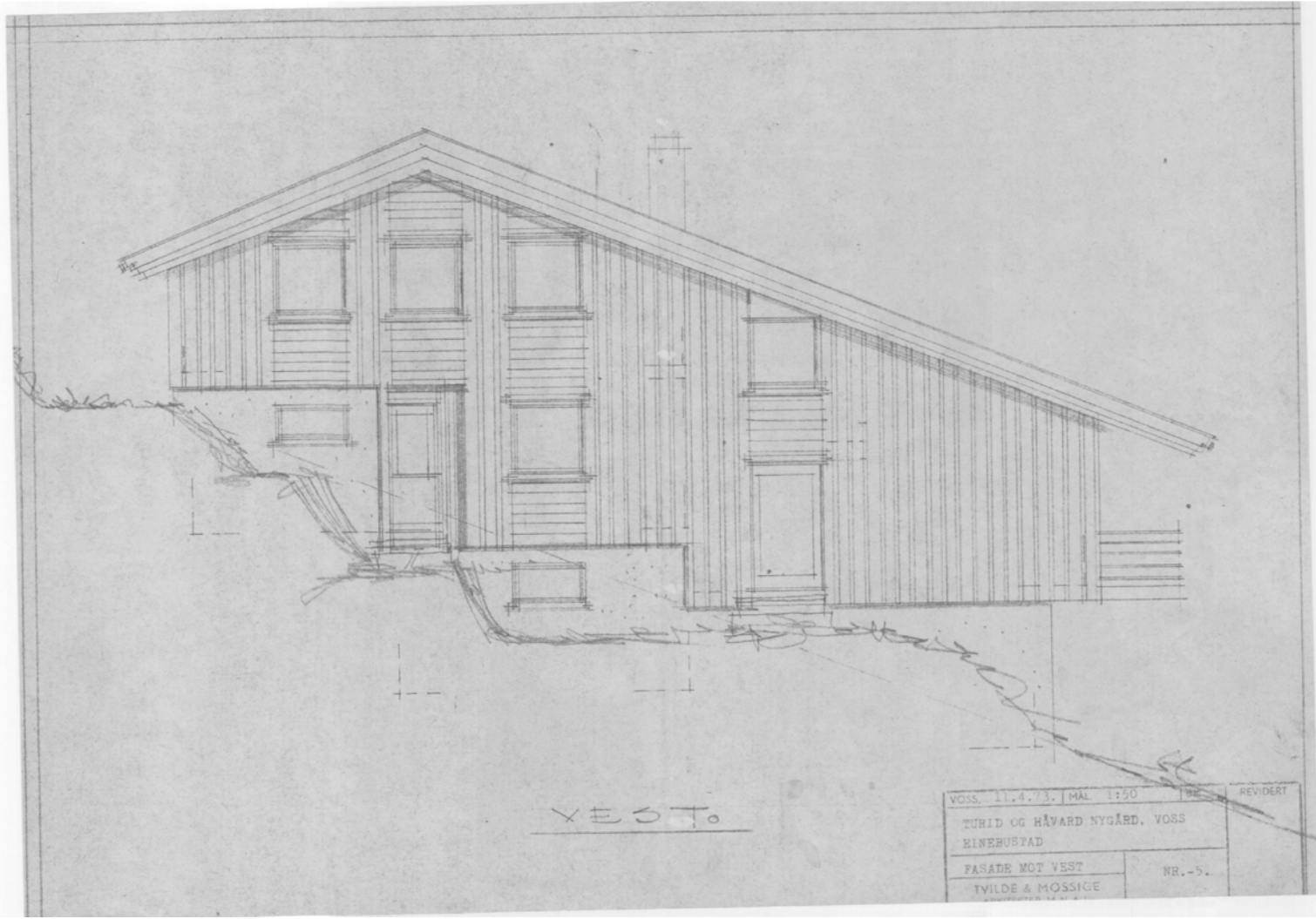
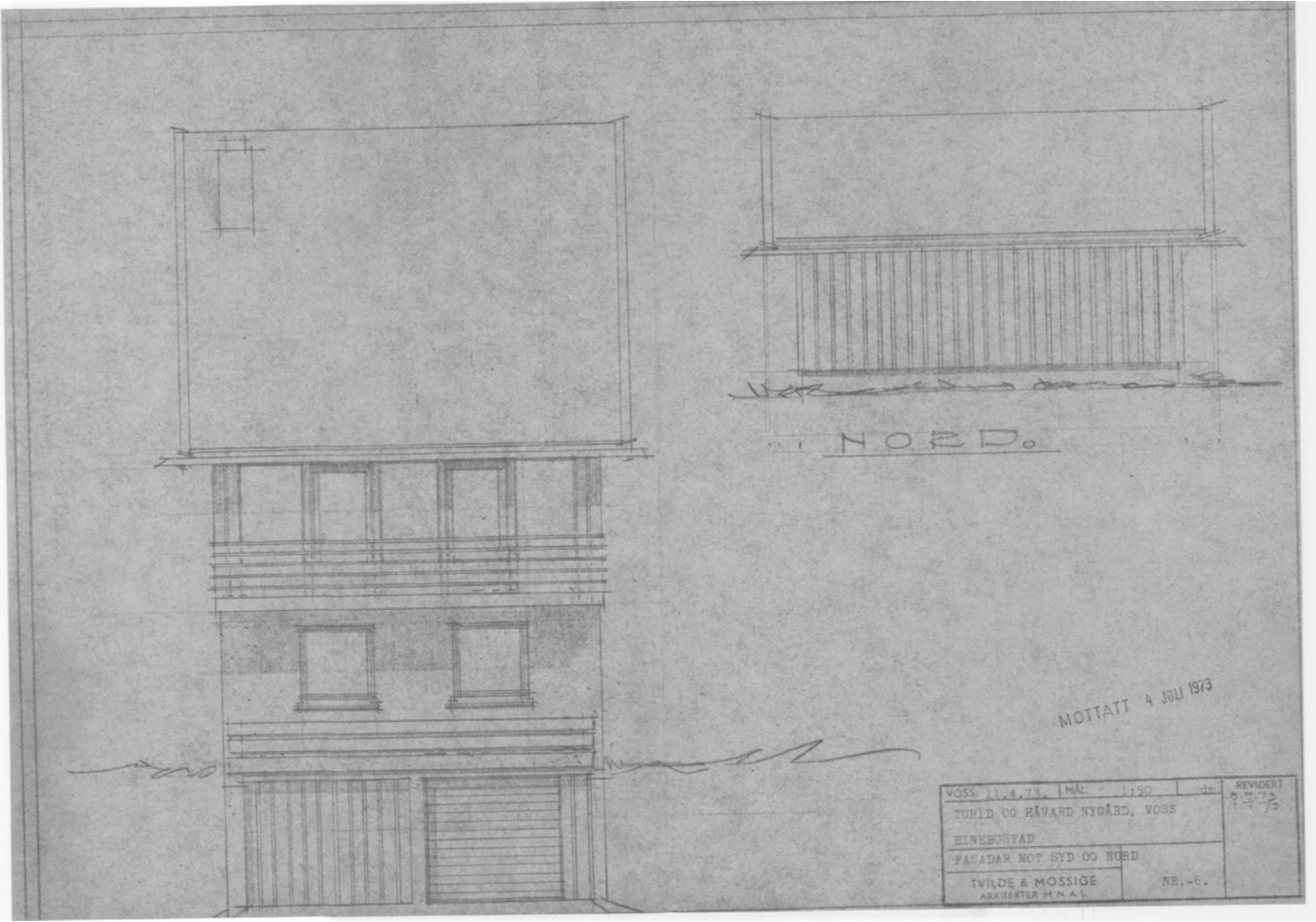
Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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.

Bygningsmessige tiltak







TEKNISK KONTOR

Voss, den 5. april 1974

Byggem.nr. 121/73
LF/br

Herr Håvard Nygård,
Finneshagane,

5700 VOSS.

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

Eigedomens gnr. 42 bnr. 66 Voss Kommune.

Byggeplass: Finneshagane

Byggherre: Håvard Nygård

Meldar: Håvard Nygård

Ansvarshavende: Andreas Brattebø

Kva slags bygning: Bustadhus

Kva slag arbeid: Nybygg 235 /73

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd i sak 346 /73

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

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

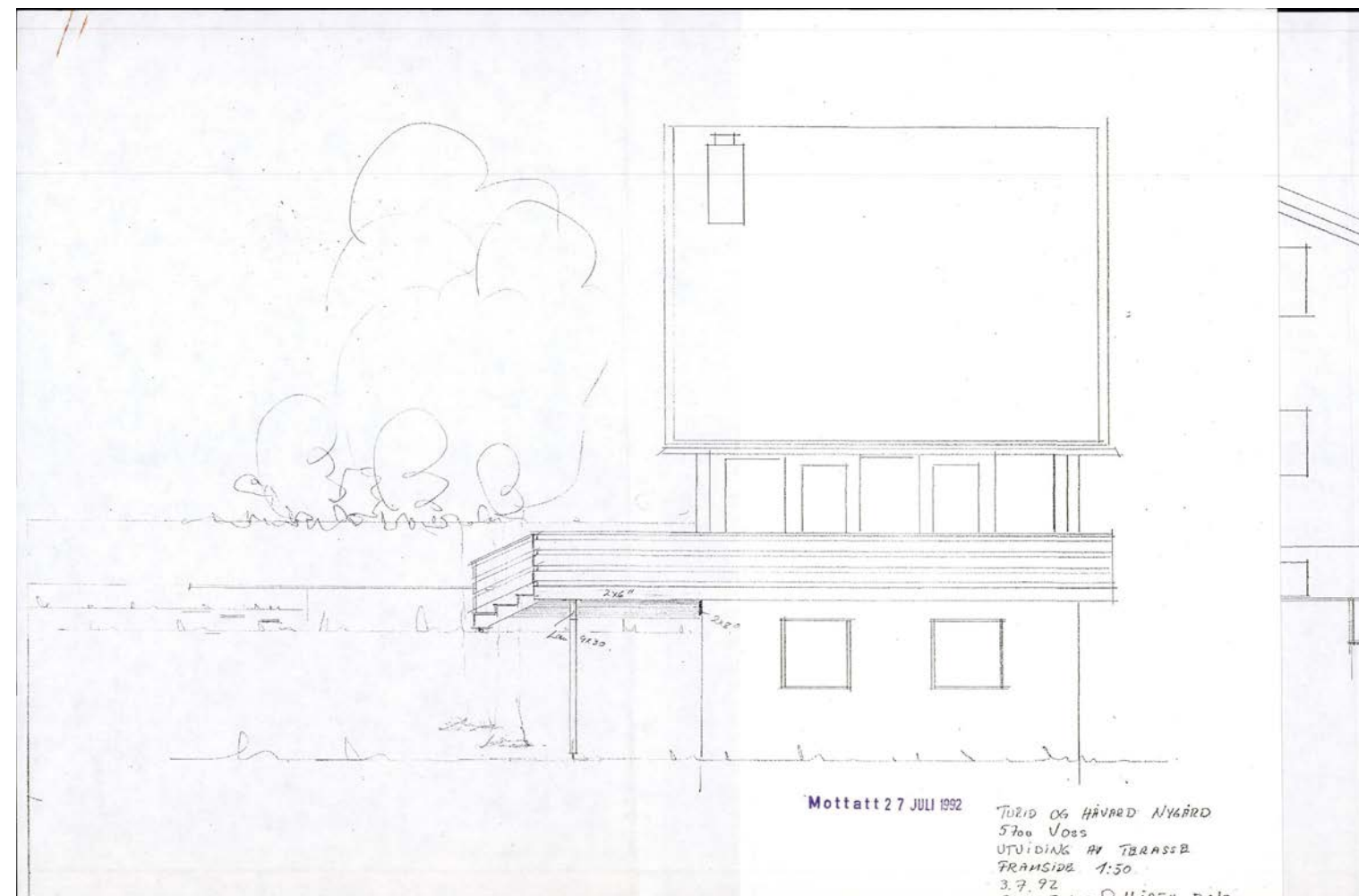
Voss kommune - Teknisk kontor.

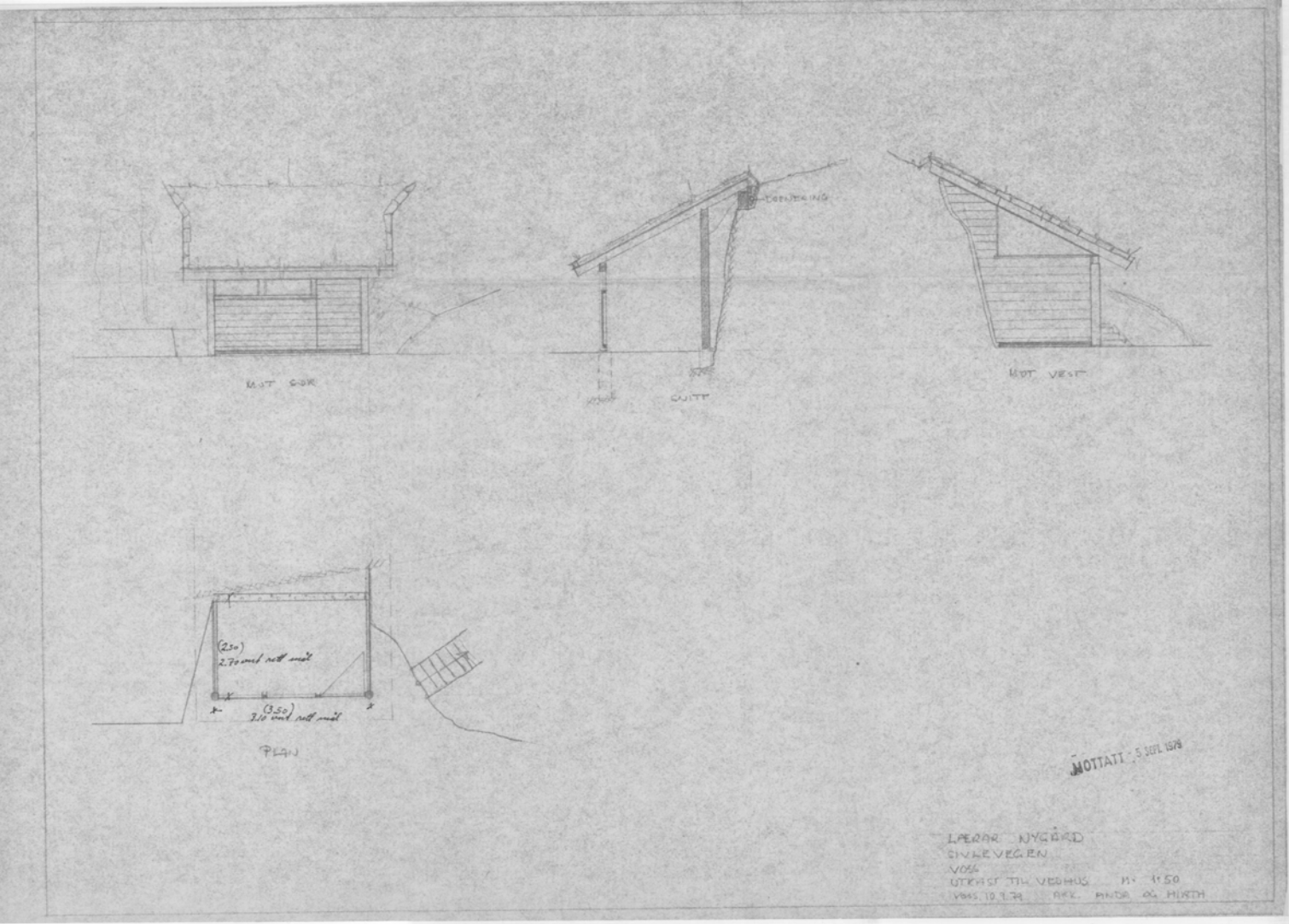
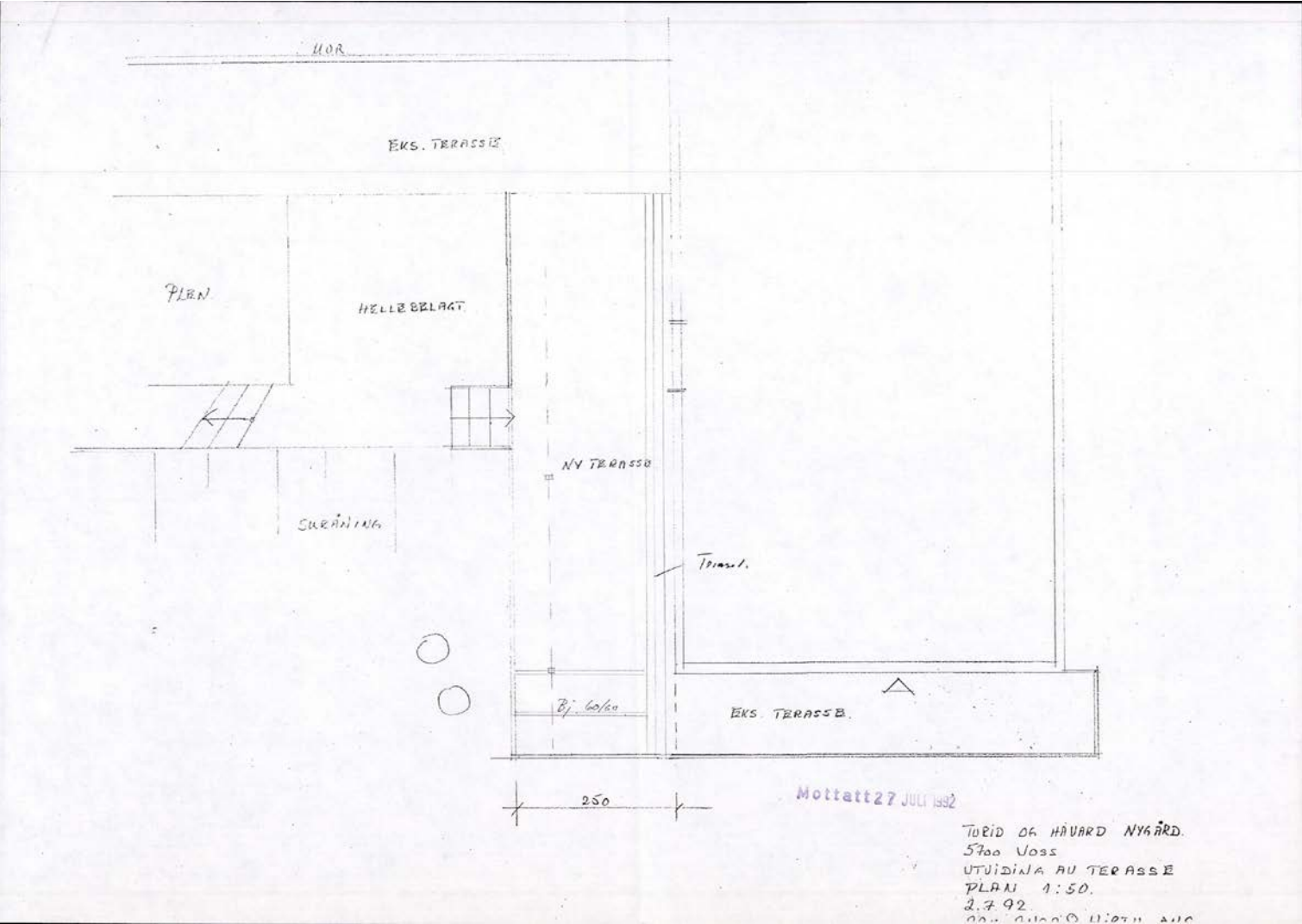
Ola Folkestad

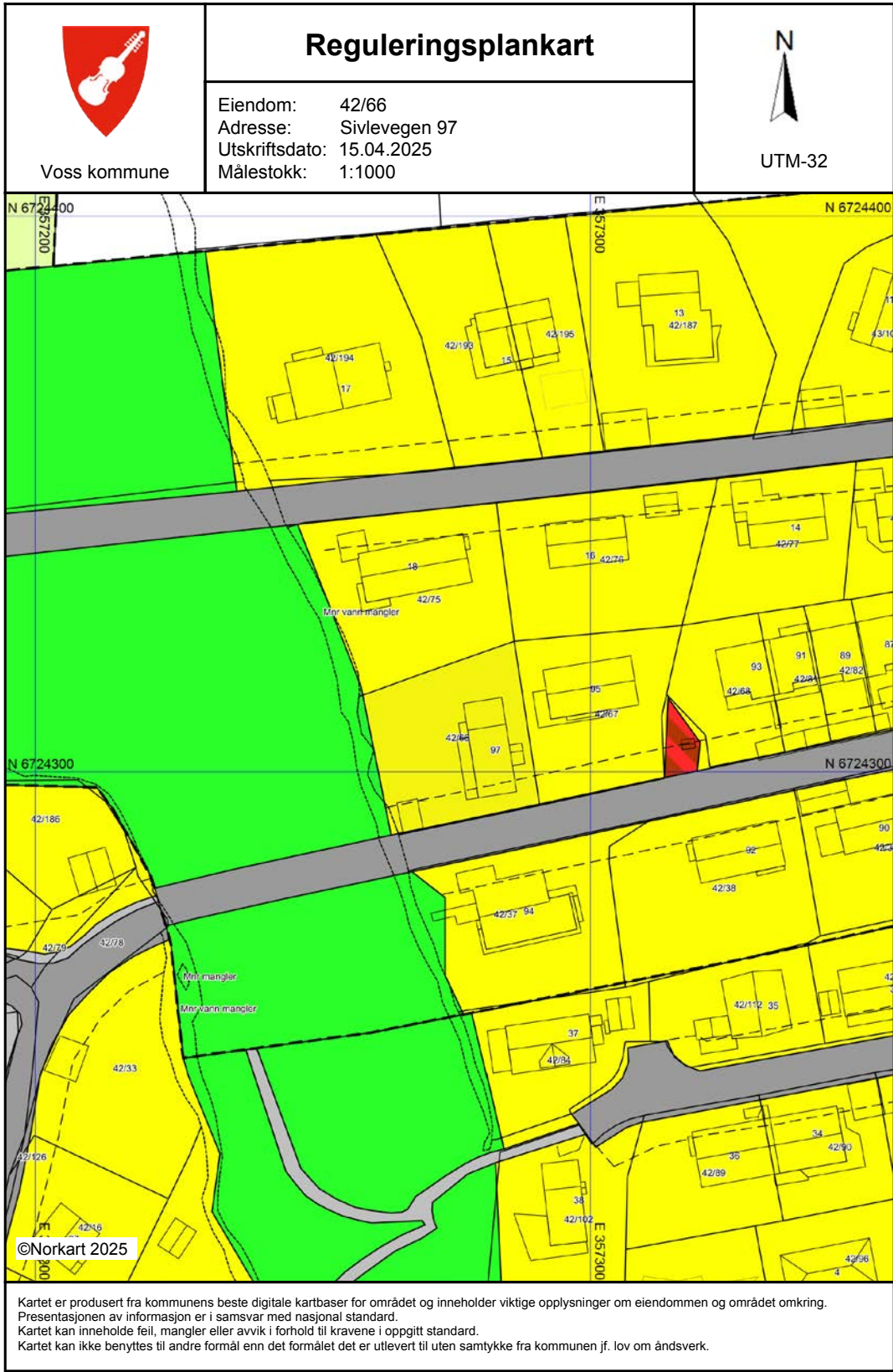
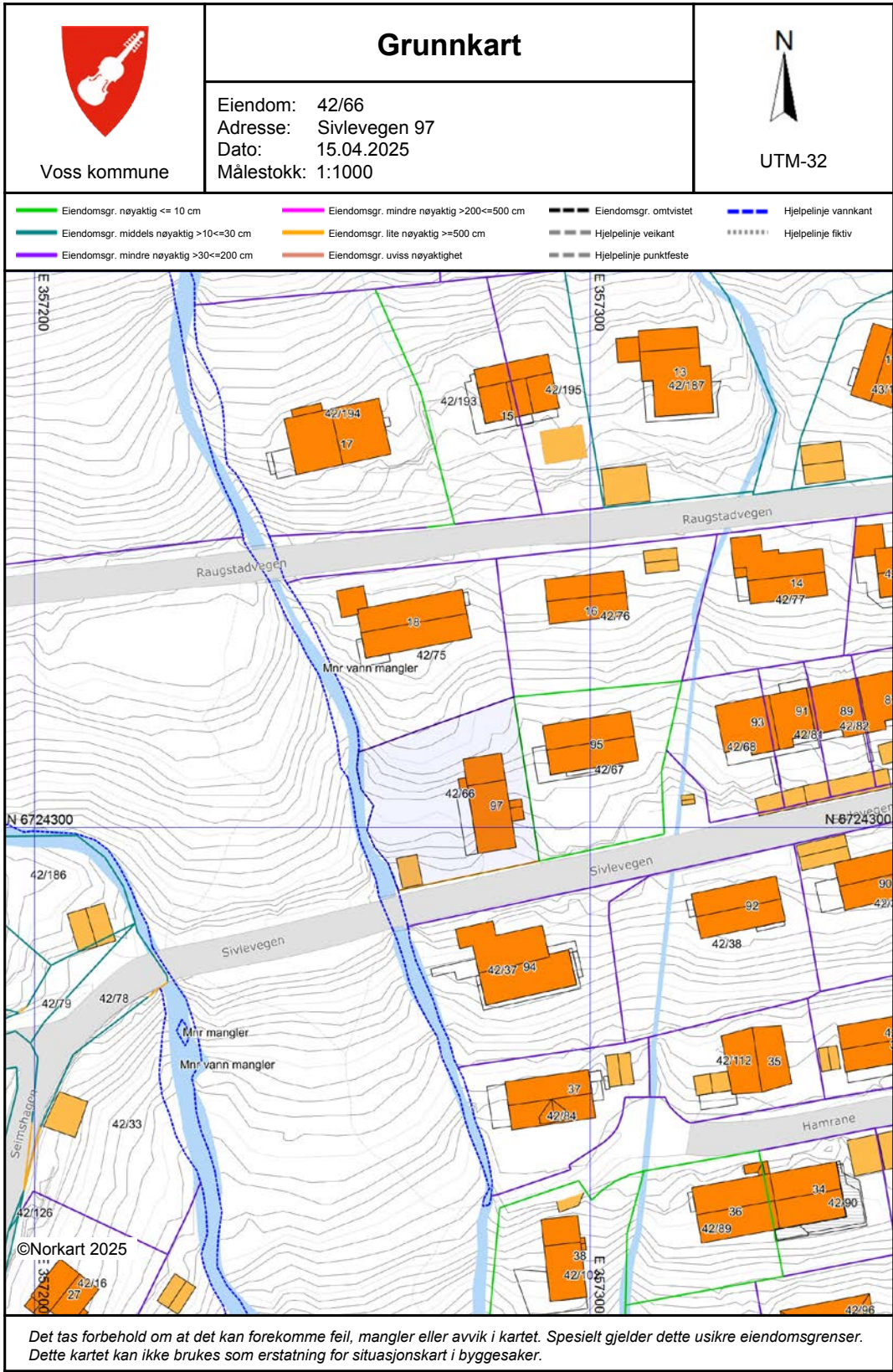
-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose

-avd.ing.-







Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2) Område for bustader med tilhørende anlegg Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2) Landbruksområde Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2) Kjøreveg Gangveg Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1) Friområde Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2) Fellesareal for garasjer Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2) Offentlig/Allmennyttig Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensning Formålsgrense Byggjegrense

Skredrapport



Eiendom	4621 42/66		
Utskriftsdato	15.04.2025	Antall datasett	5

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

3 Berørte datasett

- 1

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1

Snøskred - aktsomhetsområder
- 1

Skredfaresoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓

Steinsprang, aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

sv nve_5 potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikksannsynlighet 1000
Skredstatistikksannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

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

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
1000
5000

Snøskred - aktsomhetsområder

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



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

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

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
 Utløpsområde for snøskred

Notater



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sivlevegen 97
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre