

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 600,-
Total ink omk.: Kr 5 382 600,-
Selger: Gunnar Dagfinn Grove

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 248/299 kvm
Tomtstr.: 826.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1507240055

Enebolig med godkjent utleieleilighet | Veranda med flott utsikt | Garasje og biloppstillingsplass.

Flott beliggende enebolig i veletablert boligfelt. Det er kort gangavstand til Gullfjordungen skule, sentrum og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Boligen er bygget i 1974 og har vært i samme eiers eie siden byggeår. Selv om det alltid vil være noen behov for oppgraderinger er boligen holdt fint vedlike. Boligen går over tre etasjer med godkjent utleieleilighet i underetasjen. I hovedetasjen har du en stor stue med flott utsikt, kjøkken fra 2009, 3 soverom, bad fra 2009 og vaskerom. Fra stuen er det utgang til veranda som omkranser boligen. I 2.etg er det 2 soverom og gangareal. 2.etg er ikke godkjent på byggetegninger. I underetasjen tilhørende hoveddel har du diverse boder, soverom (ikke godkjent) og toalett. Utleien inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og ett soverom.



Innhold

Velkommen2
Plantegning56
Om eiendommen62
Nabolagsprofil.....77
Egenerklæring 100
Energiattest 105
Forbrukerinformasjon 126
Budskjema 127



Asfaltert innkjørsel.





Gangareal.



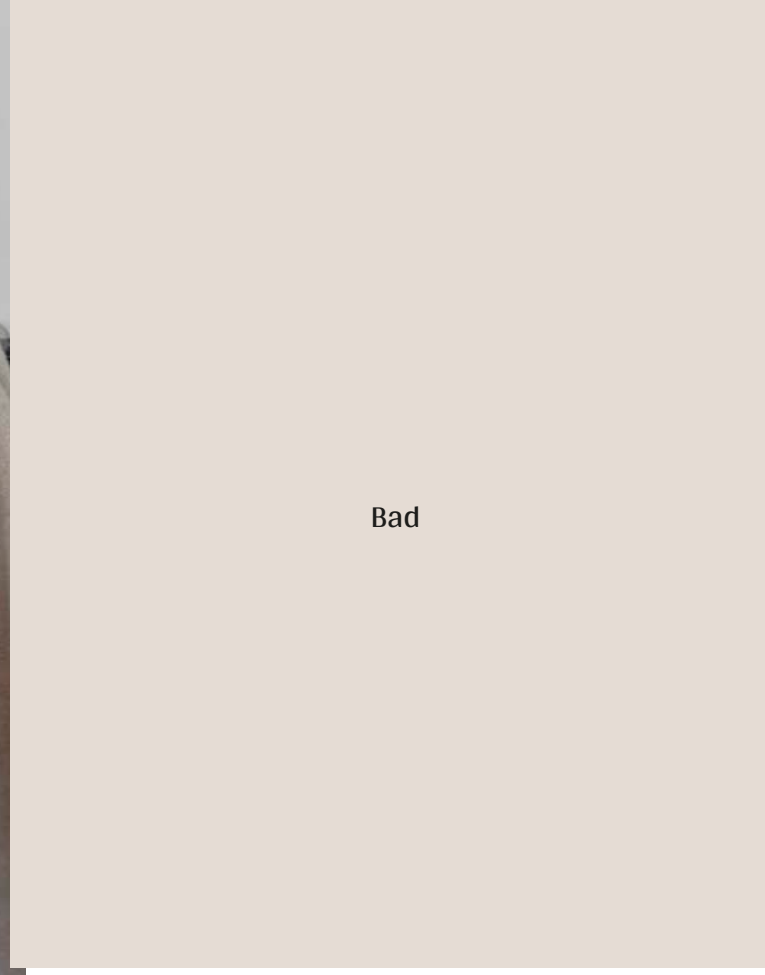


Stue

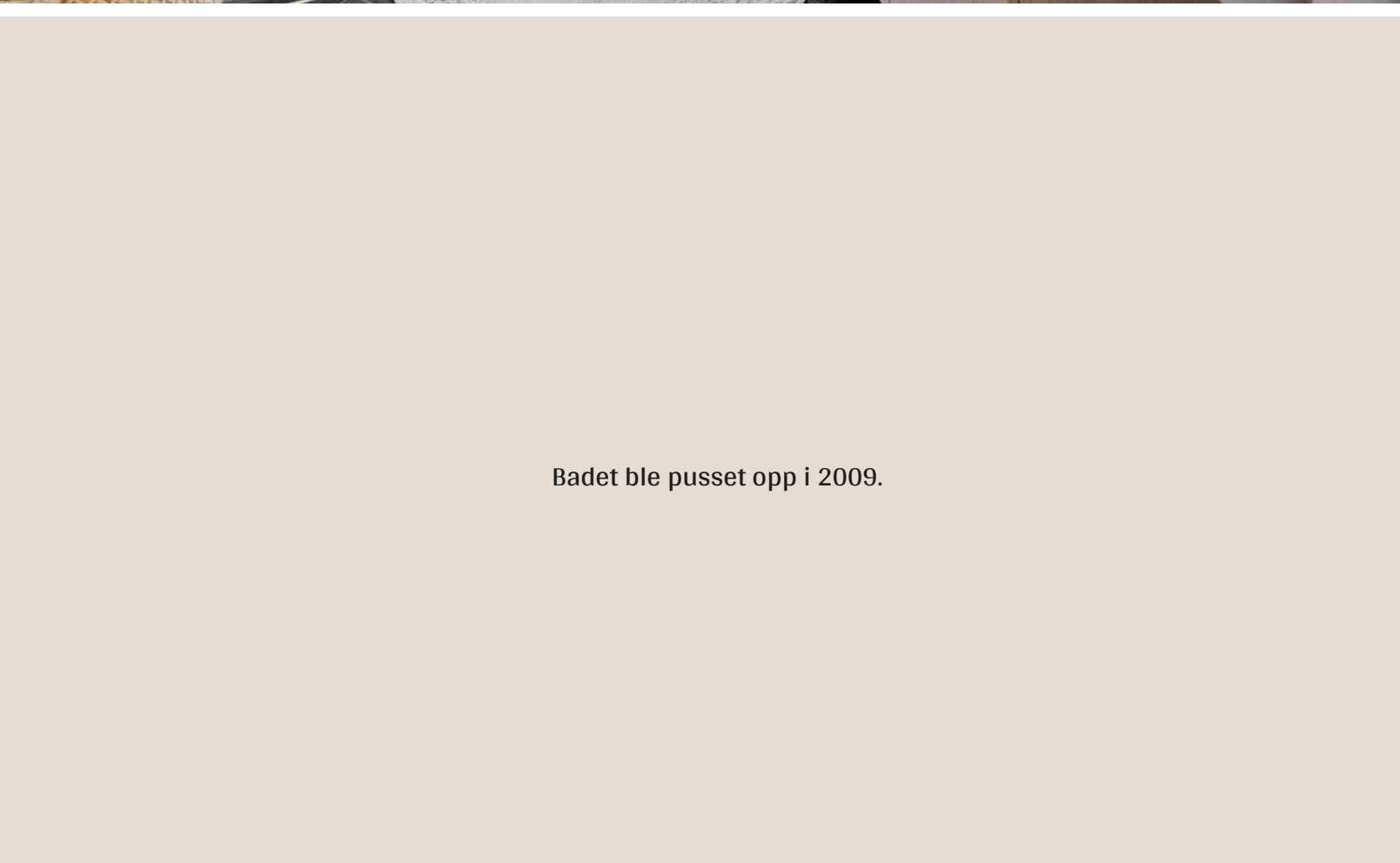








Bad



Badet ble pusset opp i 2009.



Vaskerom med adkomst fra entré.





Hovedsoverom





Soverom 2

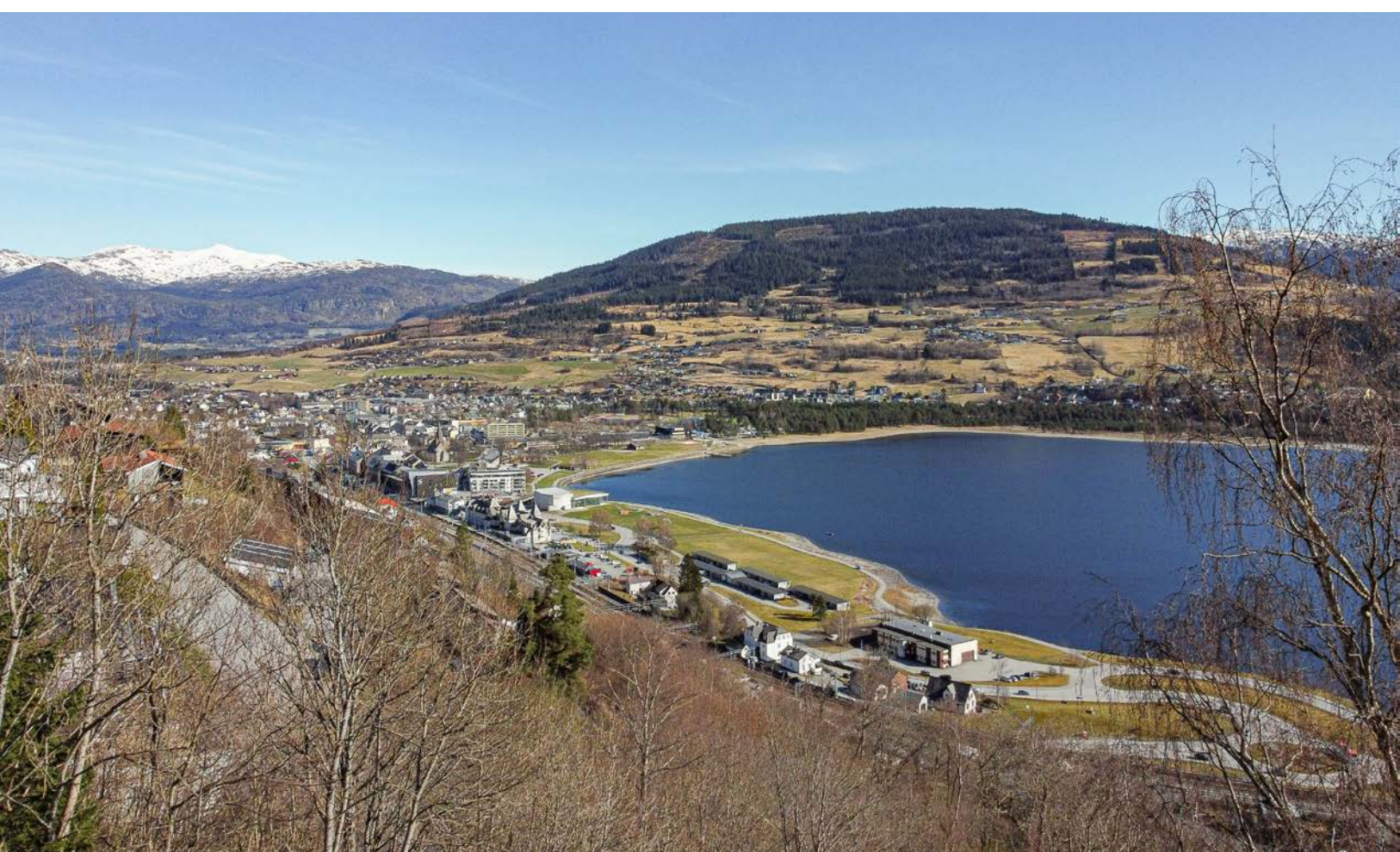
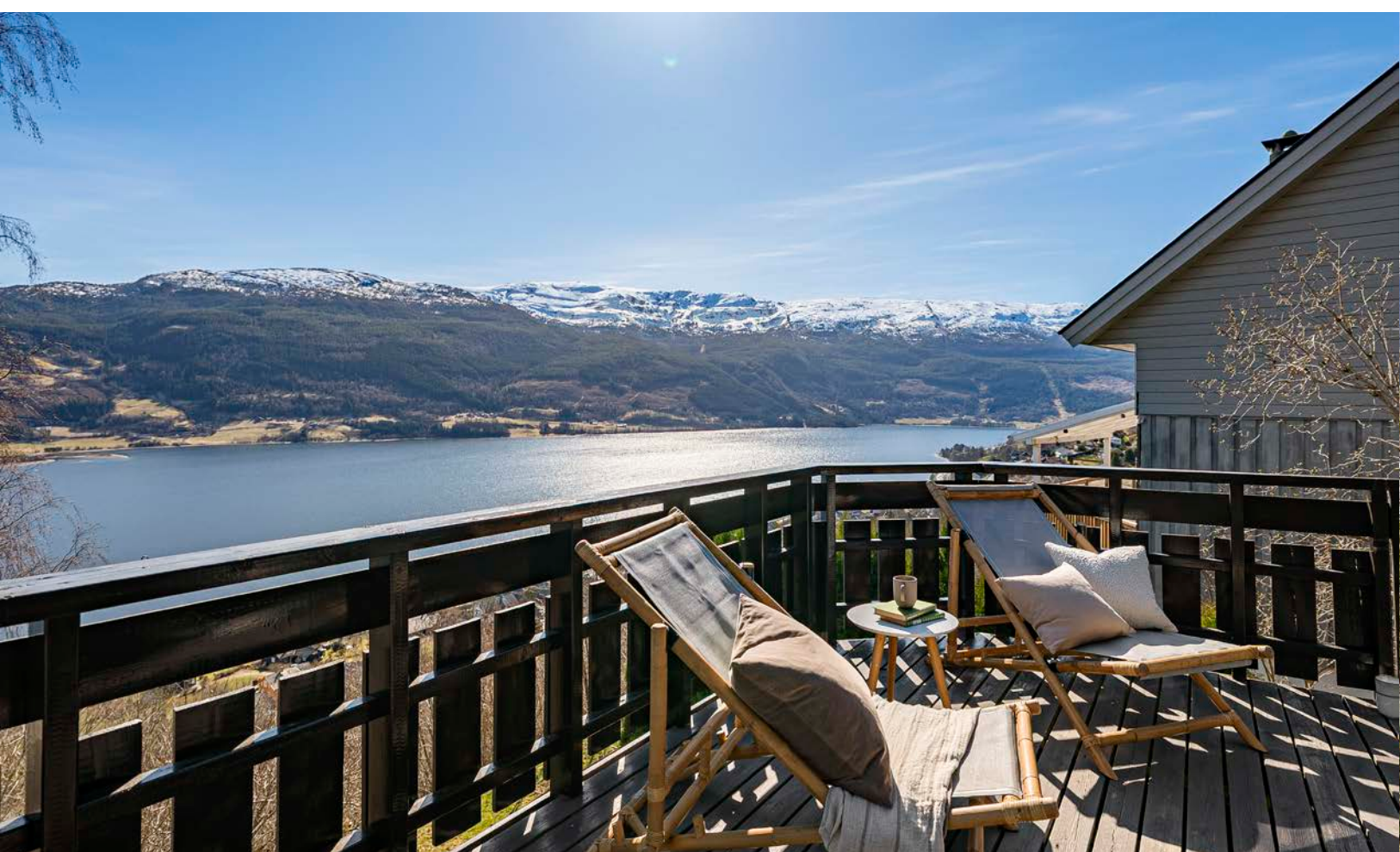


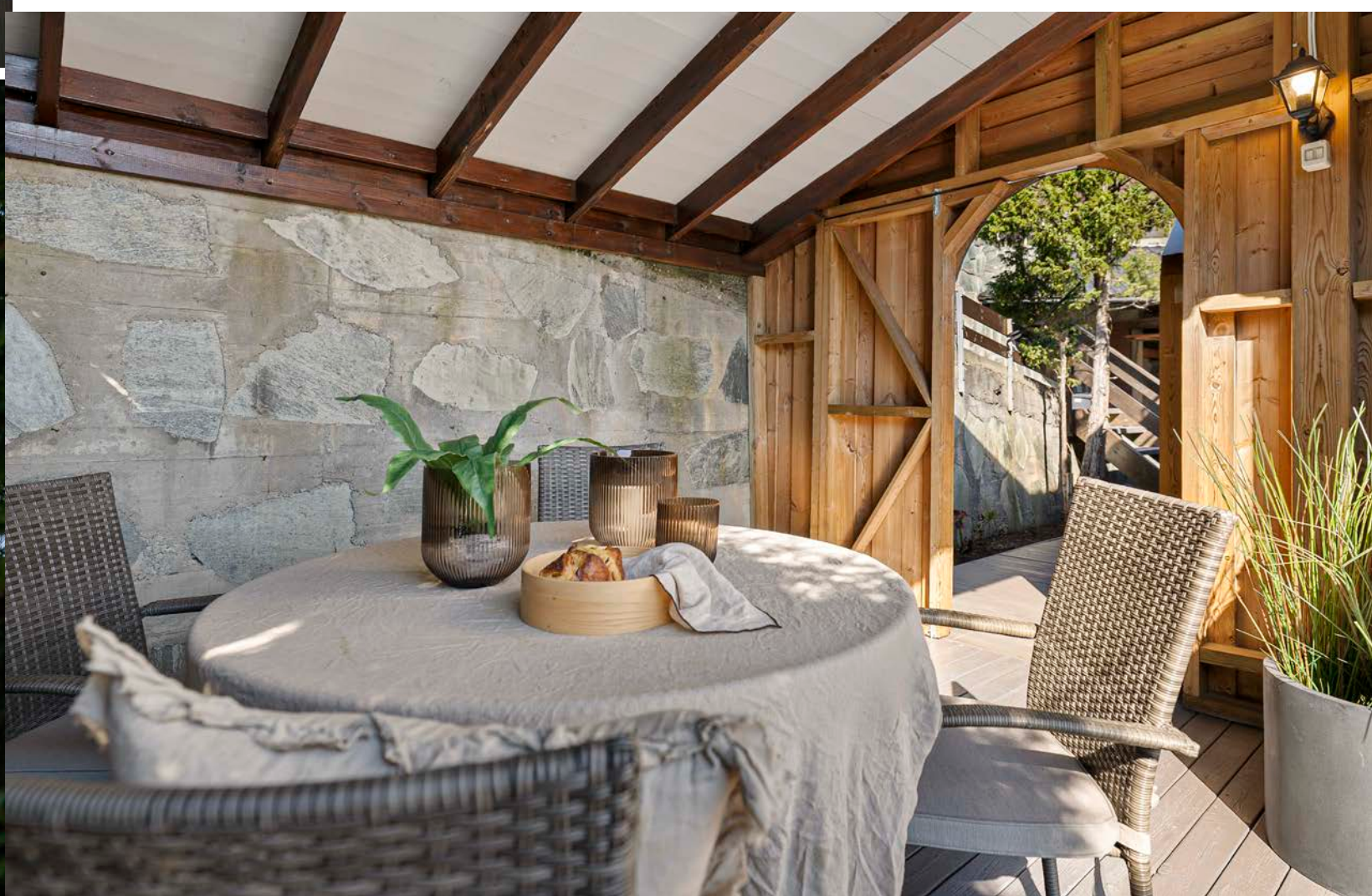


Soverom 3 med adkomst fra gangareal og hovedsoverom.

Soverom 3









Loftsetasjen er ikke tatt med på de godkjente byggetegningene. Se salgsoppgave for mer informasjon.



Soverom 1 loftsetasjen.





Gang i underetasjen.



Soverom i underetasjen (ikke godkjent).





Inngangsparti utleieleilighet.







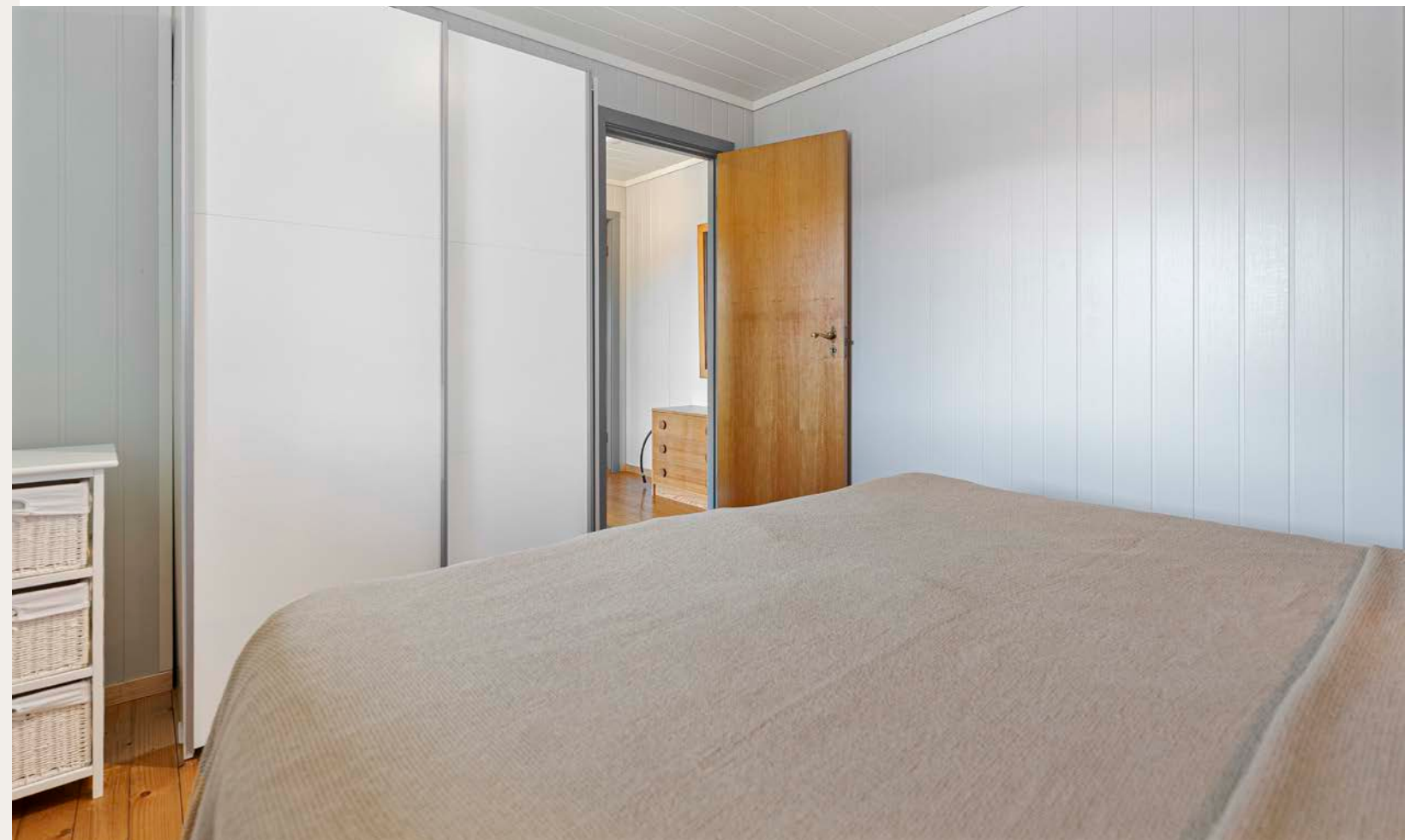
Bad



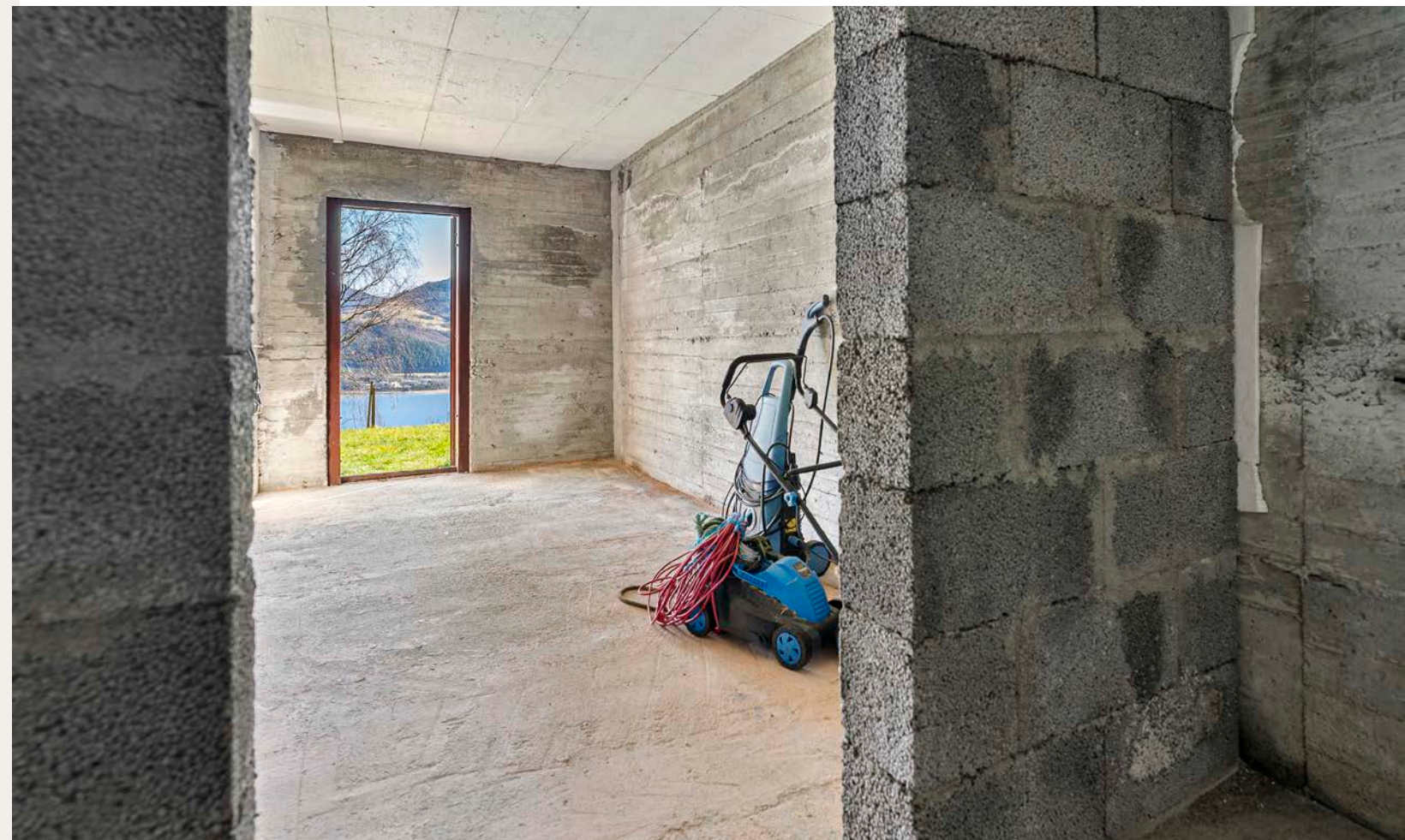


Vaskerom

Soverom



Utebod med adkomst fra hage.





Garasje



Plantegning

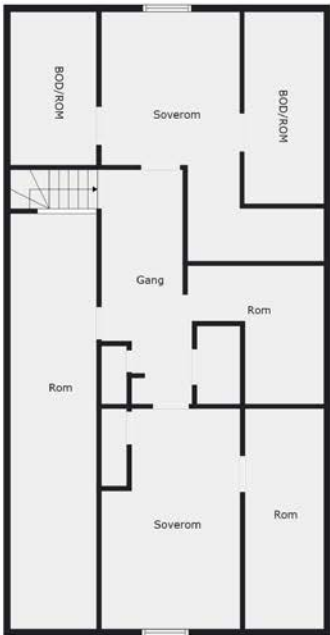
1. etasje



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.

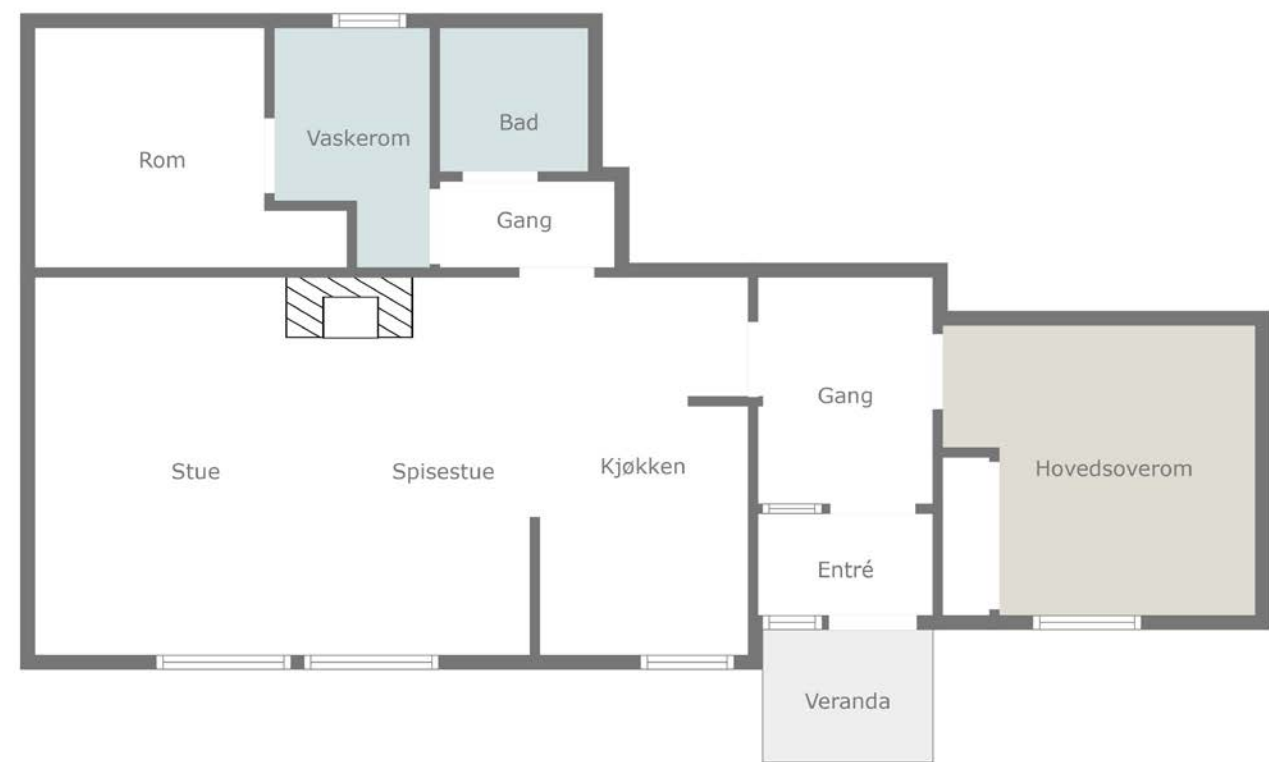
U. etasje



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.

U. 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: 248 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 299 m²

TBA: 81 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 67 m² Soverom (9,7kvm), bod 1 (2,2kvm), bod 2 (4,1kvm), toalettrom (1kvm), gangareal (10kvm). Soverom (10,9 kvm), stue/kjøkken (31 kvm), bod (7 kvm), vaskerom 4,2 kvm), bad (2,4 kvm), entré (2 kvm), gangareal (5,8 kvm).

1. etasje

BRA-i: 116 m² Hovedsoverom (15,7kvm), soverom 2 (7,1 kvm), stue (42,3kvm), kjøkken (10,1kvm), vaskerom (7kvm), bad (4,3kvm), trapperom (2kvm), gangareal (8,5kvm).

BRA-e: 17 m² Bod under veranda (15,7kvm).

2. etasje

BRA-i: 35 m² Soverom i gavl mot vest (15,6kvm), soverom i gavl mot øst (16,4kvm), resterende areal er gang og areal nyttet for oppbevaring.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

6 m² Takoverbygd sørvendt terrasse utenfor leilighet. Arealet er overbygd.

1. etasje

75 m² Terrasse ved inngangsparti for hovedetasje (20 kvm).

Veranda 55 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje.

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene er vil en få et mindre tall en totalt BRA-I. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrånende terreng mot sør. Områdene rundt er i hovedsak bestående av andre eiendommer.

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 pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

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 IttepaoJobb hver fredag.

I Sivlevegen 72 bor du fint til med flott utsikt over Voss.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibygge AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundament, kjellergulv og grunnmur i betong/Leca. Ukjente isolasjonsmengder. Konstruksjon ellers er oppført i lett bindingsverk. Asfaltplater er trolig nyttet på kald side av veggliv. Platene fungerer som vindsperresjikt og avstivning av konstruksjonen. Utvendig fasade består av en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Vinduer med to-lags glass er montert i veggiv (vinduer med enkelt glass i stuen). Tradisjonelt

bjelkelag fungerer som etasjeskille. Takkonstruksjon er av typen saltak tekket med granulerte takpanner av stål. Stige for tilkomst til pipeløp er montert på takflaten. Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag hviler på drager i front. Drager er understøttet av skråøyler som fører laster ned til grunnmur/terreng.

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

Garasje/Uthus: Bygningsmasse utenfor hovedkonstruksjonen får en kortfattet beskrivelse, og er ikke tilstandsvurdert. Garasjen er i hovedsak oppført med gulv og vegger i betong (vegger som ikke er inntillfylte med masser er oppført i lett bindingsverk). Taket er trolig tekket med profilerte stålplater. Taket på konstruksjonen strekker seg ut over bygningskroppen og dekker ca. 19 kvm av utvendig areal som er belagt med asfalt og betongheller. Konstruksjonen er trolig fra 1986.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sprikke i ei flis på badet i 1.et.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt toalett på vaskerom. Ny avløpsrør

fra utslagsvask og vaskemaskin på vaskerom. Nye dusjdører på bad i 1.etg
Arbeid utført av: Rørlegger Magnar Vangen.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Fuktinnslag i nordaustlege hjørnet i vedrommet i kjellaren. Oppdaga av takstmannen.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Enkelte plassar er det skeivheiter i golv og vegg

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt sikringsskap, varmepumpe, kjøkken i utleiedel.
Arbeid utført av: Elcom, Vangen elektriske, Efag Mølster.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Flere kontroller over tid.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen:
Svar: Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
Svar: Nei

15.2 Er tanken plombert:
Svar: Nei

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Terrasse, gapahuk, veranda, rekkverk, utvida soverom
Arbeid utført av: Snikkar og noverande vaktmeister på Voss folkehøgskule Kjetil Dyrvik

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utleiedel i sokkeletasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ferdigattest av 9.januar 1975.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: To soverom og boder på loftet. Eitt soverom lagt til stova og eitt soverom utvida. Toalettrom i kjellar To små boder lagt saman til ei i utleigedel.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport av takstmann.

24. Er det andre forhold av betydning ved

eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Garasje. Muren mot Sivlevegen og den støypte garasjen vart sett opp i 1975-76.Garasjen vart utvida fleire gonger på 1980-talet. Ikkje søkt om godkjenning for utvidinga. Oljetank. Nedgraven oljetank er tømt for olje. Påføringsrøyet fjerna. Oppvarming med olje vart avvikla tidleg på 1990-talet. Oljeovnen i huset vart fjerna då.

Innhold

Eiendommen inneholder utleiedel og hovedhus. Leilighet/utleiedel inneholder soverom, stue/kjøkken, bod, vaskerom, bad, entré og gangareal. Hovedhuset går over 3 etasjer. Underetasjen inneholder: Soverom, 2 boder, toalettrom og gangareal. Gjøres oppmerksom på at soverom ikke er godkjent.
1. etasjen inneholder: 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, trapperom og gangareal.
2. etasje inneholder: 2 soverom og gangareal/areal for oppbevaring.

Standard

Familievennlig enebolig bygget i 1974. Boligen har vært i samme eiers eie siden byggeår. Det vil alltid være noen behov for oppgraderinger, men boligen er fint holdt vedlike av nåværende eier.

Det første som møter deg når du kommer inn er en entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Like innenfor entréen er det vaskerom. Rommet er fra byggeår og oppgradering må påregnes.

Videre inn kommer du til gangareal med adkomst til stue, kjøkken, soverommene og bad. Stuen er meget

romslig og kan innredes med flere soner som sofagruppe, tv og spisebord. Herfra har du flott utsikt til "Vangsen", Vangen og Gråsida. Sentralt plassert i stuen er det peis. Det er satt inn varmepumpe i stuen i 2017. Fra stuen har du utgang til en herlig terrasse og veranda med gode solforhold og flott utsikt. På terrasse mot innkjørsel er det bygget en gapahuk som gir god le for vær og vind.

Fra delen hvor spisebordet er naturlig plassert er det adkomst til kjøkken. Kjøkkenet ble pusset opp i 2009 og er levert fra Ikea. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, mikro og platetopp. Oppvaskmaskin i nisje. Frittstående kjøleskap.

Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2009. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj, toalett og servant med tilhørende baderomsinnredning.

Det er tre soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. Soverom to har adkomst fra både hovedsoverom og gangareal Her har du plass til seng og garderobe. Det tredje soverommet har adkomst fra gangareal vis à vis hovedsoverommet. Dette rommet har også plass til seng og garderobe.

Andre etasjen ble innredet i perioden 1975-1980 og har to soverom og gangareal med diverse oppbevaring i kneloft. Det foreligger ingen tegninger av loftsetasjen og er således ikke godkjent. På grunn av skråtak er ikke hele etasjen målbart areal. Begge soverommene er likevel av god størrelse med plass til seng og garderobe.

I underetasjen tilhørende hoveddelen er det diverse

boder, toalettrom og ett rom som er innredet som soverom. Soverommet er ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjelleren gir god oppbevaringsplass til diverse ting og tang en familie måtte behøve.

Utleieleiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og ett soverom. Kjøkkenet ble pusset opp i 2013 og holder en god standard. Stuen har gode innredningsmuligheter til sofagruppe og spisebord.

Badet ble pusset opp i 2009. Badet er helfliset med varmekabler i gulv og er utstyrt med dusj, toalett og servant. Like innenfor badet er det vaskerom og bod innenfor der igjen.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe.

Ved siden av utleieleiligheten er det adkomst til en utvendig bod med god oppbevaringsplass. I garasjen er det også et romslig hobbyrom/verksted.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Sprekk i grunnmur er observert i hjørne mot nord (mot garasje). Grunnmursplast (tettesjikt) og drenering har en usikker gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

1.3 Terrengforhold:

Manglende fallforhold fra nordsiden av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1 som omhandler utvendig fuksikring og drenering.

2.1 Yttervegger: Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Treverket er i ok stand, men har den del sprekker. Ny overflatebehandling blir anbefalt. Fuktig og sprukken ved burde erstattes med ny. Det er begrenset lufting i bakkant av kledning.

3.1 Vinduer og ytterdører: Vinduer og dører er enkelt funksjonstestet. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. På grunn av alder er ikke pakninger i vinduer og dører like tette og energieffektive som før. Enkelte pakninger er skadet. Rennmerker i nedre del av takvinduer. Oppgradering er anbefalt.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Inv. himling er kontrollert. Det er ikke observert fuktskjolder eller missfarger i inv. himling. Dette kombinert med alder danner grunnlag for valg av tilstandsgrad. Det er viktig at en eventuell kjøper er innforstått med risikoen for avvik som ikke er synlige på befaringsdagen. Bygningsdelen ligger under snø. Avvik utover takstmann sin beskrivelse kan forekomme.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): Fuktskjolder og misfarger er observert på loft utenfor knevegger. Tilfeldige utvalgte fuktskjolder

og takgjennomføringer er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktighet trenge inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan fremprovosere eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold blir anbefalt. Deler av ventilasjon og avløpslufting mangler kondensisasjon. Store deler av loftet er u-isolert. Luftesjikt mangler enkelte plasser mellom isolasjon og taktro.

7.1.1 Bad utleiedel - Overflate vegger og himling: Ny overflatebehandling blir anbefalt himling. Svelling i skrog for servant. Kalk i fuger.

7.1.2 Bad utleiedel - Overflate gulv: Fallforholdet tilfredsstiller ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug i overgang mellom gulv og vegg mangler vedheft til underlaget i enkelte områder. Bom/hulrom under enkelte fliser.

7.1.3 Bad utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk: Overgang mellom membran og sluk er ikke tilfredsstillende. Membran er lagt over slukets klemring, og ikke under slik det skal. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det blir gjort oppmerksom om at dette kan ha med minimal bruk å gjøre, og at eventuelle lekkasjer kan oppstå ved hyppigere bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp fra servant er ikke tilfredsstillende. Åpning inn i vegg er registrert.

7.2.1 Vaskerom utleiedel - Overflate vegger og himling: Ventilasjonsskanal til bad er ikke en tilfredsstillende løsning til ventilasjon. I tillegg mangler det tilluft til rom (for å oppnå god luftveksling). Sokkellist og fug

mangler på baderomsplater.

7.2.2 Vaskerom utleiedel - Overflate gulv:
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldige utvalgte punkter. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Fallet er vurdert til flatt. Siden det ikke er fall på gulv er det krav til membranoppkant ved dør. Det kan ikke sies med sikkerhet at denne er her, da den muligens ligger skjult. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

7.3.1 Bad hovedetasje - Overflate vegger og himling:
Avskallet fug mellom fliser, og åpning i silikonfug i enkelt områder.

7.3.2 Bad hovedetasje - Overflate gulv:
Avskallet fug og sprukken flis er observert. Litt missfarger.

7.3.3 Bad hovedetasje - Membran, tettesjiktet og sluk:
Morken membran er observert i sluk. Tettesjiktet har usikker forankring til sluk.

7.4.1 Vaskerom hovedetasje - Overflate vegger og himling:
Ny overflatebehandling blir anbefalt i himling. Svelling og misfarger i veggplater (spesielt i nedre del av yttervegg under vask). Nye veggplater blir anbefalt.

7.4.2 Vaskerom hovedetasje - Overflate gulv:
Knirk og misfarger i gulv.

7.4.3 Vaskerom hovedetasje - Membran, tettsjikt og sluk:
Alder på tettesjikt er 51 år, og er utdatert. Oppgradering blir anbefalt.

8.1 Kjøkken utleiedel:
Tidligere lekkasje har ført til svelling i kjøkkenskrog under vask. Komfyrvakt mangler.

9.1.1 Bakkjeller - Veggene og himlingens overflater:
Punktet blir sett i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 som omhandler utvendig fuktsikring. Grunnmur er tildekket av andre overflater en betong/murpuss. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker, setninger eller jordtrykkskader. Undertegnede vurderer synlig overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Fukt rundt spiker i panel er observert. Funnet er gjort i nedre del av vegg i ved-bod.

9.1.2 Bakkjeller - Gulvets overflate:
Sprekk i betong under varmtvannstank. Riss og sprekker vil sannsynligvis finnes flere steder under gulv overflatene. Avviket er vanlig, og kan skyldes manglende armering i betong, setninger eller skader/feil på underliggende struktur.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Anlegget er fra 1974. Mindre lekkasjer er observert under vask på kjøkken og bad i leilighet. Hjemmelshavar opplyser at lekkasjer er utbedret av autorisert rørlegger i ettertid av befaring. Anlegget er av eldre dato, med en begrenset gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligger skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan forekomme. Takstmann er ikke kjent med frostproblematikk.

10.2 Varmtvannsbereder:
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. Bereder er installert i en tid der det ikke var krav til lekkasjesikring. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

10.4 Varmesentraler:
Hjemmelshaver opplyser om nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er tømt, og eier er ikke kjent med offentlig pålegg om sanering/fjerning av tanken. Lekkasjesikring: Usikker. Tankeier er selv ansvarlig for å forhindre at oljetanken kan utgjøre en risiko for forurensing. Dette gjelder uavhengig av om kommunen har vedtatt en lokal forskrift om nedgravde oljetanker eller ikke. Tanker kan fjernes fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskelig, tilkomst m.v. kan de miljøsaneres og sikres på stedet. Dette må da være en løsning som støtter forurensingsforskriften. Etter ev. fjerning/sanering sender eier melding til postmottak@voss.herad.no , slik at heradet kan oppdatere tankregisteret.

10.5 Ventilasjon:
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftveksling tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom.

Forhold som har fått TG3:

9.1.3 Bakkjeller - Fuktmåling og ventilasjon:
Fuktutslag på 21 vektprosent er registrert i treverk.

På 70/80-tallet ble det vanlig og innrede kjellerrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mye isolasjon mot yttervegger, bruk av dampsperre/plast i utforing og en type asfaltpapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenge fukten ute. I dag har en mye bedre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som ble nyttet på 70/80 tallet var feil. Ved bruk av for mye isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil en flytte duggpunktet inn i vegg, Dette, sammen med utvendig fuktsikring/drenering (punkt 1.1 og 1.3) kan være årsaken til avviket. Prisestimatet tar utgangspunkt i ny utvendig isolering, fuktsikring og drenering. Antallet ventiler i rom under terreng bør økes. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300.000,-.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringer etter byggeår. Rekvirent opplyser:
- Nye dusjdører i 1.etasje.

- Nytt toalett på vaskerom.
- Baderom er oppgraderte i 2009.
- Kjøkken i 1. etasje ble oppgradert i 2009.
- Kjøkken i leiligheten ble oppgradert i 2013.
- Luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen fra 2017.
- 2.etasje ble innredet i en periode på fem år (fra 1975-1980).
- Etablert toalettrom i underetasjen. Utført i 2014.
- Deler av EL-anlegget ble rehabilitert/utvidet i 2009 og 2014.
- Ny himling på et soverom i 1. etasje etter lekkasje fra avløpsluftung. Utbedret av autorisert foretak desember 2024.

Parkering
Garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Trygg

Polisenummer
1304487

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.

Energi
Oppvarming

- Oppvarming:
- Gulv-varme i baderom og entre i 1.etasje.
 - Vedfyring i utleiedel og 1.etasje.
 - Luft-til-luft varmepumpe i hovedetasje.
 - Panelovner i enkelte rom.
 - Stråleovner i enkelte rom (minner om avstandskrav til brennbart materiell. Stråleovn i utleiedel står for nær dør når denne står åpen).

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWt avhengig av antall husstandsmedlemmer. Forbruk vil variere.

Energikarakter
E

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 5 250 000

Kommunale avgifter
Kr 5 641

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp på eiendommen i 2024 var Kr. 10.522,2,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 809

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp på eiendommen i 2024 var Kr.

6.618,-.

Formuesverdi primær
Kr 1 706 518

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 6 826 070

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi via Altinn. Formuesverdi er derfor beregnet ved hjelp av skatteetatens kalkulator for utregning av formuesverdi. Avvik kan derfor forekomme.

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 fra Bir faktureres 2 ganger årlig. Renovasjonsgebyr for inneværende år er på Kr. 5.107.

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 48 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:

4621/42/48:
05.07.1973 - Dokumentnr: 1220 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

05.07.1973 - Dokumentnr: 1220 - Bestemmelse om gjerde

28.12.1972 - Dokumentnr: 2538 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:42 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 675477 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:42 Bnr:48

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolighus datert 09.01.1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vaskerom/toalettrom ved inngangsparti i hovedetasjen er på

de godkjente byggetegningene godkjent som sportsbod. Soverom tilhørende hoveddelen i underetasjen er på de godkjente byggetegningene godkjent som vaskerom og bod. Veranda og tilbygg mot sør til fordel for større hovedsoverom og garderoberom er ikke tegnet inn og søkt om på de godkjente byggetegningene. Nevnte bruksendringer er ikke godkjent. Det er ikke mottatt byggetegninger av innredet loftsetasje. Det antas dermed at loftsetasjen ikke er godkjent som rom for varig opphold. 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

09.01.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Det er kommunal vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene 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
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 827 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende
Delareal 827 kvm

BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner
Id 123586008
Navn Finneshagane
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.09.1987
Delarealer
Delareal 16 kvm
Formål Offentlig friområde
Delareal 38 kvm
Formål Kjørevei
Delareal 773 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. Leiligheten i kjeller har tidligere vært leid ut for kr.4.500,- pr mnd + strøm.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
131 250 (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))

132 600 (Omkostninger totalt)
148 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
151 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 398 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 401 300 (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 132 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

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

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 153 740

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

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

11.04.2025

Nabolagsprofil

Sivlevegen 72 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Orrefloten Linje 964	2 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	17 min 1.3 km
Bergen Flesland	1 t 45 min

Skoler

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	17 min 1.3 km
Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	7 min 2.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 2.7 km
Voss vidaregåande skule	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

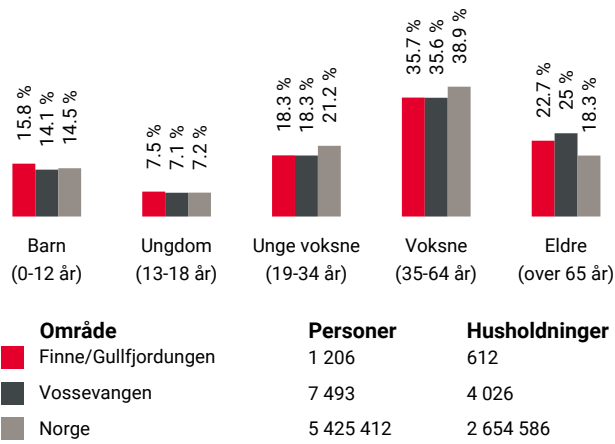


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	22 min 1.7 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	26 min 1.9 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 3.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	22 min
Kiwi Vangen	25 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Trafikk

Lite trafikk 85/100

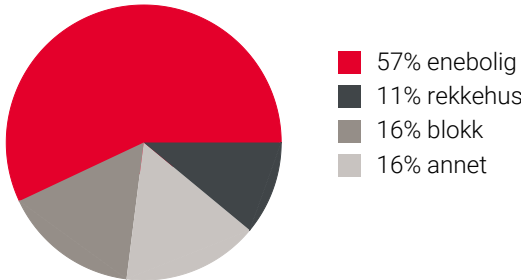
 Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

 Gullfjordungen skule	12 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
 Voss folkehøgskule	15 min 
Aktivitetshall	1.2 km
 MOVA Vangsgata	24 min 
 SKY Fitness Voss	6 min 

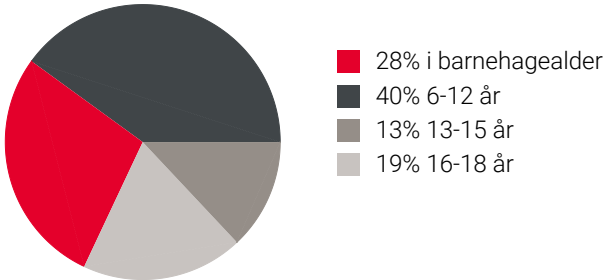
Boligmasse



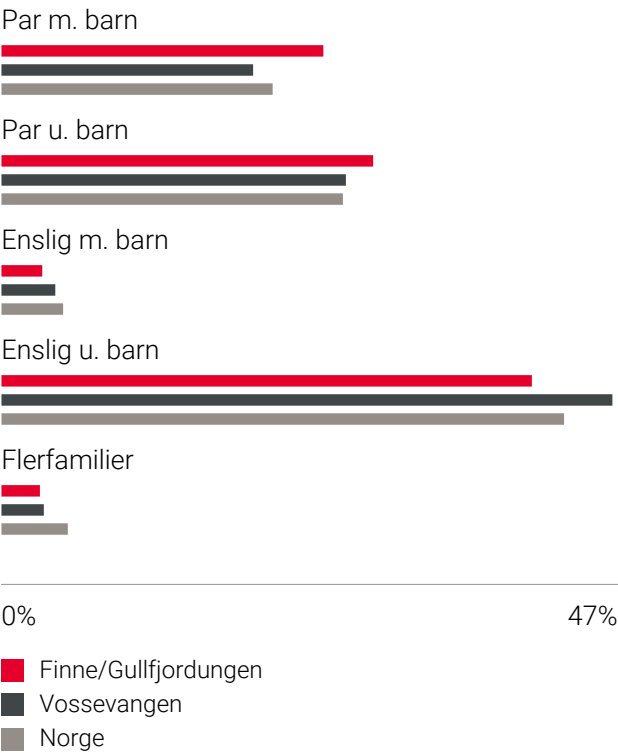
Varer/Tjenester

 Vangen - Voss handelssentrum	6 min 
 Vitusapotek Vossevangen	23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

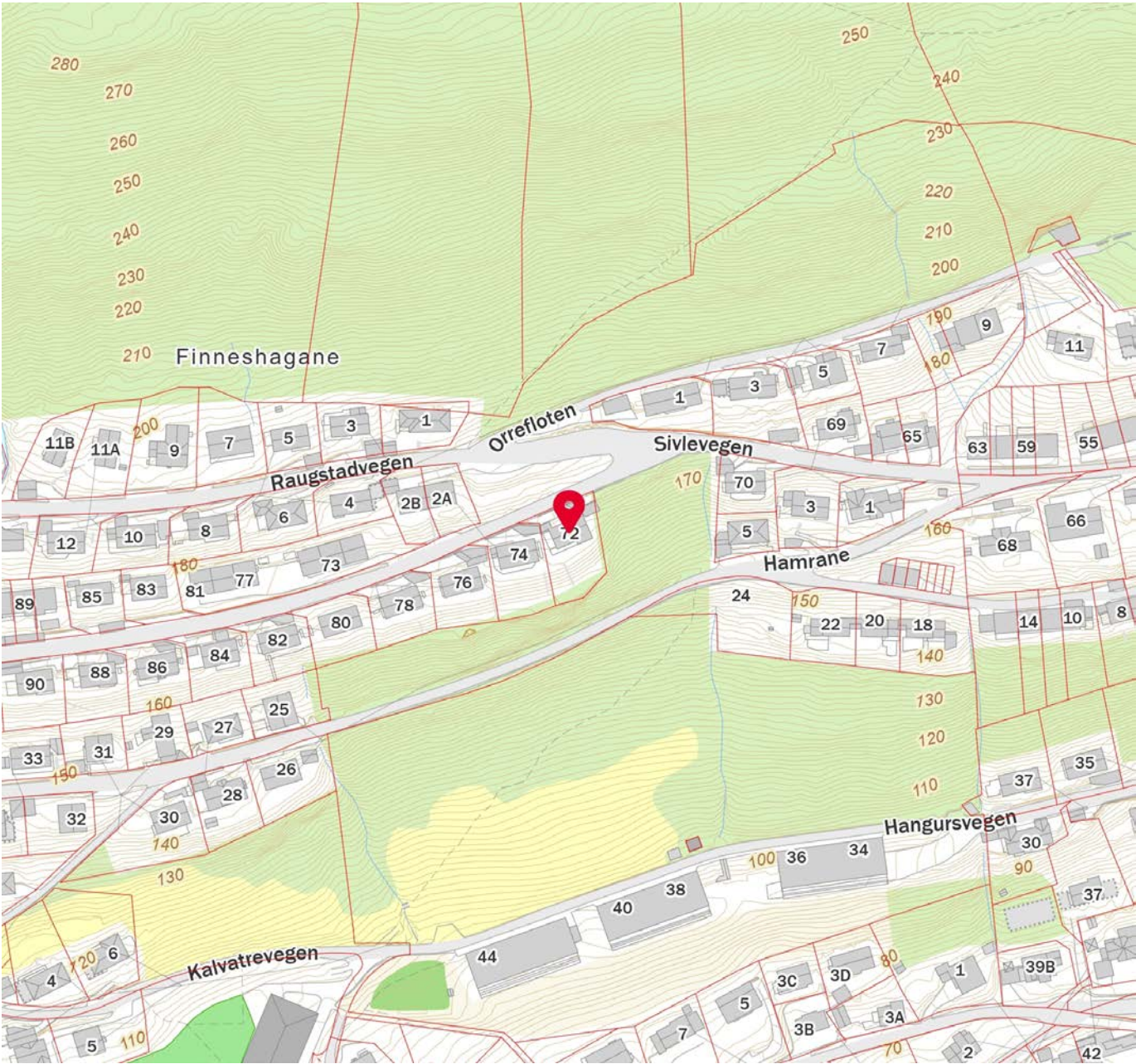
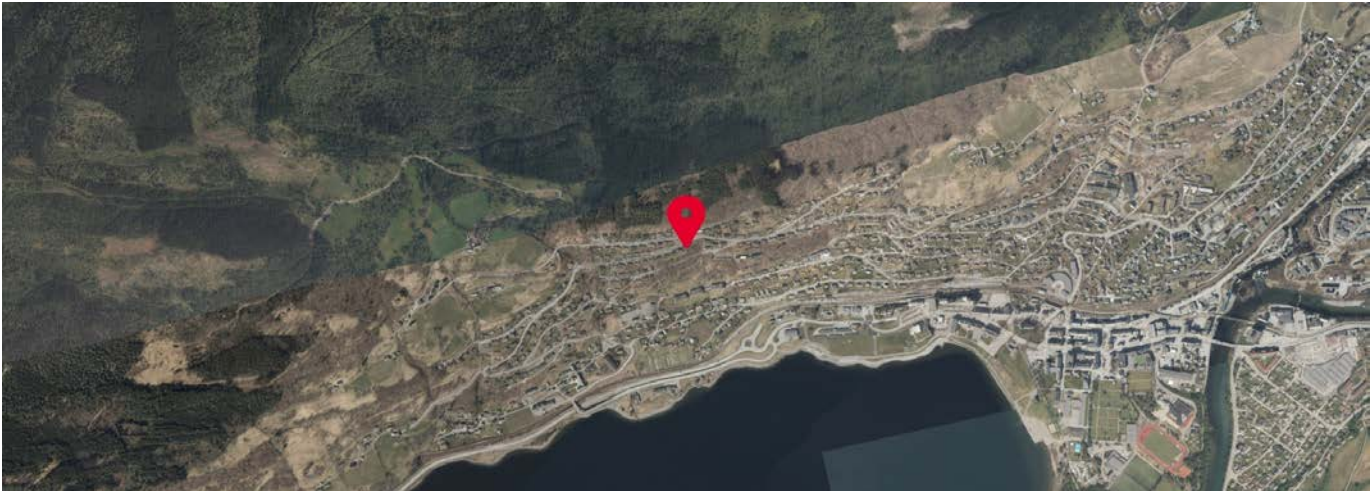


Familiesammensetning

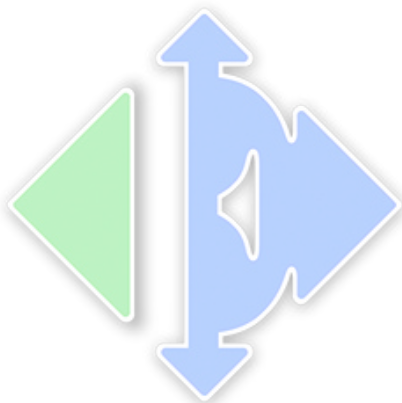


Sivilstand

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



Einebustad med utleigedel
Sivlevegen 72
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 11/04/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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

Matrikkeldata:		Gnr:42, Bnr: 48
Hjemmelshaver:		Gunnar Dagfinn Grove
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		826 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Offentleg
Vann:		Offentleg
Avløp:		Offentleg
Regulering:		Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1974 (opplyst)

Befaringsdato:	13.01.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler.
Oppdragsgiver:	Gunnar Dagfinn Grove
Tilstede under befaringen:	Gunnar Dagfinn Grove og Svanhild Johanne Grove
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

4/20

DOKUMENTKONTROLL:

- Planteikning for underetasjen stemmer ikkje med faktisk romminndeling. Soverom og toalettrom i bakkjeller er ikkje teikna inn.
- Inngangsparti og vaskerom i 1. etasje er eit tilbygg til hovudkonstruksjonen.
- Veranda og gapahuk er eit tilbygg til hovudkonstruksjonen.
- Tilbygg mot sør til fordel for større hovudsoverom, garderobe og overbygg over ytterdør i kjellarleiligheit.
- Eit soverom i hovudetasjen er fjerna til fordel for større stova.
- Enkelte vindauger og dører er endra og flytta.
- Planteikning for 2. etasje er ikkje framlagt.

Søknadspliktige tiltak er ikkje byggemeldt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett, laminat, flis og belegg på golv. Panel og huntonittplater på veggjar. Huntonittpanel og himlingsplater i tak. Andre overflater er også registrert. Store delar av overflatene er av eldre dato, men i god stand (ift. alder). Heimelshavar opplyser at det er ny himling på soverom i 1. etasje etter ein lekkasje frå avløpslufting. Lekkasjen er utbetra.

Registrerte avvik:

- Manglande listverk i enkelte overgangar.
- Skeivheiter i overflater.
- Pløser, riper, hakk og sår er registrert i enkelte overflater.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.
- Sprekker i flis framfor peis.

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

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser:

- Nye dusjdører i 1. etasje.
- Nytt toalett på vaskerom.
- Baderom er oppgraderte i 2009.
- Kjøkken i 1. etasje vart oppgradert i 2009.
- Kjøkken i leiligheita vart oppgradert i 2013.
- Luft-luft varmepumpe i hovudetasjen frå 2017.
- 2. etasje vart innreia i ein periode på fem år (frå 1975-1980).
- Etablert toalettrom i underetasjen. Utført i 2014.
- Deler av EL-anlegget vart rehabilitert/utvida i 2009 og 2014.
- Ny himling på eit soverom i 1. etasje etter lekkasje frå avløpslufting. Utbetra av autorisert foretak desember 2024.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leiligheit	67	0	0	6	60	7
Underetasje	30	17	0	0	21	26
1. etasje	116	0	0	75	116	0
2. etasje	35	0	0	0	35	0
SUM BYGNING	248	17	0	81	232	33
SUM BRA	265					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

EIERSKIFTERAPPORT™	
BRA-i: Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.	
Leiligheit: - Soverom: 10,9 m². - Stova/kjøkken: 31 m². - Bod: 7 m². - Vaskerom: 4,2 m². - Bad: 2,4 m². - Entre: 2 m². - Gangareal: 5,8 m².	
Underetasje: - Soverom: 9,7 m². - Bod (nytta til lagring av ved): 2,2 m². - Bod (nytta til lagring av mat): 4,1 m². - Toalettrom: 1 m². - Gangareal: 10 m².	
1. etasje: - Hovudsoverom: 15,7 m². - Soverom: 7,1 m². - Stova: 42,3 m². - Kjøkken: 10,1 m². - Vaskerom: 7 m². - Bad: 4,3 m². - Tropperom: ca. 2 m². - Gangareal: 8,5 m².	
2. etasje: Golvareal er målt. Det er viktig å understreke at deler av arealet som er nevnt ikkje er måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: - Soverom i gavl mot vest (over stova): 15,6 m². - Soverom i gavl mot aust (oveg bad): 16,4 m². - Resterande areal greier seg om gang og areal nytta for oppbevaring.	
BRA-e: Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.	
Rom med utvendig tilkomst (BRA-e): - Bod under veranda: 15,7 m². - Garasje: 34 m².	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MERKNADER OM AREAL: Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Deler av arealet i andre etasje er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.	
Terrasse- og ballkongareal: - Takoverbygd sørvendt terrasse utanfor leiligheit: 6 m². Arealet er overbygd. - Terrasse ved inngangsparti for hovudetasjen: 20 m². 1,5 m² av arealet er overbygd med tak. - Veranda: 55 m². 12 m² av arealet er overbygd med tak (gapahuk). Deler med terrassebord er målt. Areal er unøyaktig, og avvik kan forekoma. Begrunnelse: Manglande oversikt på grunn av snø. Betongheller er medteke. Begrunnelse: Skjult under snø.	
Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler. - Takhøgd i leiligheita er målt til 2,37 meter. - Takhøgd i underetasje (bakkjellar) er målt til: 2,4 meter. - Takhøgd i 1. etasje er målt til: 2,41 meter. - Takhøgd i 2. etasje har skråhimling. Takhøgd er målt frå: 0 - 2,32 meter.	
P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.	
GARASJE / UTHUS: Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.	
Garasjen er i hovudsak oppført med golv og veggar i betong (veggar som ikkje er inntillfylte med massar er oppført i lett bindingsvirke). Taket er truleg tekka med profilerte stålplater. Taket på konstruksjonen strekker seg ut over bygningskroppen og dekker ca. 19 m² av utvendig areal som er belagt med asfalt og betongheller. Konstruksjonen er truleg frå 1986.	

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

Bjørnar sine tenester omfatter 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 byggleiing.

11/04/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. På bakgrunn av byggeår og plassering et er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Sprekk i grunnmur er observert i hjørne mot nord (mot garasje). Grunnmursplast (tettesjikt) og drenering har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Trevirket er i ok stand men har ein del sprekker. Ny overflatebehandling vert anbefalt. Fuktig og sprukken ved bør erstattast med ny. Det er begrensa lufting i bakkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Enkelte pakningar er skada. Rennmerker i nedre del av takvindauger. Oppgradering vert anbefalt.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen. Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Heimelshavar opplyser at undertak er frå byggeår, og at taktekking er frå ca. 2006.	
Inv. himling er kontrollert. Det er ikkje observert fuktskjolder eller missfargar i inv. himling. Dette kombinert med alder danner grunnlag for val av tilstandsgrad. Det er viktig at ein eventuell kjøpar er innforstått med risikoen for avvik som ikkje er synlige på befaringsdagen. Bygningsdelen ligg under snø. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.	
Merknader:	
TG iu	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Bygningsdelen er ikkje tilgjengelig for kontroll.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Fuktsjolder og missfarger er observert på loft utanfor kneveggar. Tilfeldig utvalte fuktskjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Deler av ventilasjon og avløpsluftung manglar kondensidolasjon. Store deler av loftet er u-isolert. Luftesjikt manglar enkelte plassar mellom isolasjon og taktro.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG iu	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Fall og personskeidar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Tilstand er ikkje vurdert då bygningsdelen ligg under snø. Rennmerker er observert på mur i gapahuk.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad utleigedel	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft frå gang og vaskerom hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.	
Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling i skrog for servant. Kalk i fuger.	
©mstr.no	11/20
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:60 i området rundt sluk. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 2 cm høgdeforskjel.	
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug i overgang mellom golv og vegg mangler vedheft til underlaget i enkelte områder. Bom/hullrom under enkelte fliser.	
Merknader:	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2009	
Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.	
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (gang). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.	
Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik det skal. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert.	
Merknader:	
7.2 Vaskerom utleigedel	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Huntonittpanel i himling.	
Ventilasjonsskanal til bad er ikkje ei tilfredstillande løysing til ventilasjon. I tillegg mengler det tilluft til rom (for å oppnå god luftveksling). Sokkellist og fug mangler på baderomsplater.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til flatt. Siden det ikkje er fall på golv er det krav til membranoppkant ved dør. Det kan ikkje seiast med sikkerheit at denne er her, då den muligens ligg skjult. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
Merknader:	
TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2013	
Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.	
Det er ikkje utført hullboring, då rommets vegger ligg mot betong eller anna våtrom. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdier er registrert.	
Tettesjikt er ok. i forhold til rommets faktiske bruk. Dersom dette var eit bad ville det fått TG 2. Begrunnelse: Baderomsplater er ikkje fuga, og sokkellist manglar.	
Merknader:	
©mstr.no	12/20
www.bmtf.no	

7.3 Bad hovedetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft i underkant av dørblad hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.

Avskalla fug mellom fliser, og opning i silikonfug i enkelte områder.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:50 i området rundt sluk. Golvet elles har fall på ca 1:120. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 2,8 cm høydeforskjel.

Avskalla fug og sprukken flis er observert. Litt missfargar.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Morken membran er observert i sluk. Tettesjiktet har usikker forankring til sluk.

Merknader: Morken membran.



7.4 Vaskerom hovedetasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Våtromsbelegg på golv og sokkel. Huntonittplater på vegg og 60x60 himlingsplater.
Ventilasjon: Klaffventil i himling. Tilluft under dørblad hindrer undertrykk ved uttørking av vassdamp.

Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling og missfargar i veggplater (spessielt i nedre del av yttervegg under vask). Nye veggplater vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:100 med enkelte flate parti. Frå sluk til topp belegg ved dør er det målt ca. 10 cm høydeforskjel.

Knirk og missfargar i golv.

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

Det er ikkje utført hullboring, då rommets aktuelle vegger ligg ut mot det fri. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdiar er registrert.

Alder på tettesjiktet er 51 år, og er utdatert. Oppgradering vert anbefalt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken utleigedel

TG 2 8.1 Kjøkken utleigedel

Kjøkken frå 2013. Vanninstallasjon frå byggeår.
Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Kitchenboard-plater er montert på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå kjøleskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri. Det er ikkje installert oppvaskmaskin.

Tidlegare lekkasje har ført til svelling i kjøkkenskrog under vask. Komfyrvakt manglar.

Merknader:

8.2 Kjøkken hovedetasje

TG 1 8.2 Kjøkken hovedetasje

Kjøkken frå 2009. Vanninstallasjonen er frå byggeår.
Kjøkkenet har ein-speigla frontar med demping i skuffer. Fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Underlimt stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin og kjøleskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp til det fri.

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

Merknader: Det kan sjå ut til at ventilrist i sokkel manglar under komfyr. Videre undersøkelse vert anbefalt.

9. Rom under terreng

9.1 Bakkjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Grunnmur er tildekket av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollere grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Fukt rundt spiker i panel er observert. Funnet er gjort i nedre del av vegg i ved-bod.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Underliggende betongplate er tildekket av andre overflater en betong, og er difor ikke kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.

Sprekk i betong under varmtvannstank. Riss og sprekker vil sannsynligvis finnes flere steder under golvoverflatene. Avviket er vanlig, og kan skuldast manglende armering i betong, setninger, eller skader/feil på underliggende struktur.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i ved-bod. Holet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Fuktutslag på 21 vektprosent er registrert i trevirke. På 70/80-talet vart det vanlig og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggar, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i vegg. Dette, saman med utvendig fuksikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.

Merknader:



10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:
Vassinntak: Matbod. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal. Utvendig stoppekran ligg under snø. Heimelshavar opplyser at utvendig stoppekran ligg under luka i terrassegolv ved inngangspartiet til 1. etasje. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobber.

AVLØP:
Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikke registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Anlegget er frå 1974. Mindre lekkasjar er observert under vask på kjøkken og bad i leilighet. Heimelshavar opplyser at lekkasjar er utbeta av autorisert røyrleggar i ettertid av befaring. Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan forekomme. Underteikna er ikke kjend med frostproblematikk.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Leilighet: Oso bereder på 100 liter og 1,5 kW effekt. Prod. år: 1973.
Bustaden elles: Oso bereder på 200 liter og ukjent effekt. Prod. år: 1973.

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. Bereder er installert i ei tid der det ikke var krav til lekkasjesikring. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser om nedgravd oljetank på eigedomen. Tanken er tømt, og eiger er ikke kjend med offentlig pålegg om sanering/fjerning av tanken. Lekkasjesikring: Usikker. Tankeigar er sjølv ansvarleg for å hindre at oljetanken kan utgjere ei risiko for forureining. Dette gjeld uavhengig av om kommunen har vedteke ei lokal forskrift om nedgravne oljetankar eller ikke. Tankar kan fjernast fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskeleg, tilkomst m.v. kan dei miljøsanerast og sikrast på staden. Dette må då vere ei løysing som støttar forureiningsforskrifta. Etter ev. fjerning/sanering sender eigar melding til postmottak@voss.herad.no , slik et heradet kan oppdatere tankregisteret.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via ventilar i vegg og himling. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende 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 ikke luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglende ventilar, og luftveksling mellom rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Leilighet: Sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang/entre. Antall kursar stemmer med kursforteiknelsen. Eigen strømmålar er installert. Bustaden elles: Sikringskap med automatsikringer plassert i troppehol. Antall kursar stemmer med kursforteiknelsen. Heimelshavar opplyser at skrusikringer vart erstatta med automatsikringer i 2009, og at EL-tilsynet har hatt kontroll på anlegget flere gonger. Største delen av anlegget er frå 1974.

Merknad:
- Underteikna har ikke skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l.
- Enkelte lause stikkontakter og brytarar. - Det kan sjå ut til at stikkontakt på kjøkkel i leiligheta er brunsvidd.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er framlagt på deler av anlegget som er oppgradert etter 1999.
Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikke har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga anlegget for eventuelle avvik ved eigarskifte.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

ANDRE AVVIK:
- Knirk i etasjeskilje er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Trepper manglar rekkverk og håndre på vegg.

BRANN:
Røykvarsler:
Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr:
Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det røykvarsler i kvar etasje. To brannslukkingsapparat (eit 6 kg pulverapparat og eit 6 liter skumapparat) er plassert på vaskerom i hovudetasjen. Eit brannslukkingsapparat (6 kg pulver) står laust i gang i utleigedel. Dette brannslukkingsapparatet bør forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige overflater er tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse av utvendige bygningsdeler vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekk i grunnmur er observert i hjørne mot nord (mot garasje). Grunnmursplast (tettesjikt) og drenering har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i enkelte bord nært terreng og terrasser. Trevirket er i ok stand men har ein del sprekker. Ny overflatebehandling vert anbefalt. Fuktig og sprukken ved bør erstattast med ny. Det er begrensa lufting i bakkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Enkelte pakningar er skada. Rennmerker i nedre del av takvindauger. Oppgradering vert anbefalt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Inv. himling er kontrollert. Det er ikkje observert fuksksjolder eller missfargar i inv. himling. Dette kombinert med alder danner grunnlag for val av tilstandsgrad. Det er viktig at ein eventuell kjøpar er innforstått med risikoen for avvik som ikkje er synlige på befaringsdagen. Bygningsdelen ligg under snø. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuksksjolder og missfarger er observert på loft utanfor kneveggar. Tilfeldig utvalte fuksksjolder og takgjennomføringar er kontrollerte for fukt. Ingen utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Ny kontroll under andre værforhold vert anbefalt. Deler av ventilasjon og avløpslufting manglar kondensidolasjon. Store deler av loftet er u-isolert. Luftesjikt manglar enkelte plassar mellom isolasjon og taktro.
7.1.1	Bad utleigedel Overflate vegger og himling
	Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling i skrog for servant. Kalk i fuger.
7.1.2	Bad utleigedel Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug i overgang mellom golv og vegg mangler vedheft til underlaget i enkelte områder. Bom/hullrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad utleigedel Membran, tettesjiktet og sluk
	Overgang mellom membran og sluk er ikkje tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik det skal. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tetting i vegg-gjennomføring rundt avløp frå servant er ikkje tilfredstillande. Opning inn i vegg er registrert.
7.2.1	Vaskerom utleigedel Overflate vegger og himling
	Ventilasjonskanal til bad er ikkje ei tilfredstillande løysing til ventilasjon. I tillegg mengler det tilluft til rom (for å oppnå god luftveksling). Sokkellist og fug mangler på baderomsplater.
7.2.2	Vaskerom utleigedel Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til flatt. Siden det ikkje er fall på golv er det krav til membranoppkant ved dør. Det kan ikkje seiast mad sikkerheit at denne er her, då den muligens ligg skjult. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
7.3.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Avskalla fug mellom fliser, og opning i silikonfug i enkelte områder.
7.3.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Avskalla fug og sprukken flis er observert. Litt missfargar.
7.3.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Morken membran er observert i sluk. Tettesjiktet har usikker forankring til sluk.
7.4.1	Vaskerom hovudetasje Overflate vegger og himling
	Ny overflatebehandling vert anbefalt i himling. Svelling og missfargar i veggplater (spessielt i nedre del av yttervegg under vask). Nye veggplater vert anbefalt.
7.4.2	Vaskerom hovudetasje Overflate gulv

	Knirk og missfargar i golv.
7.4.3	Vaskerom hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder på tettesjiktet er 51 år, og er utdatert. Oppgradering vert anbefalt.
8.1	Kjøkken utleigedel Kjøkken utleigedel
	Tidlegare lekkasje har ført til svelling i kjøkkenskrog under vask. Komfyrvakt manglar.
9.1.1	Bakkjeller Veggenes og himlingens overflater
	Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Grunnmur er tildekka av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtryksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Fukt rundt spiker i panel er observert. Funnet er gjort i nedre del av vegg i ved-bod.
9.1.2	Bakkjeller Gulvets overflate
	Sprekk i betong under varmtvannstank. Riss og sprekker vil sansynligvis finnast fleire stadar under golvoverflatene. Avviket er vanleg, og kan skuldast manglande armering i betong, setningar, eller skadar/feil på underliggande struktur.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anlegget er frå 1974. Mindre lekkasjar er observert under vask på kjøkken og bad i leiligheit. Heimelshavar opplyser at lekkasjar er utbetra av autorisert røyrleggar i ettertid av befaring. Anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Underteikna er ikkje kjend med frostproblematikk.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårleg vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Bereder er installert i ei tid der det ikkje var krav til lekkasjesikring. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.
10.4	Varmesentraler
	Heimelshavar opplyser om nedgravd oljetank på eigedomen. Tanken er tømt, og eiger er ikkje kjend med offentleg pålegg om sanering/fjerning av tanken. Lekkasjesikring: Usikker. Tankeigar er sjølv ansvarleg for å hindre at oljetanken kan utgjere ei risiko for forureining. Dette gjeld uavhengig av om kommunen har vedteke ei lokal forskrift om nedgravne oljetankar eller ikkje. Tankar kan fjernast fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskeleg, tilkomst m.v. kan dei miljøsanerast og sikrast på staden. Dette må då vere ei løysing som støttar forureiningsforskrifta. Etter ev. fjerning/sanering sender eigar melding til postmottak@voss.herad.no , slik et heradet kan oppdatere tankregisteret.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av 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. Dårleg inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Bakkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 21 vektprosent er registrert i trevirke. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot ytterveggar, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltpapp lagt rett på grunnmur. Tanken var å stenga fukten ute. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av for mykje isolasjon mot innvendig ift. utvendig grunnmur, vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuksikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket. Prisestimatet tek utgangspunkt i ny utvendig isolering, fuksikring og drenering. Antallet ventilar i rom under terreng bør aukast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507240055

Selger 1 navn

Gunnar Dagfinn Grove

Gateadresse

Sivlevegen 72

Poststed

VOSS

Postnr

5704

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

50

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg

Polise/avtalennr.

1304487

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sprikke i ei flis på badet i 1.et.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt toalett på vaskerom. Ny avløpsrør fra utslagsvask og vaskemaskin på vaskerom. Nye dusjdører på bad i 1.etg

Arbeid utført av

Røyrieggjar Magnar Vangen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnslag i nordaustlege hjørnet i vedrommet ikjellaren.Oppdaga av takstmannen.

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte plassar er det skeivheiter i golv og vegg

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap,Varmepumpe,kjøkken i utleigedel

Arbeid utført av

Elcom,Vangen Elektriske,Efag Mølster

11.1

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

☒ Nei☐ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fleire kontrollar over tid

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse,gapahuk,veranda,rekkeverk,utvida soverom

Arbeid utført av

Snikkar og noverande vaktmeister på Voss folkehøgskule Kjetil Dyrvik

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleigedel i sokkeletasjen

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest av 9.januar 1975

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

To soverom og boder på loftet. Eitt soverom lagt til stova og eitt soverom utvida. Toalettrom i kjellar To små boder lagt saman til ei i utleigedel.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport av takstmann

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Garasje.Muren mot Sivlevegen og den støypte garasjen vart sett opp i 1975-76.Garasjen vart utvida fleire gonger på 1980-talet.Ikkje søkt om godkjenning for utvidinga. Oljetank.Nedgraven oljetank er tømt for olje.Påføringsrøyret fjerna.Oppvarming med olje vart avvikla tidleg på 1990-talet.Oljeovnen ihuset vart fjerna då.

Document reference: 1507240055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507240055

Initialer selger: GDG

3

102

Initialer selger: GDG

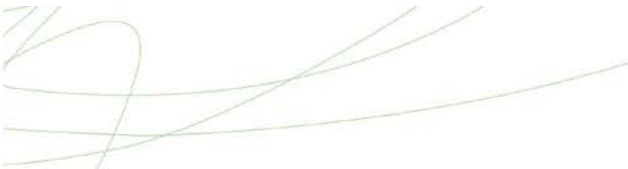
4

103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Dagfinn Grove	78f5f6bb5c6aa765d9f8925 4c7ca430e3b07f85a	05.02.2025 18:16:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

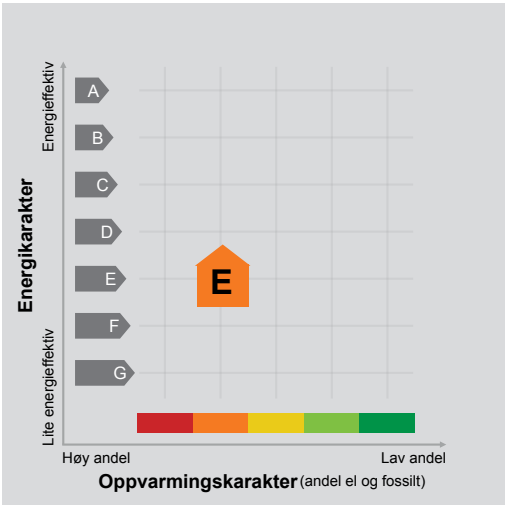
Document reference: 1507240055

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



ENERGIATTEST

Adresse	Sivlevegen 72
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174892989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104855
Dato	09.04.2025



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)
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Randsoneisolering av etasjeskillere

- Montering tetningslister
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	248
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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

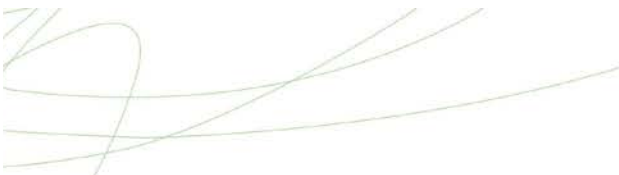
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

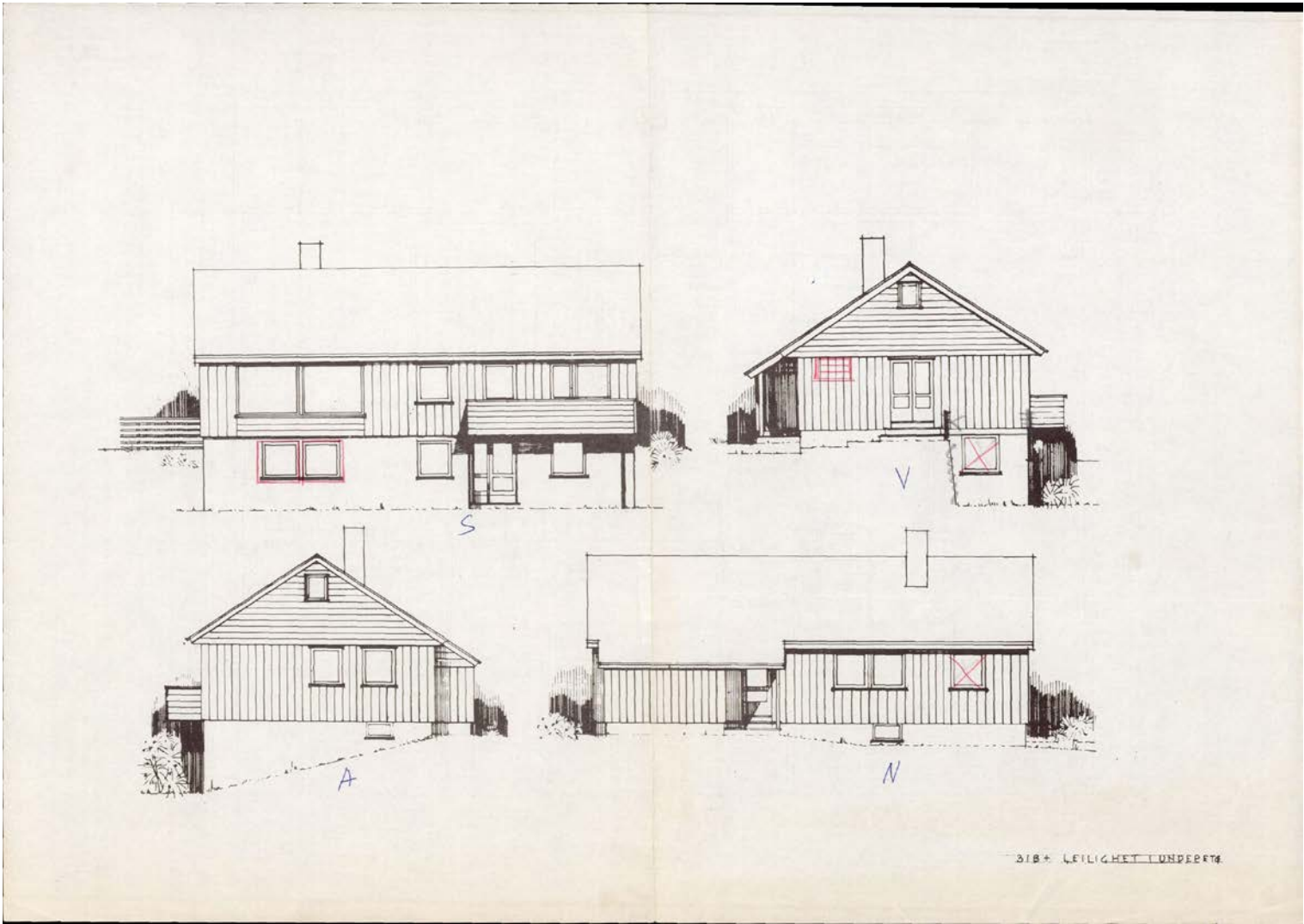
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

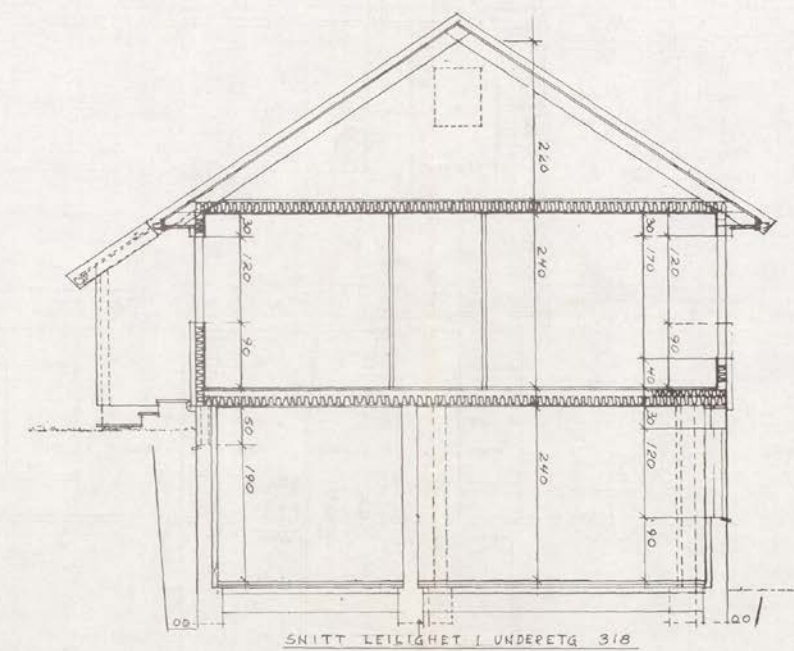
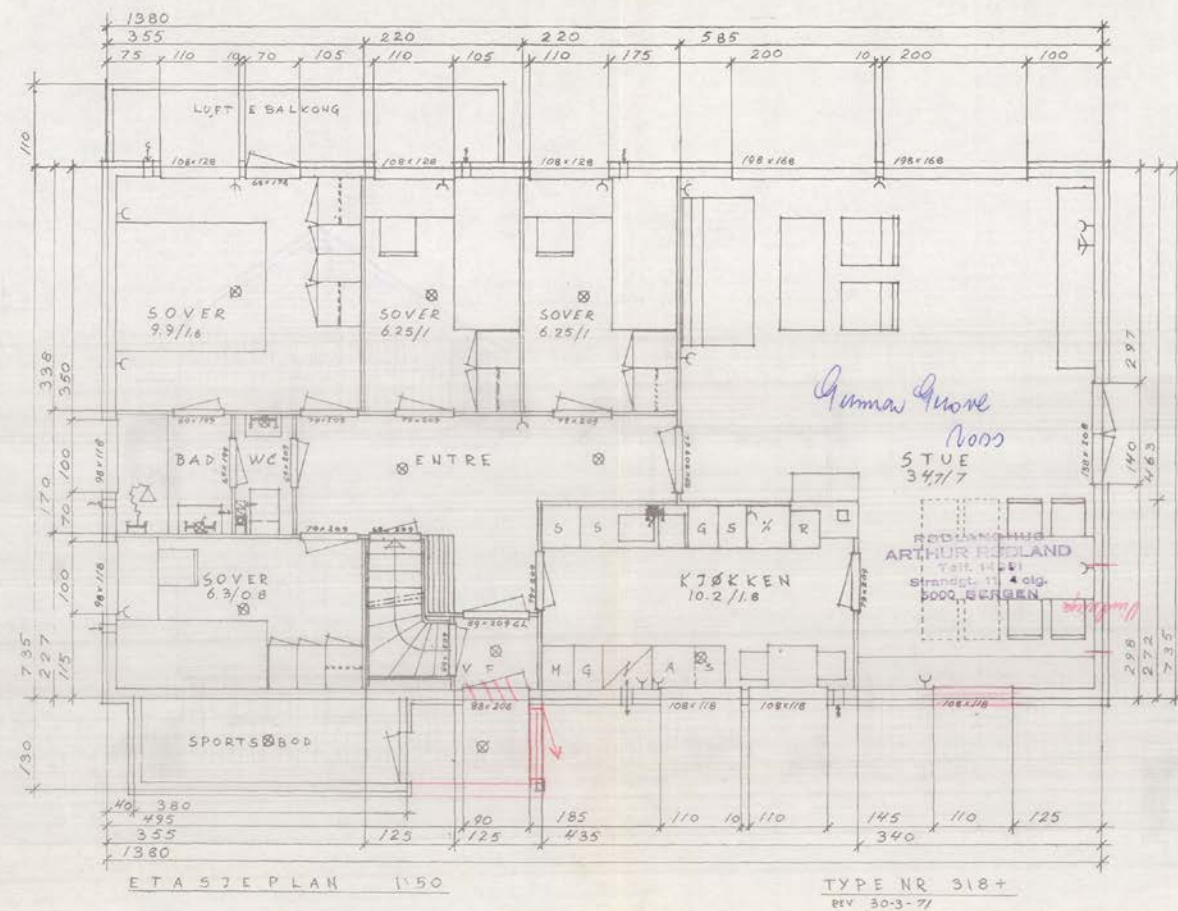
Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

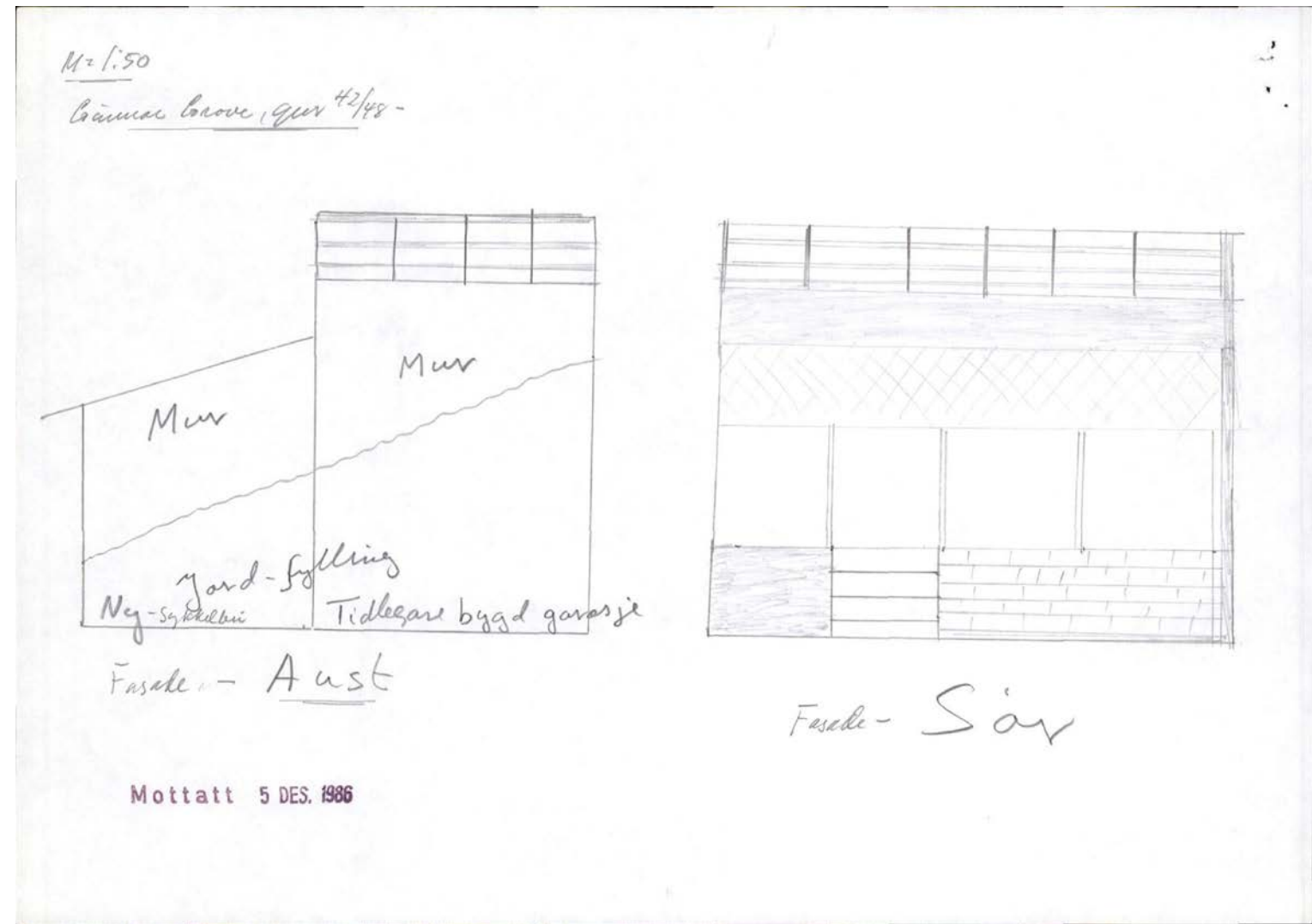
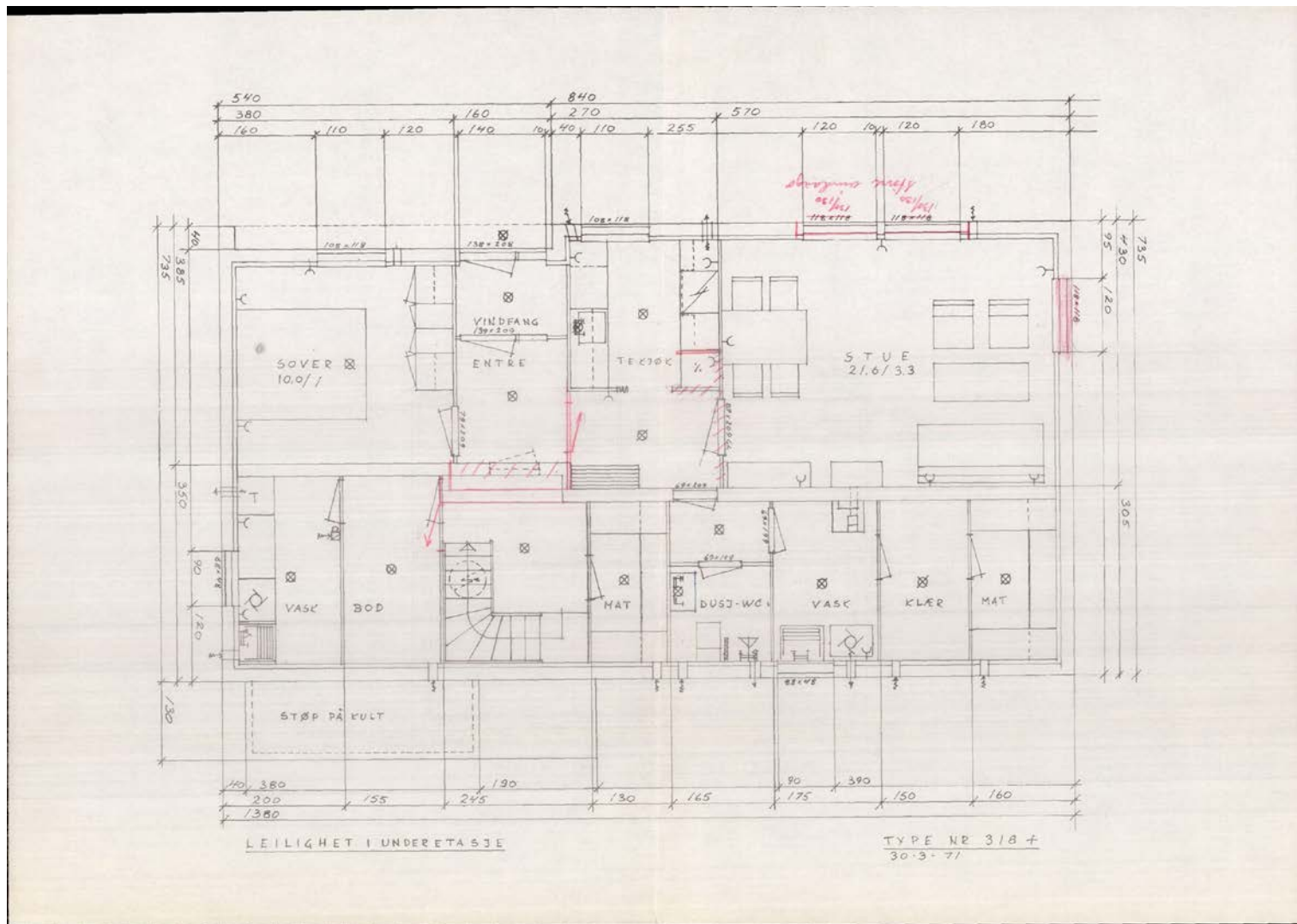
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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







Voss, den 9. jan. 1975.

Byggem.nr. 99/73
AK/brita

Gunnar Dagfinn Grove,
Sivlevegen,
5700 VOSS.

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

Eigedomens gnr. 42 bnr. 48 Voss Kommune.
Byggeplass: FINNESHAGANE
Byggherre: Gunnar Dagfinn Grove
Meldar: Gunnar Grove
Ansvarshavende: Gjerde Bruk L/L
Kva slags bygning: Bustadhus
Kva slag arbeid: Nybygg
Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd i sak 287 /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-

Anders Kyte

~~XXXXXXX~~
-bygn.kontrollør-

Skredrapport

Eiendom	4621 42/48		
Utskriftsdato	02.01.2025	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.

4 Berørte datasett

- 1

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1

Snøskred - aktsomhetsområder
- 1

Skredfaresoner
- 1

Steinsprang - aktsomhetsområder

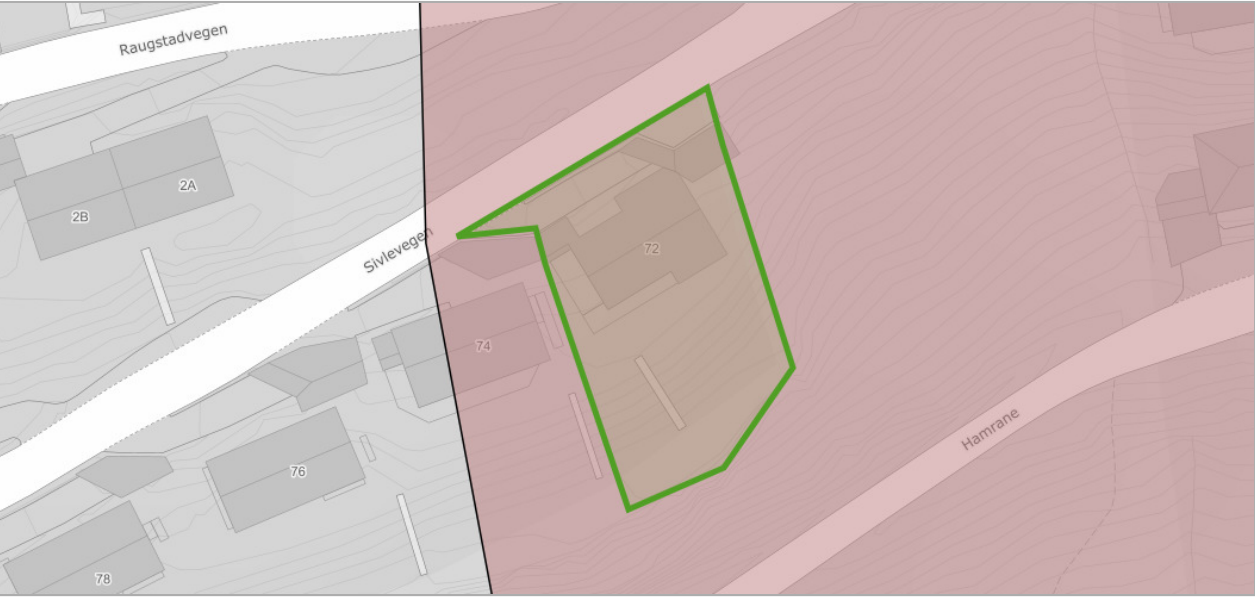
1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

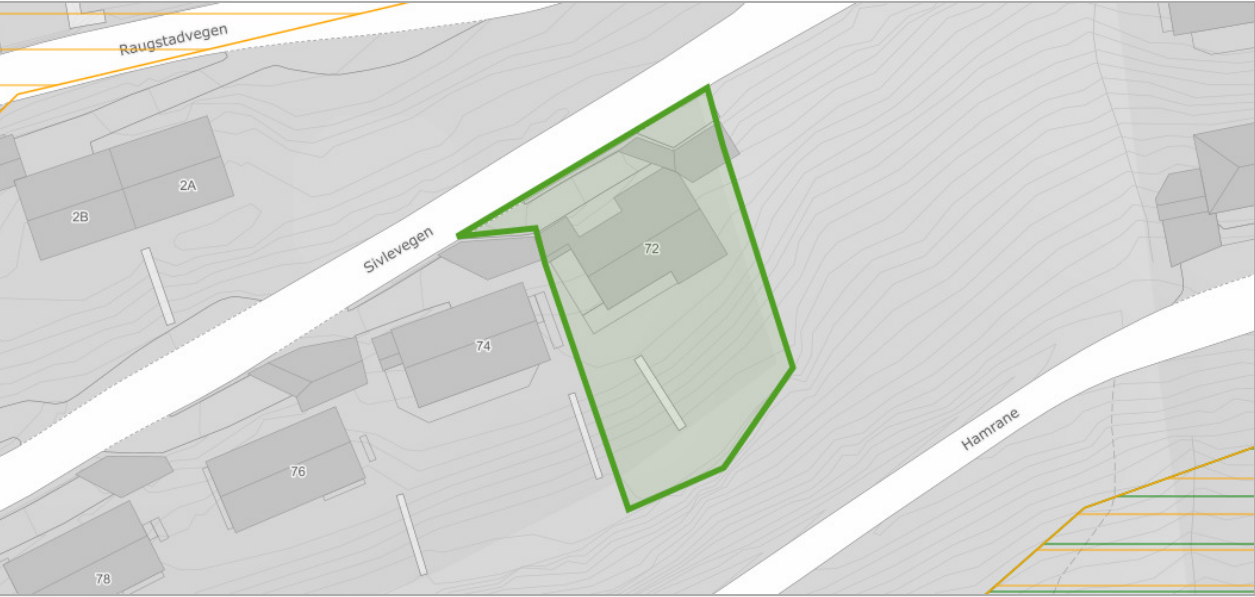
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

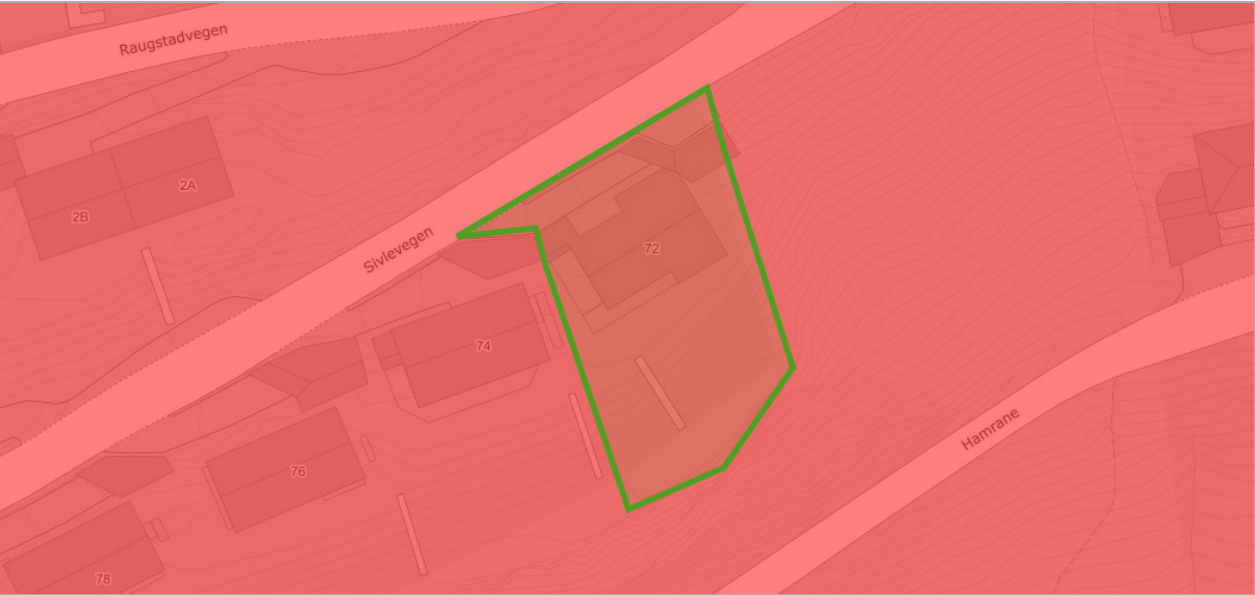
Skredfarezone
Skredstatistikksannsynlighet 1000
Skredstatistikksannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

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)

Snøskred - aktsomhetsområder

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred

Utløpsområde for snøskred

Steinsprang - aktsomhetsområder

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang

Steinsprang utløpsområde



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antenner 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 lypærer 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 PLUS

- 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 oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Sivlevegen 72 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:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.: _____	E-post: _____	Tlf.: _____	E-post: _____
Dato.: _____	Sign: _____	Dato.: _____	Sign: _____

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

aktiv.
Tar deg videre