

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Felleskostn.: Kr 292,-
Selger: Amalie Håheim-Jordalen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 509.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 77
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1507250079

Flott 3-roms leilighet med kort
avstand til skole og butikker |
Parkeringsplass | Stor terrasse.

Eiendommen ligger fint til på Palmafossen med barnevennlig beliggenhet og kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. På Voss Handelshus har man ulike forretninger, og en kjøretur på rundt 4-5 minutter tar deg til Voss sentrum og kjøpesenteret Amfi for et bredere utvalg av ulike service- og tjenestetilbud. Her bor man i et rolig og trygt boligområde, og området rundt har fine rekreasjonsmuligheter, for både store og små.

Leiligheten ligger i sokkeletasjen på en enebolig og inneholder entré, en romslig og åpen stue-og kjøkkenløsning, to soverom, bad og en innvendig bod. Fra stuen kommer man ut på en romslig terrasse. Ved inngangspartiet har man en praktisk, utvendig bod.



Innhold

Velkommen2

Plantegning17

Om eiendommen24

Tilstandsrapport39

Egenerklæring56

Energiattest59

Seksjoneringsavtale65

Tegninger fasade og plan 199767

Seksjonering 199777

Målebrev 1986.....83

Målebrev 1995.....85

Skjøte 199787

Planopplysninger fra kommunen.....90

Kart92

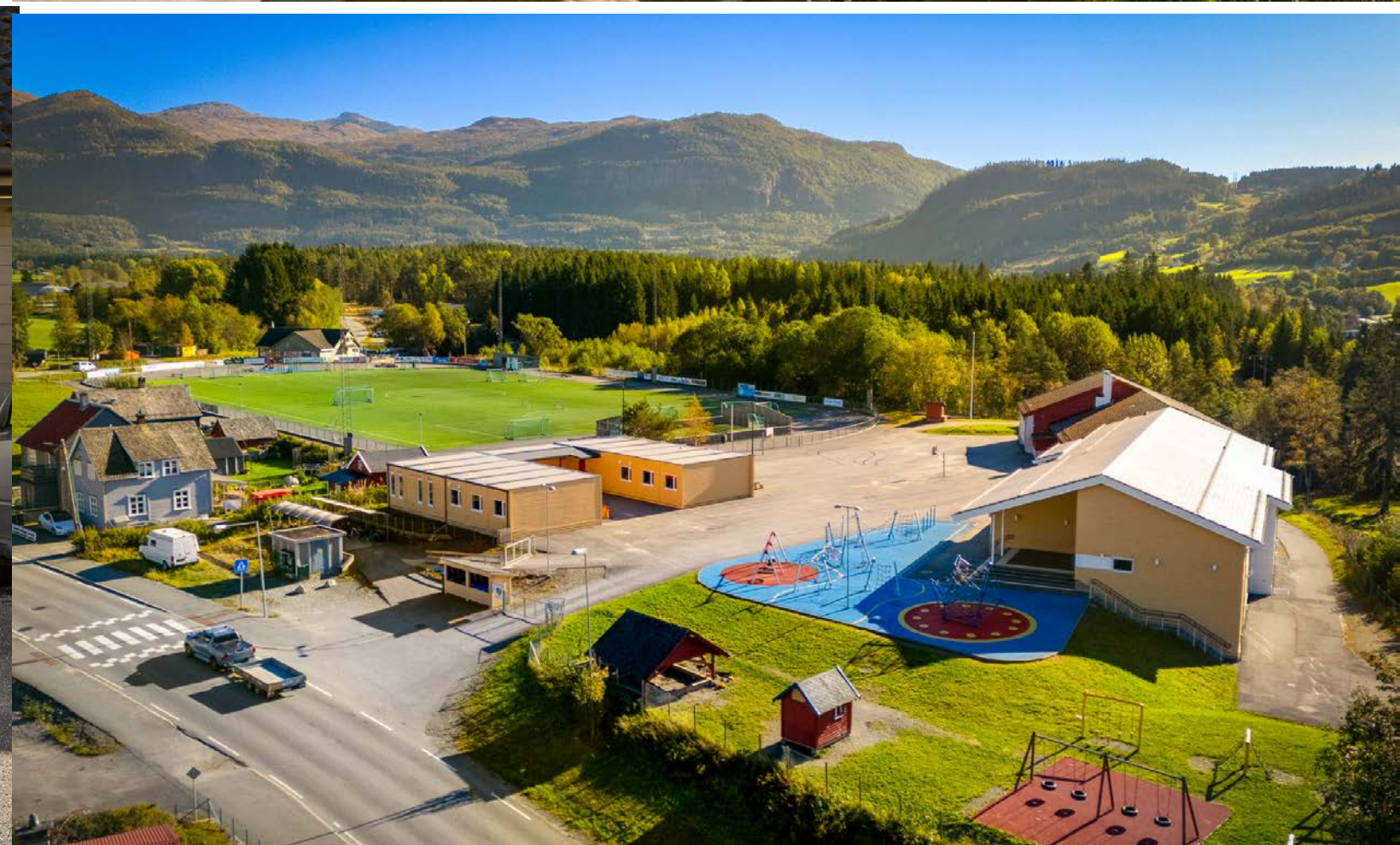
Nabolagsprofil.....93

Forbrukerinformasjon 102

Budskjema 103



Leiligheten ligger i sokkeletasjen på en enebolig. Boligen ble bygget som to seksjoner i 1997 og består av snr. 2 som er en sokkelleilighet og snr. 1 som går over de resterende to etasjene i boligen. Felles tomt. Eiendommen ligger fint til på Palmafossen med kort avstand til ulike tilbud.





Velkommen!
Et koselig inngangsparti er det første som møter deg, og tar deg videre inn i en lys gang hvor man kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Ved inngangspartiet har man en praktisk, utvendig bod.



Stuen er av god størrelse som gir gode muligheter for møblering. Vedovn og varmepumpe sørger for både varme og koselig stemning i leiligheten.





Spisestuen har sin naturlige plassering like ved kjøkkenet. Den åpne løsningen gjør dette til en sosial plass å oppholde seg når man har familie og venner på middagsbesøk.





Romslig hovedsoverom som gir god plass til både dobbeltseng, nattbord og eksisterende garderobeskap. Veggene er malt i rolige, behagelige farger som legger til rette for en god natts søvn.





Det andre soverommet er av noe mindre størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Vegg i vegg med soverommet finner man en innvendig bod som fungerer som både ekstra garderobe og lagringsplass.

Badet ble oppgradert i 2016 med tidløse fliser og innredning. Her har man også opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



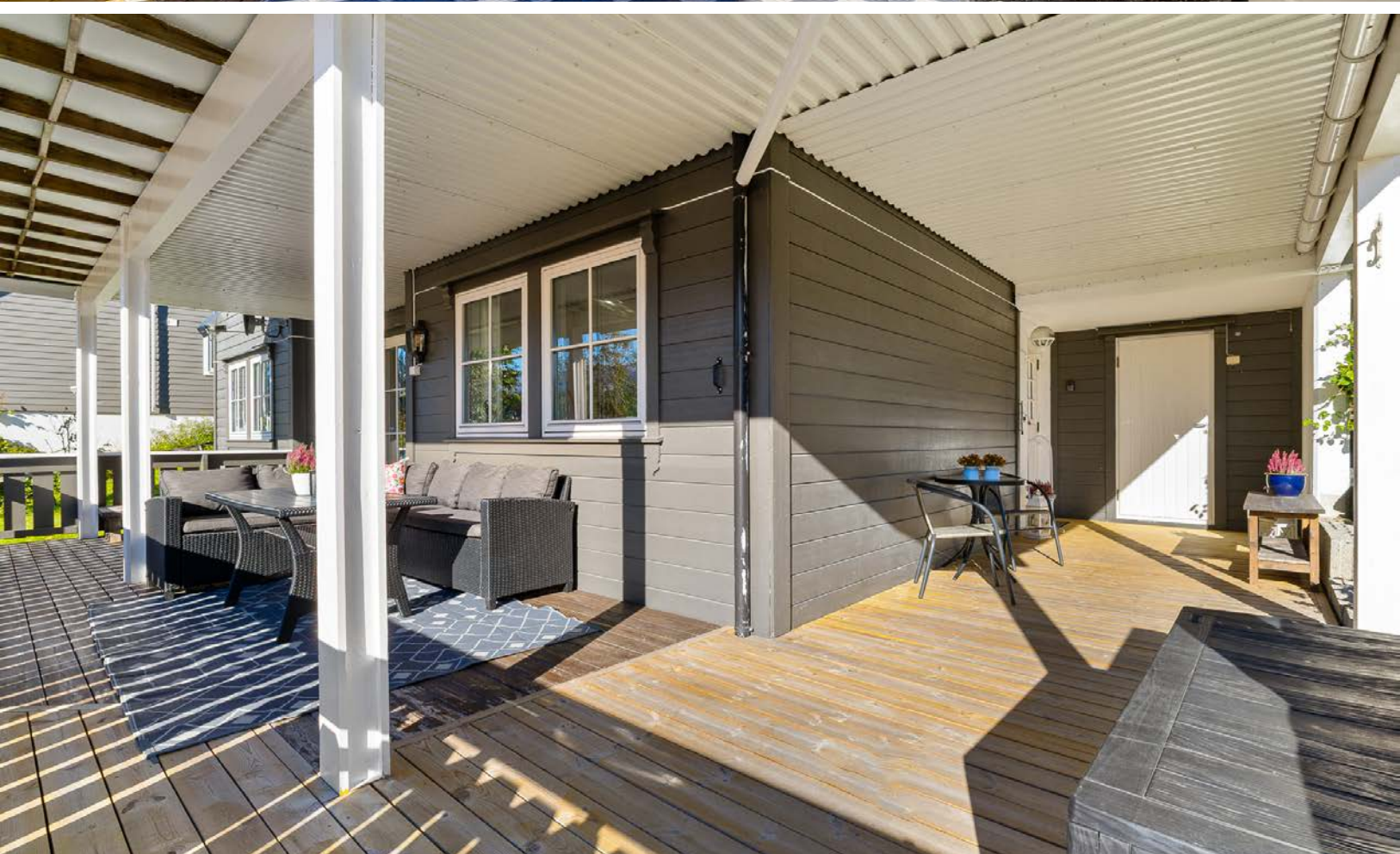
Plantegning

Leilighet



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





Felles tomt og hage som er pent opparbeidet med plen, hekk og diverse beplantning.
Boden ved inngangspartiet er ypperlig for lagring av ved, hageredskaper, utstyr og lignende.



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: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² To soverom på 14,6 og 7,8 m2. Stue/ kjøkken: 41 m2. Bad: 6,8 m2. Innvenig bod: 5,7 m2. Gang/entre: 6 m2.

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegninga.

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

Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

- Plantegninger er ikke framlagt før befaringsdagen.

- Leiligheten har ett lite totalt areal, noe som gjør at små måleavvik eller avrundinger kan føre til prosentvis arealavvik på over 2 %. I arealoppsettet skal det brukes hele tall, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige i

mindre leiligheter og påvirker sjelden den praktiske bruken av arealet.

Areal som vært opptatt av vegg mellom BRA-i og

BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet.

Areal for garasje/uthus er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet under "Garasje/uthus".

Terrasse- og balkongareal:

- Sørvendt terrasse på 41 m2. Overflate:

Terrassebord. Det meste av arealet er overbygd med tak.

P-rom og S-rom er det målt fra vegg til vegg i kvart

rom.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ei eventuell bruksendring av romma kan være avgjørende for om rommene er primære eller sekundære rom.

Tomtetype

Eiet, felles

Tomtestørrelse

509.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng mot sør med gode solforhold. Uteområdet er opparbeidet med grøntareal og asfalterte flater. Fra parkeringsplass til leiligheten er det etablert gangsti med overflate av singel.

Tomten er felles for seksjon 1 og 2. Det ble i 1997 laget en seksjoneringsavtale, og ihht. denne er det delt opp hvilken seksjonseier som har rett til de ulike fellesarealene. Megler har mottatt

seksjoneringsavtalen, men kartet som viser de ulike sonene er ikke vedlagt, og det er dermed uvisst hva som følger av dette.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 509,9 kvm. Ihht. målebrev fra 1986 var arealet 1169 kvm. før det i 1995 ble tinglyst et nytt målebrev i forbindelse med at gnr. 91, bnr. 169 (Rykkesvegen 6) ble skilt fra. Målebrevet fra 1995 viser at tomteareal for Rykkesvegen 6 er 614 kvm. Det ble også gjort noen grensejusteringer mot andre eiendommer i denne prosessen. Det er altså et avvik mellom målebrev og beregnet areal i matrikkelen. .

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/ eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Risikorapport fra Propcloud viser at eiendommen er plassert i:

- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) fra bilveg.

- Grå sone (usikre områder) ift. radongass i grunn.

Fysisk måling i boligen blir anbefalt.

Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.

- Boligen er plassert i aktsomhetsområde for

kvikkleireskred. Dette er informasjon hentet fra NVE sine landsomdekkende aktsomhetskart. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Beliggenhet

Fra eiendommen er det kort gange til Palmafossen barneskole og matbutikk. Skolen har ca. 190 elever og 30 lærere. I tilknytning til skolen er det kunstgressbane til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. Beliggenheten byr på mange fine turopplevelser i nærområdet. Skolen ligger ved foten av friluftselforadoet Bømoen. Bømoen er et viktig friluftstilbud med 10 km løype. Du har flere avstikkere langs hele løypen dersom 10 kilometeren blir litt i det lengste laget.

Idrettslaget på Palmafossen er Viljar IL. Idrettslaget ble stiftet 14.10.1945 da Palmafossen IL og Kyte IL slo seg sammen. Langrenn og fotball er hovedaktivitetene, men de har også andre aktiviteter og rekreasjonsmuligheter.

På Palmafossen finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du blant annet Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 5 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Like utenfor eiendommen ligger busstoppet ved Palmafossen skole som gjør det enkelt å komme seg til Voss sentrum. Her blir det hvert år arrangert små og store begivenheter. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz og Osafestivalen blant annet. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamlekinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. Kulturhuset befinner seg like ved Knutepunktet på Voss. For barna arrangeres det også Voss Cup årlig. Voss ungdomsskole og Voss Gymnas er lokalisert ved Voss sentrum. Like ved er det idrettshall, flere fotballbaner og løpebanke. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du ønsker det litt mer spennende kan du benytte hoppetårn og sklie i svømmehallen.

Om du er glad i å stå på ski kan du kjøre ca. 6 minutter til Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Store deler av året er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det afterski i helgene med god stemning.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående boligbebyggelse og noen landbrukseiendommer, i tillegg til barneskole, idrettsbane og dagligvarebutikker.

Skolekrets

Palmafossen

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur og fundament i plasstøypet betong. Deler av grunnmur som ligger under terreng er utvendig isolert med 50 mm markisolasjon. På innsiden er grunnmuren foret inn til fordel for isolasjon og skjulte tekniske installasjoner.

Gulv mot grunn er trulig utført som betongplate på mark med tilfarergulv, noe som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Yttervegger over grunnmur er oppført i lett bindingsverk, med utvendig liggende dobbeltfalsa trekledning. Gipsplater er monterte på kald side av vegglivet og fungerer som vindspærresjikt og for avstiving av konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er utforma som saltak med valm i øvre del av gavl. Taket er tekt med betongstein lagt

på lekter og sløyfer over undertak.

Vindauger i to-lags isolerglass er monterte i veggliv.

Eiendommen har en sørvendt markterrasse med overflate av terrassebord. Det meste av arealet er overbygd med tak.

Det er ikke framlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnet sin beskriving.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Bad

1.1.1 Våtrom - Overflate vegger og himling

Avvik:

- Åpning i vegg rundt vassinntak og til avløpsanleggets stakepunkt.
-Åpninger i veggflaten reduserer tettesjiktet sin funksjon og kan medføre risiko for at vassdamp eller lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og skade på underliggende materialer. For næreere vurdering av badet sitt tettesjikt og membran blir det vist til punkt 1.1.3 i rapporten.

1.1.3 Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik:

- Åpninger i vegg (pnkt. 1.1.1).
- Dusjkabinett fører til begrenset kontroll i området rundt sluk, og næreere kontroll blir anbefalt. Merknader: Åpningene i vegg (se pnkt. 1.1.1) utgir et brudd i tettsjiktet og medfører økt risiko for at vann aller fukt kan trenge inn bak flislaget. Dette kan føre

til skjulte fuktskader i konstruksjonen dersom lekkasjer ikke blir oppdaget tidlig. Dusjkabinettet gir i tillegg avgrenset inspeksjonsmuligheter rundt sluk, noe som gjør det vanskeligere å avdekke eventuelle svakheter i membran eller overganger. Regelmessig kontroll og vedlikehold blir tilrådet for å sikre at tettesjiktet holder seg tett over tid.

2.1 Kjøkken - Kjøkken

Avvik:

- Løst avløp under servant.
- Inntørket fuktskjolder på vegg under vask.
- Sokkel sitter fast, og det er derfor ikke utført kontroll under kjøkkenskrog. Avvik utover det som er nemnt kan forekomme.
Løst avløp kan føre til lekkasje ved belastning eller vibrasjon, og burde forankres bedre for å sikre tette tilkoblinger. Inntørket fuktskjolder på vegg under vask indikerer at det tidligere har vært lekkasje i området. Selv om flekkene fremstår tørre, kan slikt over tid bidra til nedbrytning av materialet bak flaten dersom lekkasjen gjentar seg. Avgrenset tilkomst under kjøkkenskrog gir redusert inspeksjonsmulighet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

3.1 Andre Rom - Utvendig tettesjikt, Drenering og Terrengforhold:

Avvik:

- Det er usikkert om det er montert grunnmursplast bak synlig markisolasjon.
- Asfaltert tun har fall mot grunnmur.
- Det er utført holtakingsprøve i innvendig bod, og det er registrert fuktutslag på 20 vektprosent i vegg.
- Deler av utvendig grunnmur mangler isolasjon. Manglende dokumentasjon på grunnmursplast gjør det usikkert hvordan konstruksjonen er sikret mot fukt fra terreng. Fall mot grunnmur øker risikoen for

at overflatevann leier seg inn mot konstruksjonen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og gulv mot grunn. Fuktmåling i innvendig bod viser fuktinnhold over normalverdien for treverk, noe som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Dette kan skyldes mangellfull drenering, svikt i utvendig tettesjikt eller kapillær oppsug fra grunn. Videre undersøkning av drenering og tettesjikt blir tilrådet for å kartlegge årsak og eventuelt behov for utbedring. Deler av grunnmuren mangler isolasjon, noe som øker risikoen for kuldebruer og kondensering på innvendig side av grunnmur. For å unngå fuktskader og sikre god fuktteknisk oppbygging burde minst halvparten av isolasjonen plasseres på utsiden av muren.

4.1 Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik:

- Beslag mangler i under- og overkant av utvendige karmer.
- Overflatebehandling har sprekker som gjør at treverket er delvis eksponert for fukt.
- Vinduer på soverom tetter ikke tilfredsstillende mot karm.
- YTTERVEGG: Fuktig ved og påbegynnende råte. Dette er særlig i trevirke som ligg nært terreng. Beslag mangler i under- og overkant av utvendige karmer. Vannbord er nyttet som alternativ, men dette blir ikke vurdert som en tilfredsstillende løsning, jf SINTEF Byggforsk. Manglende beslag øker risikoen for fuktinntrenging og oppfukting av ramme- og karmtreverk, noe som over tid kan føre til fukt og råteskader. Sprekker i overflatebehandlinga gir tilsvarende risiko, særlig ved slagregn og høy fuktbelastning. Vinduer som ikke tetter tilfredsstillende medfører varmetap, trekk og redusert inneklima. Det burde utføres vedlikehold med fokus på tetting, justering og

overflatebehandling for å hindre videre forverring og forlenge komponentene sin levetid.

YTTERVEGG: Fuktpåvirket og påbegynnende råte i treverk nært terreng tyder på utilstrekkelige avstand mellom trekonstruksjon og grunn. Skadene burde utbedres, og det burde vurderes å etablere bedre avstand til terreng for å hindre videre nedbrytning.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende - Balkonger, verandaer og lignende

Avvik:

- Sprekker i materiale. Manglende vedlikehold og overflatebehandling.
- Punktvisse lekkasjer i overforliggende plater og takrenne.
- Sprekker i terrassebord og manglende overflatebehandling gjør at treverket er utsatt for fukt, svelling og videre oppsprekking. Dette reduserer levetiden og krever jevnlig vedlikehold. Terrassedekket burde rengjøres og overflatebehandles for å sikre vern mot slitasje. Enkelte bord har grove sprekker og burde skiftes ut for å opprettholde trygghet og et jevnt estetisk uttrykk. Punktvisse lekkasjer i takplater og takrennen burde tettes for å hindre videre fuktsøl på terrasseflaten.

6.1 VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik:

- Rekvirent opplyser om tilbakeslag av kloakk. Nærere undersøkelse blir anbefalt.
- Kursfortegnelse mangler i fordelerskap.
- Stoppekran mangler merking.
- Trykkslag ved tapping/stenging av kaldtvann ved servant på bad.
- Tilbakeslag av kloakk kan tyde på mulig svikt, delvis tilstopping eller manglende fall på deler av avløpssystemet, og burde undersøkes nærmere av

fagperson for å avklare årsak og omfang. Trykkslag ved tapping eller stenging av vann skuldes ofte rask ventilbevegelse eller manglende klamring/forankring av rørsystemet, og kan over tid føre til lekkasje på koblinger og pakninger. Manglende kursfortegning og merking av stoppekran gjør anlegget mindre oversiktlig og kan føre til forsinking ved behov for stenging ved en eventuell lekkasje. Anlegget er ellers av normal type for byggeperioden, men alderen tilsier at deler av det kan være nær teknisk levetid. Regelmessig ettersyn og vedlikehold blir anbefalt.

6.2 VVS - Varmtvannsbereder

Avvik:

- Berederen er over 20 år, og har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.
- Sprekk i stikkontakt.
- Berederen har passert anbefalt brukstid, og komponentar som varmeelement, termostat og sikkerhetsventil kan ha redusert funksjon. Risikoen for lekkasje og driftsstans øker med alder. Sprekk i stikkontakt kan føre til svekket isolasjon og burde utbedres for å unngå varmgang eller kortslutting. Det blir tilrådet å vurdere utskiftning av varmtvannstanken, både av trykkehets- og driftsomsyn.

6.3 VVS - Ventilasjon

Avvik:

- Manglende luftveksling mellom rom.
- Antallet ventiler kan med fordel utvides.
- For å sikre fri luftvandring burde det etableres luftespalter under innvendig dørblad eller ventiler i innervegger. Slik systemet fungerer i dag, er ikke luftutvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Manglende ventilasjon kan medføre dårlig inneklima og øke energibruk for mekaniske avtrekk,

noe som igjen kan føre til oppsamling av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom burde ha tilfredsstillende ventilasjon, og det blir tilrådet å installere flere ventiler og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

1.1.2 Våtrom - Overflate gulv

Avvik:

- Lokalt fall rundt sluk er mindre enn minstekravet i teknisk forskrift (1:50).
- Motfall på deler av gulvflaten.
- Manglende membranoppkant ved dør.
- Manglende fall og motfall på gulvet medfører at både overflatevann og lekkasjevann kan bli stående på gulvet i stedet for å renne mot sluk. Dette øker risikoen for at vann trekker mot terskel eller veggpart, og at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Manglende membranoppkant ved dør gir svekket fuktsikring i overgangen mellom våtrom og tilstøtende rom.

Følgende er ikke tilstandsvurdert, men takstmann har gjort en vurdering basert på visuell observasjon:

7.1 Elektrisk anlegg

- Det er blitt gjort en visuell observasjon av det elektriske anlegget.
- Avvik:
- Sprekk i stikkontakt for VVB og lysbryter på bad.
- Antallet kurser samsvarer ikke med antall i kursfortegnelsen.
- Sikringsskapet har åpninger til brennbart materiell i vegg.
- Enkelte løse stikkontakter og brytere.
- Det er mer enn fem år siden DLE har hatt tilsyn på anlegget.

-Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999 er ikke framlagt.
-Det blir gjort oppmerksom på at undertegnet ikke har elektrofaglig kompetanse, og vurderingen er avgrenset til visuell observasjon. Det blir på generelt grunnlag tilrådet å kartlegge eventuelle avvik ved eierskifte. Kartleggingen må utføres av ett kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 burde brukes som grunnlag for kontrollen. En slik kartlegging vil gi en god oversikt over eventuelle feil og mangler som burde utbedres for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Leiligheten inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken, bad og en innvendig bod. I tillegg har man en praktisk, utvendig bod ved inngangsparti.

Standard

Velkommen til Rykkesvegen 8!

Det første som møter deg er en entre med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn kommer du til stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er av god størrelse med laminatgulv lagt i nyere tid. Her kan du innrede med sofagruppe og mediebenk. Mellom stue og kjøkken spisegruppen sin naturlige plassering.

Kjøkkenet har profilerte fronter i heltre og laminat benkeplate. Her er det hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Fra spisestuen har man adgang ut til terrassen hvor man kan møblere i ulike soner. Her kan manenkelt ta med seg middagen ut, evnt. tilberede den ute på grillen.

Fra entreen kommer du inn til hovedsoverommet. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet har plass til liten dobbeltseng, og har adgang til den innvendige boden hvor du kan oppbevare klær og utstyr som ikke brukes daglig og fungerer godt både som ekstra garderobe og lagringsplass.

Badet har fliser på gulv og vegg. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin. Her er også varmtvannsberederen plassert.

Ved inngangspartiet ligger en praktisk, utvendig bod hvor man kan lagre ved, hageredskaper, utstyr og lignende.

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

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger, med unntak av småapparater. Vaskemaskin på bad følger ikke med.

Moderniseringer og påkostninger

2023:
- Luft-luft varmepumpe fra 2023 er montert i stue.

2016
- Oppgradert bad i 2016.
- Oppgradert vanntilførsel (rør-i-rør system) i 2016.

Parkering

Det følger av seksjoneringsavtale at eier av snr. 2 har rett til parkeringsplass ved felles innkjørsel. Det er et gjensidig krav at man ikke skal være til hinder for hverandre.

Radonmåling

Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Diverse

I 1997 ble det utarbeidet en seksjoneringsavtale som megler har mottatt av eier av snr. 1. Denne er ikke signert av nåværende eiere, men punktene i avtalen har fortsatt vært praktisert og vært gjeldende. Interessenter bør sette seg inn i innholdet i seksjoneringsavtalen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og panelovn i stuen, varmekabel på bad, luft-luft varmepumpe fra 2023 montert i stuen.

Info strømforbruk

Da dette er et dødsbo har ikke selger oversikt over strømforbruk. Strømforbruk vil uansett variere ut ifra vaner og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 6 219

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2025.

Kommunale avgifter inkluderer:

Gebyr brannforebygging: kr 678,00

Eiendomsskatt bolig: kr 4454,00

Leie vannmåler: kr 287,50

Abonnementsgebyr vann: kr 1168,40

Abonnementsgebyr avløp: kr 1248,90

Ny a kto vatn: kr 1364,04

Ny a kto avløp: kr 1472,28

Totalt: kr 10673,12

Eiendomsskatt

Kr 4 454

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 757 575

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 030 299

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr for småhusholdning er kr.

3575,56 fordelt på to terminer. Fra 01.01.2025 er det

komst et eget påslag på faktura for renovasjon

«kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl

mva pr. enhet pr. år.

Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Renovasjon leveres av BIR Voss Hardanger.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Felleskostnader inkluderer

Eier av snr. 1 opplyser om at de har felles

husforsikring, og at det for seksjon 2 utgjør kr.

3500,- årlig. Det er eier av snr. 1 som mottar faktura,

og så gjøres dette opp partene imellom når faktura

er mottatt/før forfall.

Dette er ikke et registrert sameie, men kun et

sameie bestående av to seksjoner. Vedlikehold og

reparasjoner har blitt gjort etter behov, og det er ikke

lagt opp til felles sparing til dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 292

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke, megler bekjent, utarbeidet vedtekter og

husordensregler. I 1997 ble det signert en

seksjoneringsavtale mellom daværende eiere som

ligger vedlagt salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 77,

seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/91/77/2:

05.03.1997 - Dokumentnr: 532 - Rettigheter iflg.

skjøte

Bestemmelse om veg

Ihht. kjøte fra 1997 har man felles gangvei til

sokkel i grense mot gnr. 91, bnr. 169, 0,75 meter inn

på hver eiendom ihht. godkjent reguleringsplan.

Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

22.12.1986 - Dokumentnr: 3251 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:91 Bnr:4

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:91 Bnr:77

Eiendommen ble i 1986 skilt ut fra gnr. 91, bnr. 4 og

fikk betegnelse gnr. 91, bnr. 77. Dokumentet

inneholder info om grensejustering og målebrev fra

oppmåling/deling. Dokumentet ligger vedlagt

salgsoppgaven.

06.09.1995 - Dokumentnr: 1656 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:91 Bnr:77

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:91 Bnr:169

Det ble i 1995 skilt ut en del avgnr. 91, bnr. 77

(Rykkesvegen 8) som fikk betegnelse gnr. 91, bnr.

169 (Rykkesvegen 6). Dokumentet inneholder info

om grensejustering og målebrev fra oppmåling/

deling. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

07.02.1997 - Dokumentnr: 312 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3
Seksjoneringsdokumenter ligger vedlagt
salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1800679 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:91 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
på eiendommen, og plan- og bygningslovens
formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen
kan derfor ikke dokumenteres. Voss herad bekrefter
at bolighuset ble omsøkt før 01.01.1998, noe som
innebærer at det ikke ble utsetdt ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Følgende byggesaksdokumenter er mottatt fra Voss
herad:
- Godkjent søknad på bolig februar 1995, samt
tilhørende tegninger
- Godkjent søknad om garasje (tilhører snr. 1) juli
1997, samt tilhørende tegninger
- Byggemelding tilbygg (tilhører snr.1) august 2007,
samt tilhørende tegninger

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig
vei eller gate.
Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Palmafossen nordsida
(plan-ID 123585005), som er en eldre
reguleringsplan. Eiendommen er i hovedsak regulert
til boliger (503 kvm), med en mindre del avsatt til
kjørevei (7 kvm).. 07.11.1985

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for
Voss herad 2020-2032, ikraftttredelse 22.10.2020. Et
delareal på 510 kvm er i kommuneplanen avsatt til
boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av to hensynssoner i
kommuneplanen. Et delareal på 510 kvm er innenfor
hensynssone OM310 for ras- og skredfare. Et
delareal på 105 kvm er innenfor hensynssone
OM220 for støy, definert som gul sone i henhold til
T-1442.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut. Det står heller ingenting i seksjoneringsavtalen
ang. utleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
89 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 694 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 91 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 139 150

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

Ansvarlig megler
Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

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

Salgsoppgavedato
28.10.2025

Leilegheit
Rykkesvegen 8
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 21/10/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING

BMTF

FAGMANN
GARANTI

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 TOMTEN:

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med gode soltilhøve. Uteområda er opparbeidde med grøntareal og asfalterte flater. Frå parkeringsplass til leilegheita er det etablert gangsti med overflate av singel.

Det er kort gangavstand til leikeplass, busstopp og daglegvarebutikk. Området rundt er i hovudsak bebygd med einebustader, og framstår som eit etablert og roleg bumiljø.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

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

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merkksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga (seksjon 1 og 2).

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med grunnmur og fundament i plasstøpt betong. Deler av grunnmur som ligg under terreng er utvendig isolert med 50 mm markisolasjon. På innsida er grunnmuren fora inn til fordel for isolasjon og skjulte tekniske installasjonar.

Golv mot grunn er truleg utført som betongplate på mark med tilfarargolv, noko som var ein vanleg byggjemetode på oppføringstidspunktet.

Ytterveggar over grunnmur er oppført i lett bindingsverk, med utvendig liggjande dobbeltfalsa trekledning. Gipsplater er monterte på kald side av vegglivet og fungerer som vindspærresjikt og for avstiving av konstruksjonen. Vindauger i to-lags isolerglass er monterte i veggliv. Takkonstruksjonen er utforma som saltak med valm i øvre del av gavl. Taket er tekt med betongstein lagt på lekter og sløyfer over undertak.

Byggjemetoden er typisk for perioden og vert vurdert som nøktern og føremålstenleg for bygningas alder og utføringsnivå.

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

FORRUTSETNADER:

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

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merkksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknaast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknaast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Leilegheita har vedomn og panelomn i stova. Det er varmekabel på bad. Luft-luft varmepumpe frå 2023 er montert i stova.

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson (feiervesen eller sertifisert kontrollør).

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

- Golv: Laminat. Fliser på bad. Vinylbelegg i innvendig bod.

- Vegg: Huntonittplater. Fliser på bad. Betong i innvendig bod.

- Himling: 60x120 himlingsplater.

Andre overflater er også registrert.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.

- Deler av himlinga er laus. Det er søkt etter fukt i området over terrassedør. Ingen utslag ved fuktmåling.

- Manglande listverk/fug i enkelte overgangar.

Det vert gjort merkksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Utviding av terrasse.

- Laminatgolv er lagt i nyare tid.

- Oppgradert bad i 2016.

- Oppgraderte vassstilførslar (rør i rør system) i 2016.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikkje framlagt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	83	5	0	41	76	7
SUM BYGNING	83	5	0	41	76	7
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Leilegheit: Takhøgð er målt til: 2,37 meter.

- To soverom på 14,6 og 7,8 m².
- Stova/kjøkken: 41 m².
- Bad: 6,8 m².
- Innvenig bod: 5,7 m².
- Gang/entre: 6 m².

BRA-e:

Areal og takhøgð er målt på samme måte som for BRA-i.
- 5,2 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.
 - Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
 - Leilegheita har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2 %.
- I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i mindre leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.
- Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Areal for garasje/uthus er ikkje tilstandsvurdert, men enkelt beskrive under "Garasje/uthus".

Terrasse- og ballkongareal:

- Sørvendt terrasse på 41 m². Overflate: Terrassebord. Det meste av arealet er overbygd med tak.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Felles gjennomgang med rekvirent.
Selgar opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

21/10/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom, og sørger for effektiv uttørking av vassdamp. Dusjkabinett, varmtvannstank og vaskemaskin står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Avvik: - Opning i vegg rundt vassinntak og til avløpsanleggets stakepunkt.

Opningar i veggflata reduserer tettesjiktet sin funksjon og kan medføre risiko for at vassdamp eller lekkasjevattn trengjer inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og skade på underliggjande materialer. For nærare vurdering av badet sitt tettesjikt og membran vert det vist til punkt 1.1.3 i rapporten.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10). TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom: Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert. Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom, hullrom og sprekker. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Måleresultat: Lokalt fall rundt sluk varierer frå om lag 1:70 til 1:100. Golvet utanfor dusjsona har svakt fall med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,8 cm. Terskelhøgde er 1,3 cm. Det er ingen membranoppkant ved dør.

Avvik:
- Lokalt fall rundt sluk er mindre enn minstekravet i teknisk forskrift (1:50).
- Motfall på delar av golvflata.
- Manglande membranoppkant ved dør.

Manglande fall og motfall på golvet medfører at både overflatevatn og lekkasjevattn kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk. Dette aukar risikoen for at vatn trekkjer mot terskel eller veggparti, og at fukt trengjer inn i underliggjande konstruksjonar før lekkasjar vert oppdaga. Manglande membranoppkant ved dør gjev svekka fuksikring i overgangen mellom våtrom og tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2016. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:
- Opningar i vegg (pnkt. 1.1.1).
- Dusjkabinett fører til begrensa kontroll i området rundt sluk, og nærare kontroll vert anbefalt.

Merknader: Opningane i vegg (sjå pnkt. 1.1.1) utgjer eit brot i tettesjiktet og medfører auka risiko for at vatn eller fukt kan trenge inn bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen dersom lekkasjar ikkje vert oppdaga tidleg. Dusjkabinettet gjev i tillegg avgrensa inspeksjonsmoglegheit rundt sluk, noko som gjer det vanskeleg å avdekke eventuelle svakheiter i membran eller overgangar. Regelmessig kontroll og vedlikehald vert tilrådd for å sikre at tettesjiktet held seg tett over tid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte frontar i heiltre. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører mator og vassdamp ut 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.
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 1997.

Avvik:
- Laust avløp under servant.
- Inntørka fuktskjolder på vegg under vask.
- Sokkel sit fast, og det er difor ikkje utført kontroll under kjøkkenskrog. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Laust avløp kan føre til lekkasje ved belastning eller vibrasjon, og bør forankrast betre for å sikre tette tilkoplingar. Inntørka fuktskjolder på vegg under vask indikerer at det tidlegare har vore lekkasje i området. Sjølv om flekkane framstår tørre, kan slikt over tid bidra til nedbryting av materialet bak flata dersom lekkasjen gjentek seg. Avgrensa tilkomst under kjøkkenskrog gjev redusert inspeksjonsmoglegheit, og skjulte avvik kan difor ikkje utelukkast.

Merknader: Sjølv om kjøkkenet er oppført i ei tid der det ikkje var krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring for oppvaskmaskin, vert det tilrådd å ettermontere dette for å auke tryggleiken og redusere risikoen for brann- og vasskadar.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

UTVENDIG TETTESJIKT, DRENERONG OG TERRENGFORHOLD:
Vurderinga omfattar bygningsdelar og installasjonar som ligg innanfor seksjon nr. 2 si ansvarsgrense, jf. seksjoneringsavtale datert 10.03.1997. Seksjonseigar for seksjon nr. 2 har vedlikehaldsansvar for bygningsdelar i underetasjen, inkludert grunnmur, utvendige flater frå underkant av kledning i 1. etasje og ned til terreng, samt tekniske installasjonar som naturleg høyrer til seksjonen. Desse bygningsdelane er vurderte i dette punktet.

Store delar av bygningsdelen ligg under terreng og har difor ikkje vore tilgjengelege for inspeksjon. Vurderinga er basert på visuell observasjon av det som er synleg ovanfor terreng. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå grunnmur dersom det ikkje er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande drenering bør fallet ut frå bygningen vere minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggliv, jf. NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Avvik:
- Det er usikkert om det er montert grunnmursplast bak synleg markisolasjon.
- Asfaltert tun har fall mot grunnmur.
- Det er utført holtakingsprøve i innvendig bod, og det er registrert fuktutslag på 20 vektprosent i vegg.
- Deler av utvendig grunnmur manglar isolasjon.

Manglande dokumentasjon på grunnmursplast gjer det usikkert korleis konstruksjonen er sikra mot fukt frå terreng. Fall mot grunnmur aukar risikoen for at overflatevatn leiar seg inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre auka fuktbelastning på grunnmur og golv mot grunn. Fuktmåling i innvendig bod viser fuktinnhald over normalverdien for treverk, noko som indikerer at konstruksjonen er påverka av fukt. Dette kan skuldast mangelfull drenering, svikt i utvendig tettesjikt eller kapillær oppsug frå grunn. Vidare undersøking av drenering og tettesjikt vert tilrådd for å kartlegge årsak og eventuelt behov for utbetring. Deler av grunnmuren manglar isolasjon, noko som aukar risikoen for kuldebruer og kondensering på innvendig side av grunnmur. For å unngå fuktskadar og sikre god fukteknisk oppbygging bør minst halvparten av isolasjonen plasserast på utsida av muren.

Merknader: Fuktutslag på 20 vektprosent.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå 1996. Vindauger er utstyrte med ventil i karm. Dører er overbygde med tak og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert større avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Pakningane i vindauge og dører viser aldringsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan påverke isolasjonsevna og komfortnivået.

Avvik:
- Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar.
- Overflatebehandling har sprekker som gjer at treverket er delvis eksponert for fukt.
- Vindauge på soverom tettar ikkje tilfredsstillande mot karm.
- YTTERVEGG: Fuktig ved og påbegynnande råte. Dette er særleg i trevirke som ligg nært terreng.

Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. SINTEF Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for fuktinntrenging og oppfukting av ramme- og karmtreverk, noko som over tid kan føre til fukt og råteskadar. Sprekkar i overflatebehandlinga gjev tilsvarande risiko, særleg ved slagregn og høg fuktbelastning. Vindauger som ikkje tettar tilfredsstillande medfører varmetap, trekk og redusert innekjølmotstand. Det bør utførast vedlikehald med fokus på tetting, justering og overflatebehandling for å hindre vidare forverring og forlenge komponentane si levetid. YTTERVEGG: Fuktpåverknad og påbegynnande råte i treverk nært terreng tyder på utilstrekkeleg avstand mellom trekonstruksjon og grunn. Skadane bør utbetrast, og det bør vurderast å etablere betre avstand til terreng for å hindre vidare nedbryting.

Merknader: Fuktig ved og påbegynnande råte.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sørvendt markterrasse på om lag 41 m². Overflata består av terrassebord, og det meste av arealet er overbygd med tak som gjev skjerming mot nedbør.

- Avvik:
- Sprekker i materiale. Manglande vedlikehald og overflatebehandling.
 - Punktwise lekkasjar i ovanforliggjande plater og takrenne.

Sprekker i terrassebord og manglande overflatebehandling gjer at treverket er utsett for fukt, svelling og vidare oppsprekking. Dette reduserer levetida og krev jamleg vedlikehald. Terrassedekket bør reingjerast og overflatebehandlast for å sikre vern mot slitasje. Enkelte bord har grove sprekker og bør skiftast ut for å oppretthalde tryggleik og eit jamt estetisk uttrykk. Punktwise lekkasjar i takplater og takrenna bør tettast for å hindre vidare fuksøl på terrasseflata.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:

Vassinntak av typen pel (plast) er ført inn til bad. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar via rør i rør-system. Fordelerskap er plassert på bad. Skapet er utstyrt med drenering slik at eventuelt lekkasjevattn vert ført til badegolv dersom ein lekkasje skulle oppstå. SStoppekran på bad er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

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

Store deler av anlegget ligg skjult i golv, vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Anlegget er frå byggeår, med oppgradering av rør i rør vasstiltørslar i 2016.

Avvik:

- Rekurent opplyser om tilbakeslag av kloakk. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
- Kursforteikning manglar i fordelerskap.
- Stoppekran manglar merking.
- Trykkslag ved tapping/stenging av kaldtvattn ved servant på bad.

Tilbakeslag av kloakk kan tyde på mogleg svikt, delvis tilstopping eller manglande fall på delar av avløpssystemet, og bør undersøkast nærare av fagperson for å avklare årsak og omfang. Trykkslag ved tapping eller stenging av vatn skuldast ofte rask ventilbevegelse eller manglande klamring/forankring av rørsystemet, og kan over tid føre til lekkasje på koplingar og pakningar. Manglande kursforteikning og merking av stoppekran gjer anlegget mindre oversiktleg og kan føre til forseinking ved behov for stenging ved ein eventuell lekkasje. Anlegget er elles av normal type for byggeperioden, men alderen tilseier at delar av det kan vere nær teknisk levetid. Regelmessig ettersyn og vedlikehald vert anbefalt.

Merknader:

©mstr.no

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

CTC bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Berederen er tilkopla straum via vanleg stikkontakt.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknad:

Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Avvik:

- Berederen er over 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.
- Sprekk i stikkontakt.

Berederen har passert anbefalt brukstid, og komponentar som varmeelement, termostat og sikkerheitsventil kan ha redusert funksjon. Risikoen for lekkasje og driftsstans aukar med alder. Sprekk i stikkontakt kan føre til svekka isolasjon og bør utbetrast for å unngå varmgang eller kortslutning. Det vert tilrådd å vurdere utskifting av varmtvasstanken, både av tryggleiks- og driftsomsyn.

Merknader: Sprekk i stikkontakt.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå jamn luftkvalitet og reduserer effektiviteten på luftutskiftinga mellom rom.

Avvik:

- Manglande luftveksling mellom rom.
- Antallet ventilar kan med fordel utvidast.

For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørbblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

Merknader:

©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringskap med automatsikringer er observert i entre.
Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.
Rekvirent opplyser at anlegget er frå 1997.

Avvik:
- Sprekk i stikkontakt for VVB og lysbryter på bad.
- Atallet kursar samsvarar ikkje med antallet i kursforteiknelsen.
- Sikringskapet har opningar til brennbart materiell i vegg.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999 er ikkje framlagt.
Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

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 underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.
I denne bustaden er det røykvarsler i gang.

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 vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.
I denne bustaden er det:
- 6 kg pulverapparat står laust i bod. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett for sikrare plassering og lettare tilgang.

DØDSBU:
Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, og tilgjengeleg dokumentasjon er begrensa. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar hadde kjennskap til, er difor ikkje kartlagt.Rapporten utgjer ikkje ei fullstendig vurdering, og kjøpar bør sjølv gjennomføre undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vera høgare enn ved ordinære eigedomar, og dette må takast omsyn til ved kjøp.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Vedlikehaldsplikta er regulert gjennom seksjoneringsavtale datert 10.03.1997 mellom eigar av seksjon nr. 1 (1. etasje og loft) og eigar av seksjon nr. 2 (sokkelleilegheit).
Kvar seksjonseigar har ansvar for vedlikehald og beplanting på sitt respektive uteareal, samt for dei bygningsdelane som naturleg høyrer til eigen seksjon.

Utvendig vedlikehald er delt mellom seksjonane slik:
- Seksjon nr. 1 har ansvar for alt utvendig frå underkant av kledning i 1. etasje og oppover, inkludert yttertak.
- Seksjon nr. 2 har ansvar for utvendig vedlikehald frå underkant av kledning i 1. etasje og ned til terreng/grunnmur.

Reparasjonar som følgje av skadar eller lekkasjar som påverkar begge seksjonar skal utførast snarast mogleg, og seksjonseigar nr. 1 skal setje taket i stand slik det var før skaden oppstod, samt syte for ryddig utføring av arbeidet. Dersom det oppstår vasskade eller anna feil i bjelkelaget over seksjon nr. 2, må seksjonseigar nr. 2 akseptere nausdynt reparasjon frå seksjon nr. 1 sitt taknivå.

Snørydding og vedlikehald av felles innkøyring skal utførast i fellesskap av begge seksjonseigarane, medan snørydding på eigne uteareal vert utført av kvar einskild.

Det vert tilrådd at kjøpar les gjennom seksjoneringsavtalen i sin heilskap. Dersom noko framstår uklart, bør dette takast opp med eigar av seksjon nr. 1 før eit eventuelt kjøp vert gjennomført.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Opningar i veggflata reduserer tettesjiktet sin funksjon og kan medføre risiko for at vassdamp eller lekkasjevatt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukting og skade på underliggjande materialer. For nærare vurdering av badet sitt tettesjikt og membran vert det vist til punkt 1.1.3 i rapporten.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Opningane i vegg (sjå pnkt. 1.1.1) utgjør eit brot i tettesjiktet og medfører auka risiko for at vatn eller fukt kan trenge inn bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen dersom lekkasjar ikkje vert oppdaga tidleg. Dusjkabinettet gjev i tillegg avgrensa inspeksjonsmoglegheit rundt sluk, noko som gjer det vanskeleg å avdekke eventuelle svakheiter i membran eller overgangar. Regelmessig kontroll og vedlikehald vert tilrådd for å sikre at tettesjiktet held seg tett over tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Laust avløp kan føre til lekkasje ved belastning eller vibrasjon, og bør forankrast betre for å sikre tette tilkoplingar. Inntørka fuktskjolder på vegg under vask indikerer at det tidlegare har vore lekkasje i området. Sjølv om flekkane framstår tørre, kan slikt over tid bidra til nedbryting av materialet bak flata dersom lekkasjen gjentek seg. Avgrensa tilkomst under kjøkkenskrog gjev redusert inspeksjonsmoglegheit, og skjulte avvik kan difor ikkje utelukkast.

3.1 Andre rom

Manglande dokumentasjon på grunnmursplast gjer det usikkert korleis konstruksjonen er sikra mot fukt frå terreng. Fall mot grunnmur aukar risikoen for at overflatevatn leiar seg inn mot konstruksjonen, noko som kan medføre auka fuktbelastning på grunnmur og golv mot grunn. Fuktmåling i innvendig bod viser fuktinnhald over normalverdien for treverk, noko som indikerer at konstruksjonen er påverka av fukt. Dette kan skuldast mangelfull drenering, svikt i utvendig tettesjikt eller kapillær oppsug frå grunn. Vidare undersøking av drenering og tettesjikt vert tilrådd for å kartlegge årsak og eventuelt behov for utbetring. Deler av grunnmuren manglar isolasjon, noko som aukar risikoen for kuldebruer og kondensering på innvendig side av grunnmur. For å unngå fuktskadar og sikre god fuktteknisk oppbygging bør minst halvparten av isolasjonen plasserast på utsida av muren.

4.1 Vinduer og ytterdører

Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta som alternativ, men dette vert ikkje vurdert som ei tilfredsstillande løysing, jf. SINTEF Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for fuktinntrenging og oppfukting av ramme- og karmtreverk, noko som over tid kan føre til fukt og råteskadar. Sprekkar i overflatebehandlinga gjev tilsvarande risiko, særleg ved slagregn og høg fuktbelastning. Vindauger som ikkje tettar tilfredsstillande medfører varmetap, trekk og redusert innek komfort. Det bør utførast vedlikehald med fokus på tetting, justering og overflatebehandling for å hindre vidare forverring og forlenge komponentane si levetid. YTTERVEGG: Fuktpåverknad og påbegynnande råde i treverk nært terreng tyder på utilstrekkeleg avstand mellom trekonstruksjon og grunn. Skadane bør utbetrast, og det bør vurderast å etablere betre avstand til terreng for å hindre vidare nedbryting.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sprekker i terrassebord og manglande overflatebehandling gjer at treverket er utsett for fukt, svelling og vidare oppsprekking. Dette reduserer levetida og krev jamleg vedlikehald. Terrassedekket bør reingjerast og overflatebehandlast for å sikre vern mot slitasje. Enkelte bord har grove sprekker og bør skiftast ut for å oppretthalde tryggleik og eit jamt estetisk uttrykk. Punktvisе lekkasjar i takplater og takrenna bør tettast for å hindre vidare fuktsøl på terrasseflata.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilbakeslag av kloakk kan tyde på mogleg svikt, delvis tilstopping eller manglande fall på delar av avløpssystemet, og bør undersøkast nærare av fagperson for å avklare årsak og omfang. Trykkslag ved tapping eller stenging av vatn skuldast ofte rask ventilbevegelse eller manglande klamring/forankring av røyrsystemet, og kan over tid føre til lekkasje på koplingar og pakningar. Manglande kursforteikning og merking av stoppekran gjer anlegget mindre oversiktleg og kan føre til forseinking ved behov for stenging ved ein eventuell lekkasje. Anlegget er elles av normal type for byggeperioden, men alderen tilseier at delar av det kan vere nær teknisk levetid. Regelmessig ettersyn og vedlikehald vert anbefalt.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen har passert anbefalt brukstid, og komponentar som varmeelement, termostat og sikkerheitsventil kan ha redusert funksjon. Risikoen for lekkasje og driftsstans aukar med alder. Sprekk i stikkontakt kan føre til svekka isolasjon og bør utbetrast for å unngå varmgang eller kortslutning. Det vert tilrådd å vurdere utskifting av varmtvasstanken, både av tryggleiks- og driftsomsyn.

6.3 Ventilasjon

For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Manglande fall og motfall på golvet medfører at både overflatevatn og lekkasjevatt kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk. Dette aukar risikoen for at vatn trekkjer mot terskel eller veggparti, og at fukt trenger inn i underliggjande konstruksjonar før lekkasjar vert oppdaga. Manglande membranoppkant ved dør gjev svekka fuktsikring i overgangen mellom våtrom og tilstøytande rom.

I følge NS 3600 vert motfall rekna som eit TG 3-avvik. Kostnaden for utbetring av fallforhold i eksisterande bad er høg i forhold til nytteverdien. Utbetring vert normalt berre gjennomført ved totalrehabilitering, og avviket er difor ikkje prisvurdert. Ei full renovering av badet vil derimot normalt kome på om lag kr 300 000.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250079

Selger 1 navn

Amalie Håheim-Jordalen

Gateadresse

Ryksesvegen 8

Poststed

VOSS

Postnr

5705

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Målfrid håheim

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250079

Initialer selger: AH

1

56

Initialer selger: AH

2

57

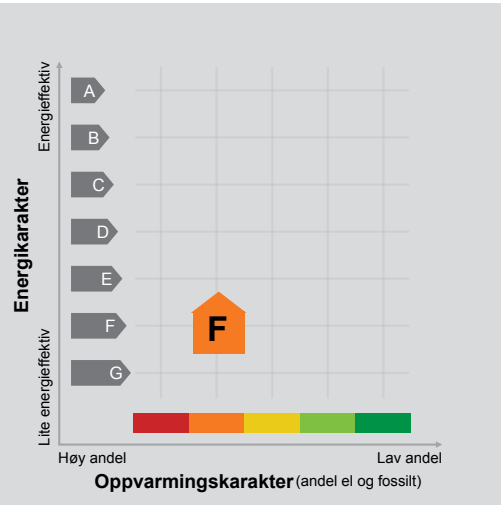
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Håheim jordalen	1d6dfd21465f2a45233a78 b10340a73bbe821286	15.10.2025 12:51:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250079

ENERGIATTEST



Adresse	Rykkesvegen 8
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9737804
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiatest-2025-183037
Dato	22.10.2025



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.

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

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)
- Redusér innnetemperaturen
 - Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Bruk varmtvann fornuftig
 - Montere urbryter på motorvarmer

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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

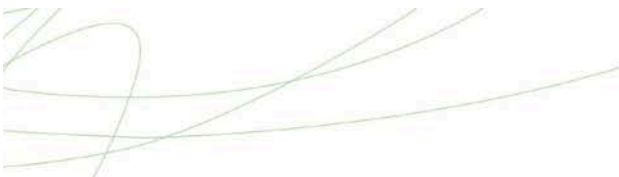
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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.

På www.enova.no/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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

SEKSJONNERINGSAVTALE

MELLOM SEKSJON NR 1 OG NR 2 PÅ GNR 91 BNR 77 - RYKKESVEGEN 8 - 5700 VOSS

**SEKSJON NR 1 ER EIGAR AV 1.ETG OG LOFT .
SEKSJON NR 2 ER EIGAR AV SOKKELHUSVÆRET .
BUSTADEN VERT BYGD T PÅ GNR 91 BNR 77.**

1. **UTEPLASS** : SEKSJON NR 1 HAR RØD FARGE OG SEKSJON NR 2 HAR GRØNN FARGE PÅ SITT UTEAREAL. SJÅ VEDLAGT KART.
INNKJØRING TIL GNR 91 BNR 77 ER FELLES FOR SEKSJON NR 1 OG NR 2, OG FELLES MED GNR 91 BNR 169 .
RØDT OG GRØNT ER MARKERT PÅ VEDLAGT GODKJENT SITUASJONSPLAN.
2. **VEDLIKEHOLD OG BEPLANTNING** MÅ UTFØRES AV SEKSJONSEIGARA PÅ SINE SEKSJONAR AV EIGEDOMEN ELLER ETTER SKRIFTLEG AVTALE SEG I MELLOM.
3. **UTVENDIG VEDLIKEHOLD** AV FELLES HUS.
SEKSJON NR 1 HAR FRÅ UNDERKANT KLEDNING I 1.ETG OG OPPOVER OG HEILE YTTERTAKET.
SEKSJON NR 2 HAR FRÅ UNDERKANT KLEDNING I 1.ETG OG NEDOVER TIL BAKKE/GRUNN.
4. **SEKSJONSEIGAR NR 1 BESTEMMER** UTVENDIG FARGE PÅ HUS, HUSET SKAL HA SAME FARGE PÅ BEGGE SEKSJONER. LISTVERK OG UTVENDIGE MARKERINGSBORD KAN HA ANNAR FARGE OG LIKEINS GRUNNMUR/BETONGOVERFLATE.
5. **DOBBEL LECAPIPE** SOM GÅR I FRÅ GULV I SEKSJON NR 2 HAR FEIELUKE FOR SEKSJON NR 1 PLASERT I SEKSJON NR 2 . ETTER KOMMUNAL FEIING MÅ SEKSJONSEIGAR NR 1 FÅ TILKOMST TIL SIN FEIELUKE PÅ SOVROM I SEKSJON NR 2 ELLER SKRIFTLEG AVTALE MED SEKSJONSEIGAR NR 2 AT HAN TAR UT SOTET FRÅ PIPA PÅ BEGGE PIPELØPA.
6. **DERSOM** DET OPPSTÅR VANNSKADE ELLER ANNAR FEIL I BJELKELAGET OVER SEKSJON NR 2. DÅ MÅ SEKSJONSEIGAR NR 2 AKSEPTERA REPRASJON AV DETTE I SIT TAK, DÅ DETTE KAN VERA VANSKELEG OG KOMMA TIL FRÅ GULV I SEKSJON NR 1, DÅ HER ER STØPTE GULV PÅ MANGE ROM.

SIDE 2.

- 7. REPRASJONEN SKAL UTFØRES HURTIGS MULIG OG SEKSJONS EIGAR NR 1 SKAL SETTE TAKET I STAND SLIK DET VAR FØR SKADEN OPPSTOD OG SYTE FOR GOD ORDEN UNDER SITT ARBEID I SEKSJON NR 2 OG RYDDE OPP ETTER SEG.
- 8. SEKSJONSEIGAR NR 2 SKAL HA RETT TIL PARKERINGSPLASS VED FELLES INNKJØRING. MEN SKAL IKKJE HINDRE EIGAR AV SEKSJON NR 1 TIL Å KOMME FRAM, DETTE ER GJENSIDIG KRAV.
- 9. SNØRYDDING PÅ FELLES INNKJØRING MÅ UTFØRES I FELLESSKAP AV NR 1 OG 2.
- 10. SNØRYDDING TIL KVAR SINE SEKSJONER VERT UTFØRT AV SEKSJONSEIGAR.

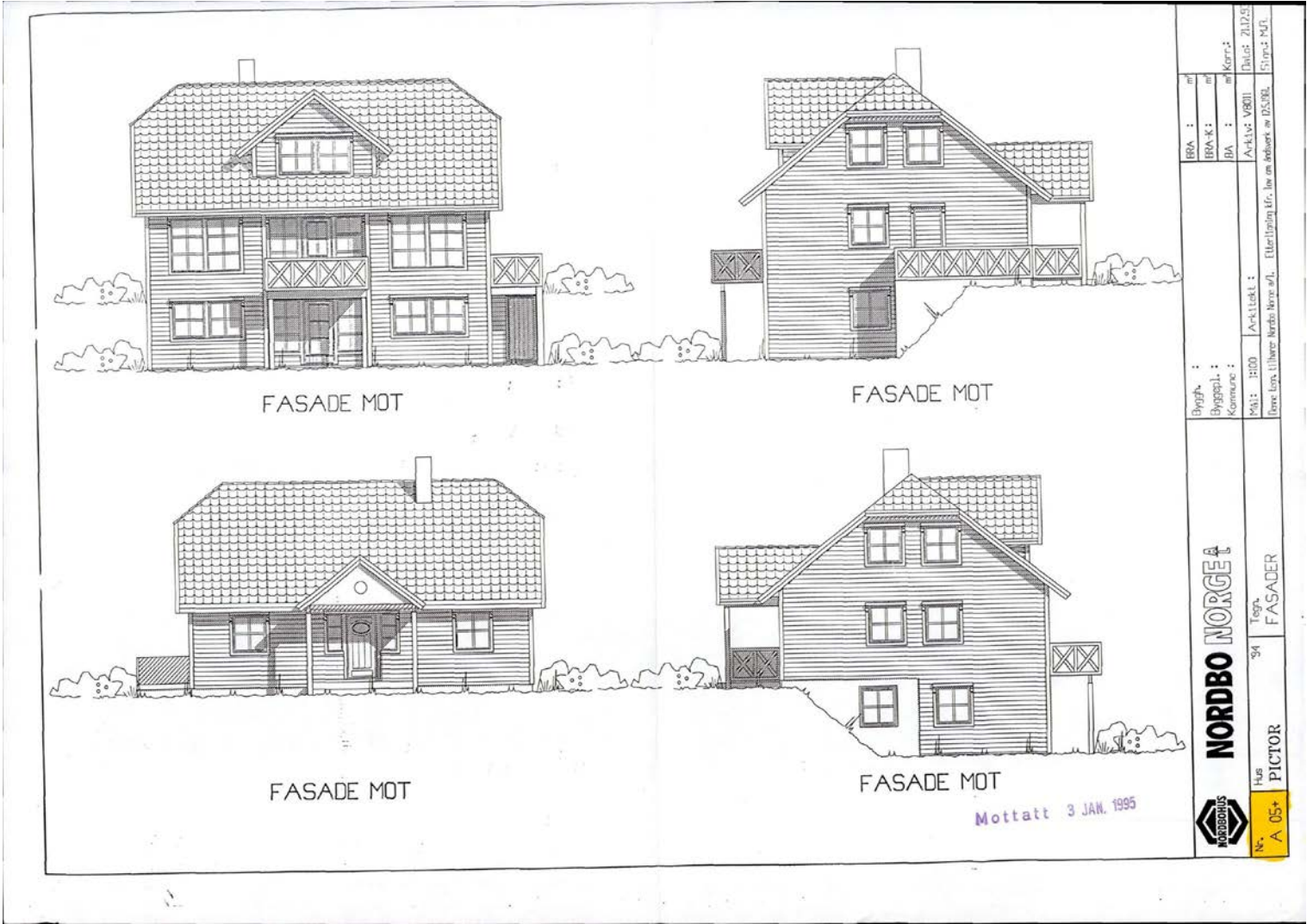
DENNE AVTALE ER UTSKREVEN I TO EKSEMPLAR, EIT EKSEMPLAR TIL KVAR SEKSJONSEIGAR.

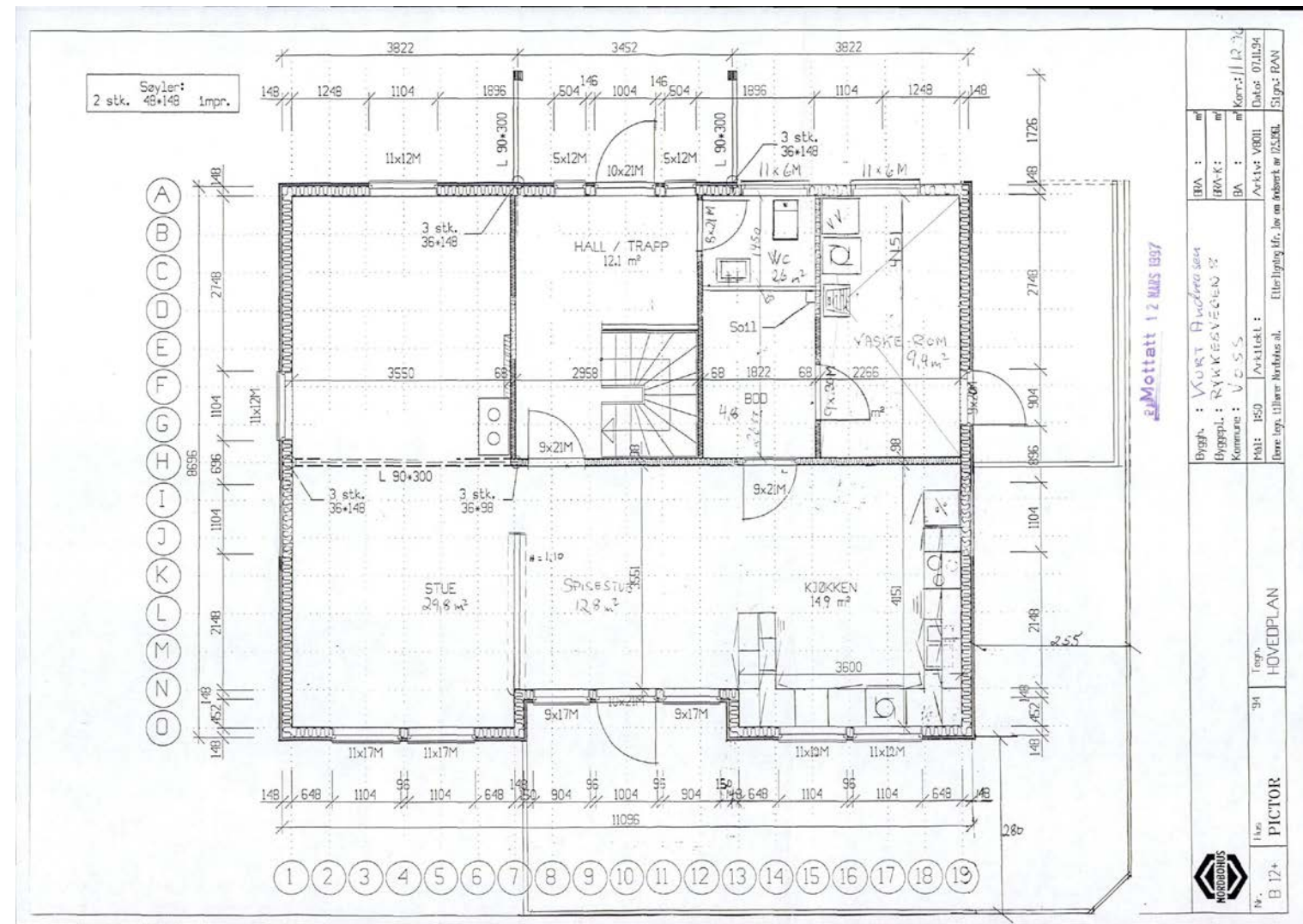
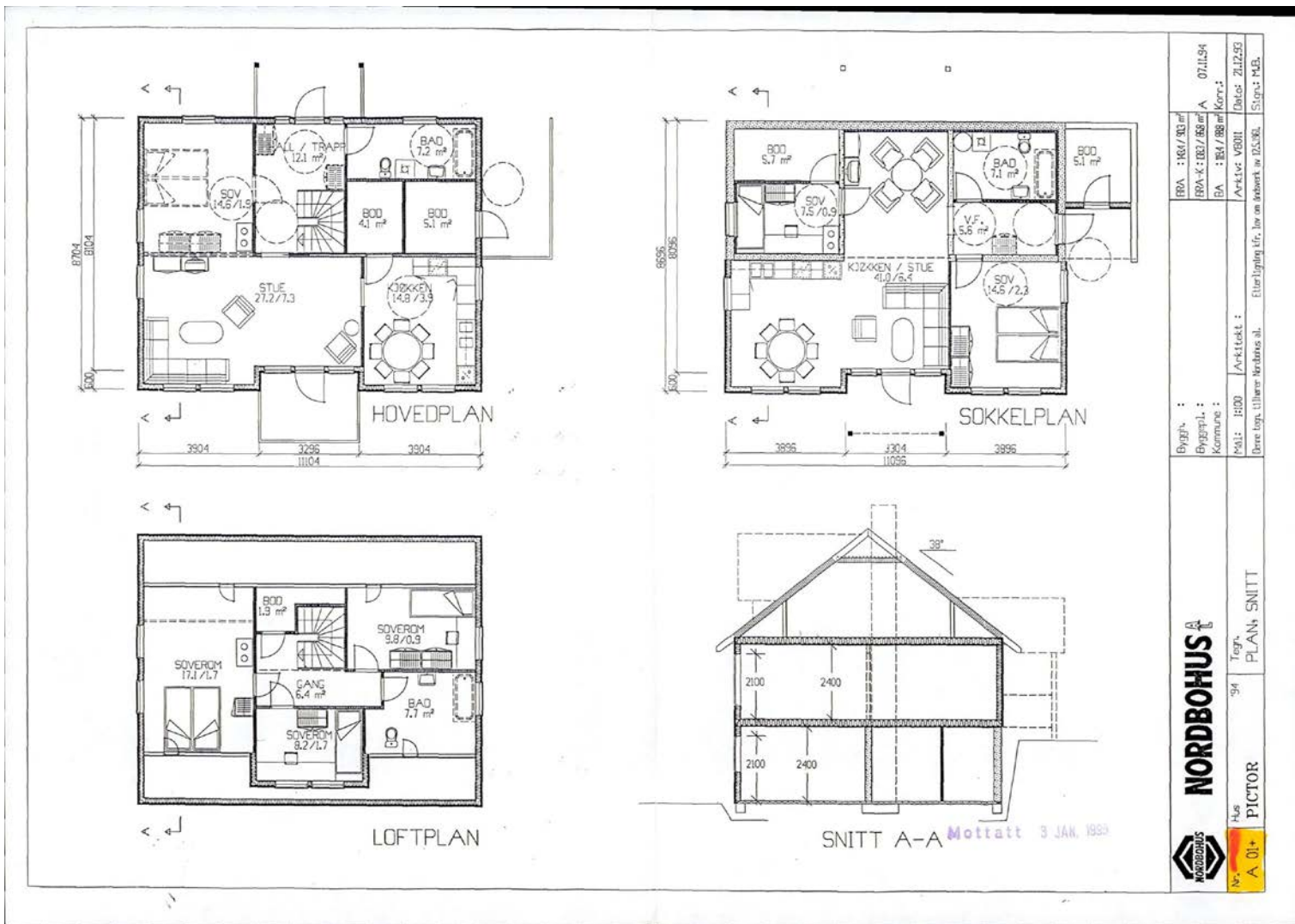
DENNE AVTALE SKAL TINGLYSAST . KVAR SEKSJONSEIGAR BER SINE KOSTNADER MED TINGLYSING.

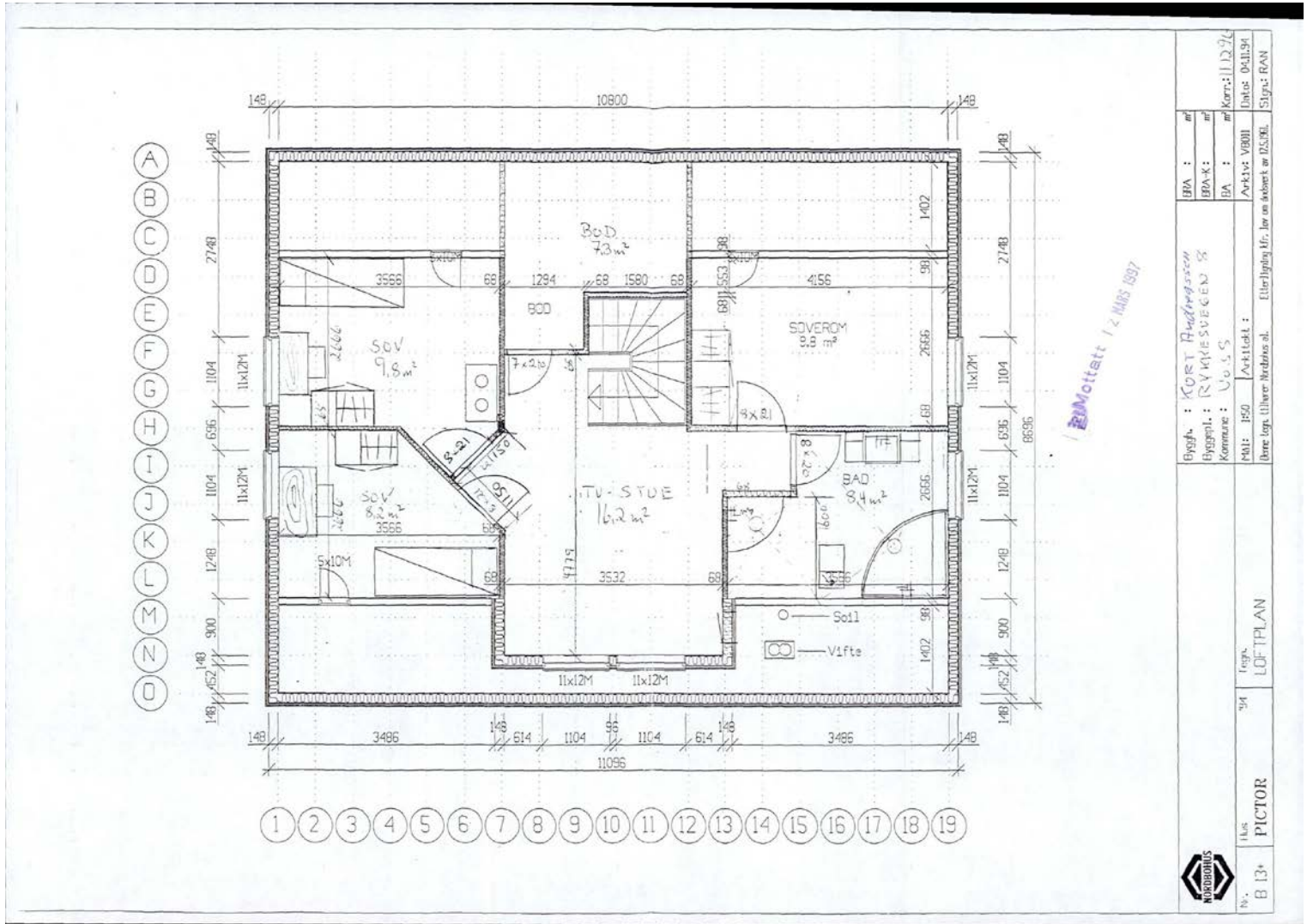
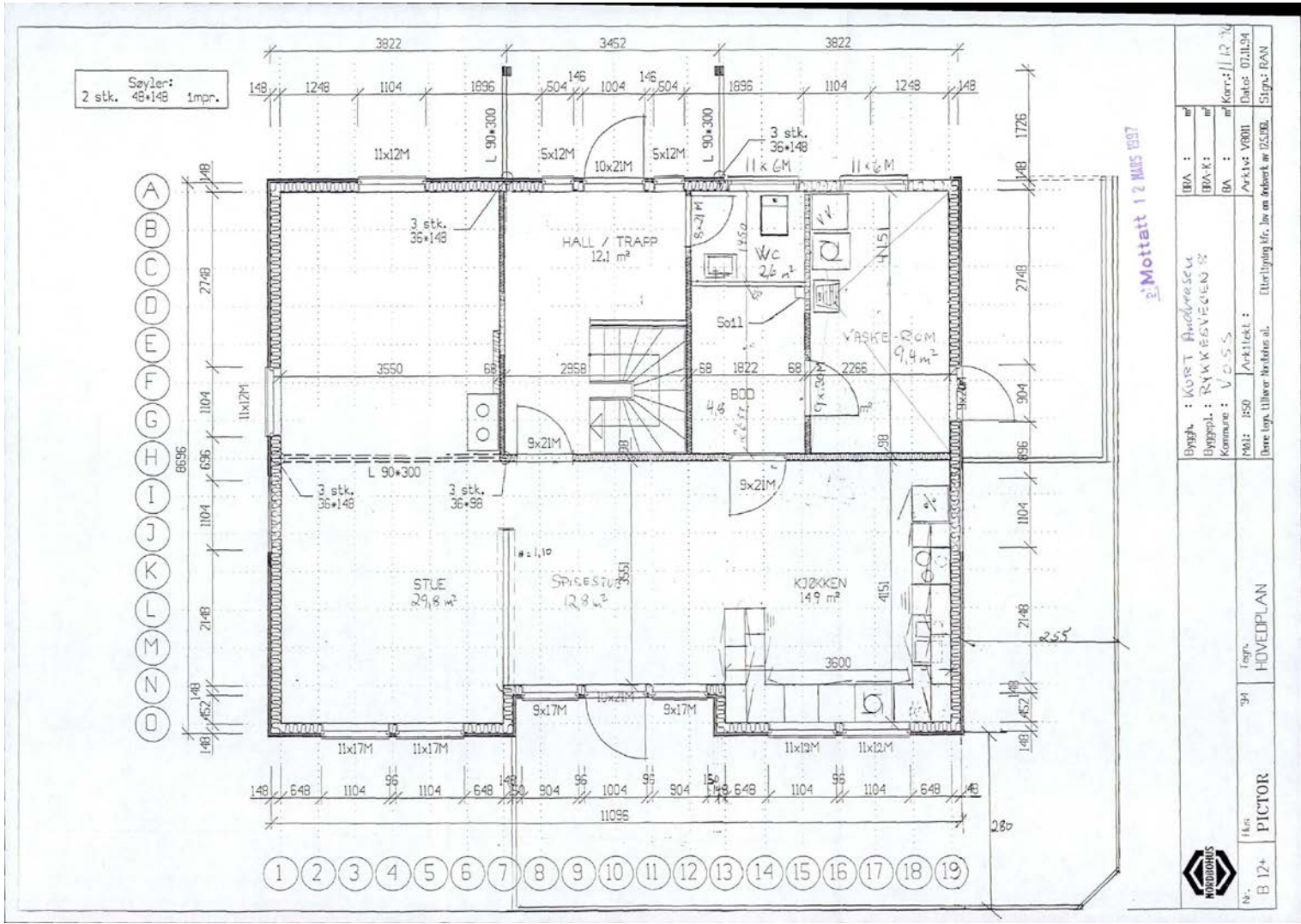
VOSS, den 14/3-97

[Signature]
SEKSJONSEIGAR NR 1

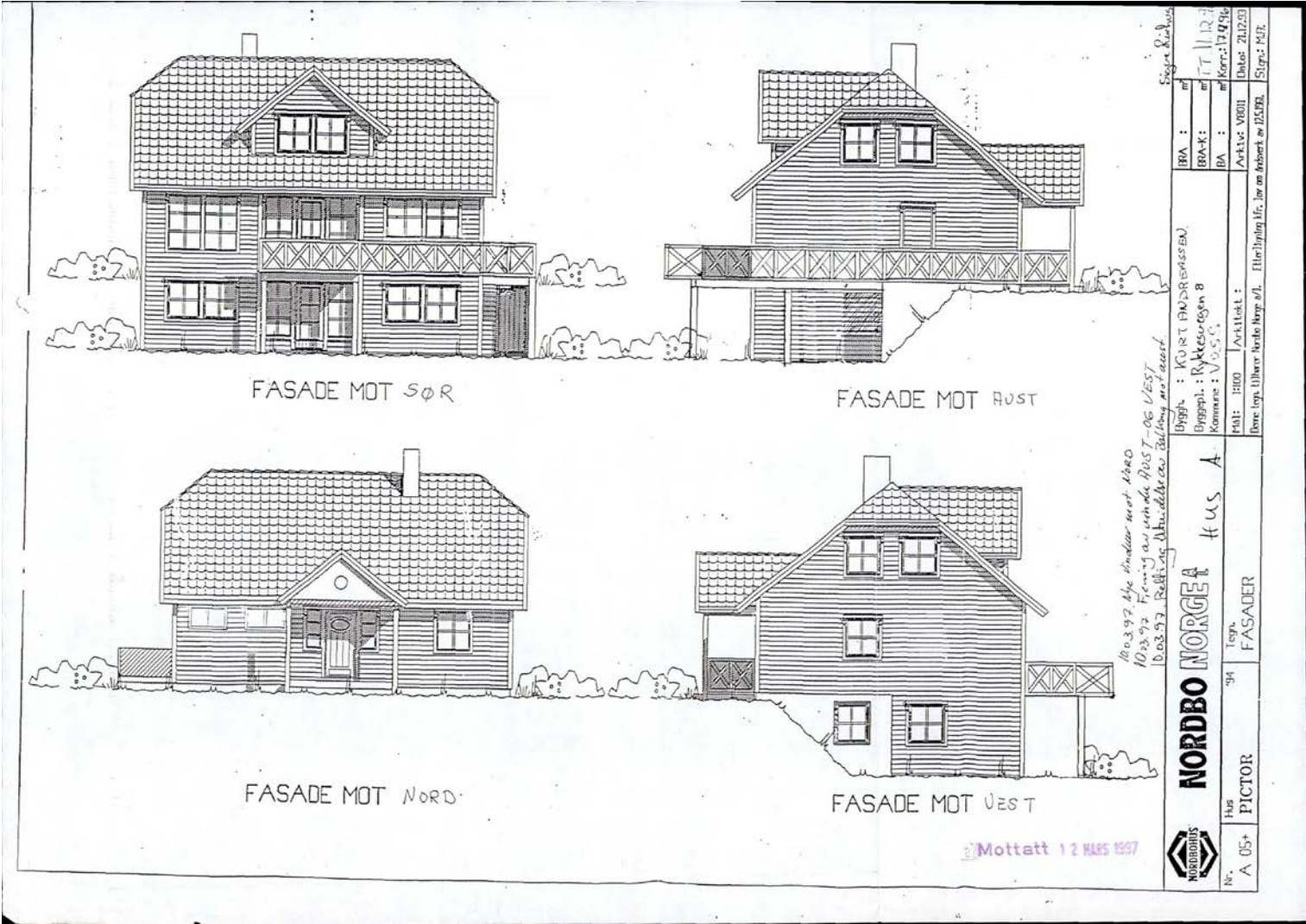
[Signature]
SEKSJONSEIGAR NR 2











Returneres til

REGISTRERT

7 FEB 1997

DAGBOKNR. 312

SORENSKRIVAREN

I VOSS

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

ADV. HEINE TVILDE

P.B. 107

5701 VOSS

Per Lødøen

07.02.97

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Feste nr.

1235 | Voss | 91 | 77

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾ | Navn | Ideell andel³⁾

240432 | Per Lødøen | 1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	2	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			3			= nevner:			3								

4. Supplerende tekst⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 312 Tinglyst: 07.02.1997 Emb. 052

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

76

77

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetens areal.
eller
☒ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, bytornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bytornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammen slåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

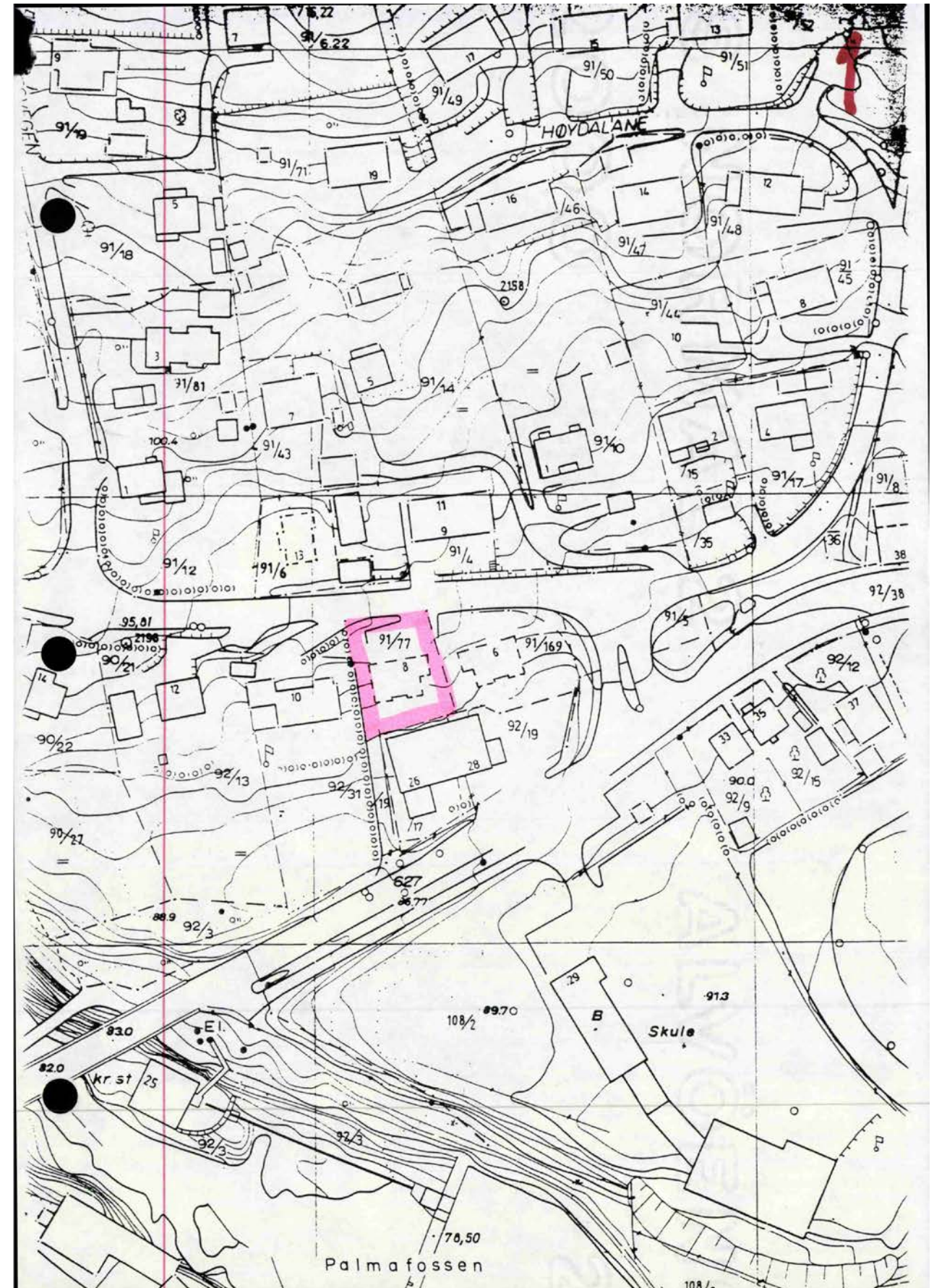
Vedlegg:

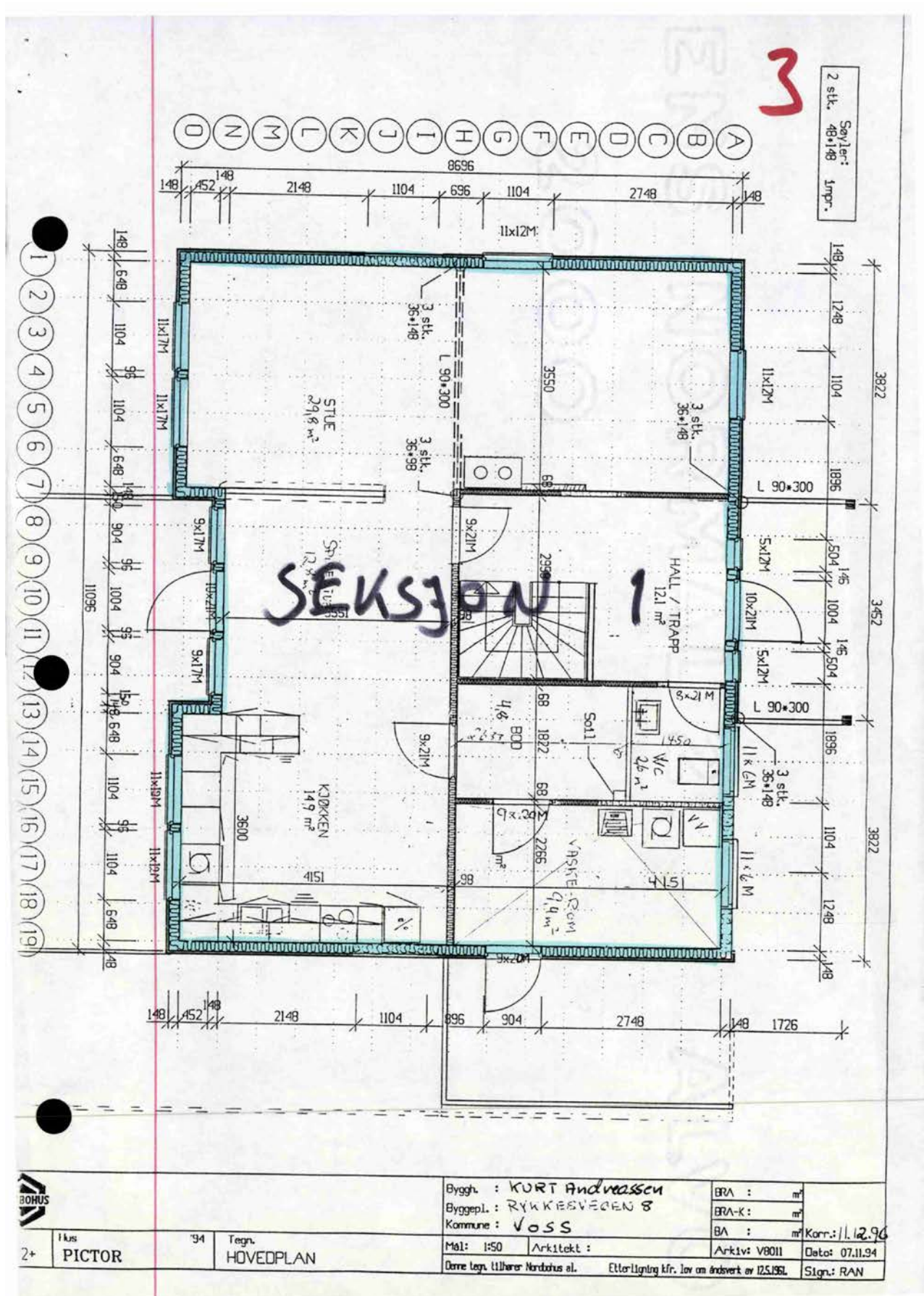
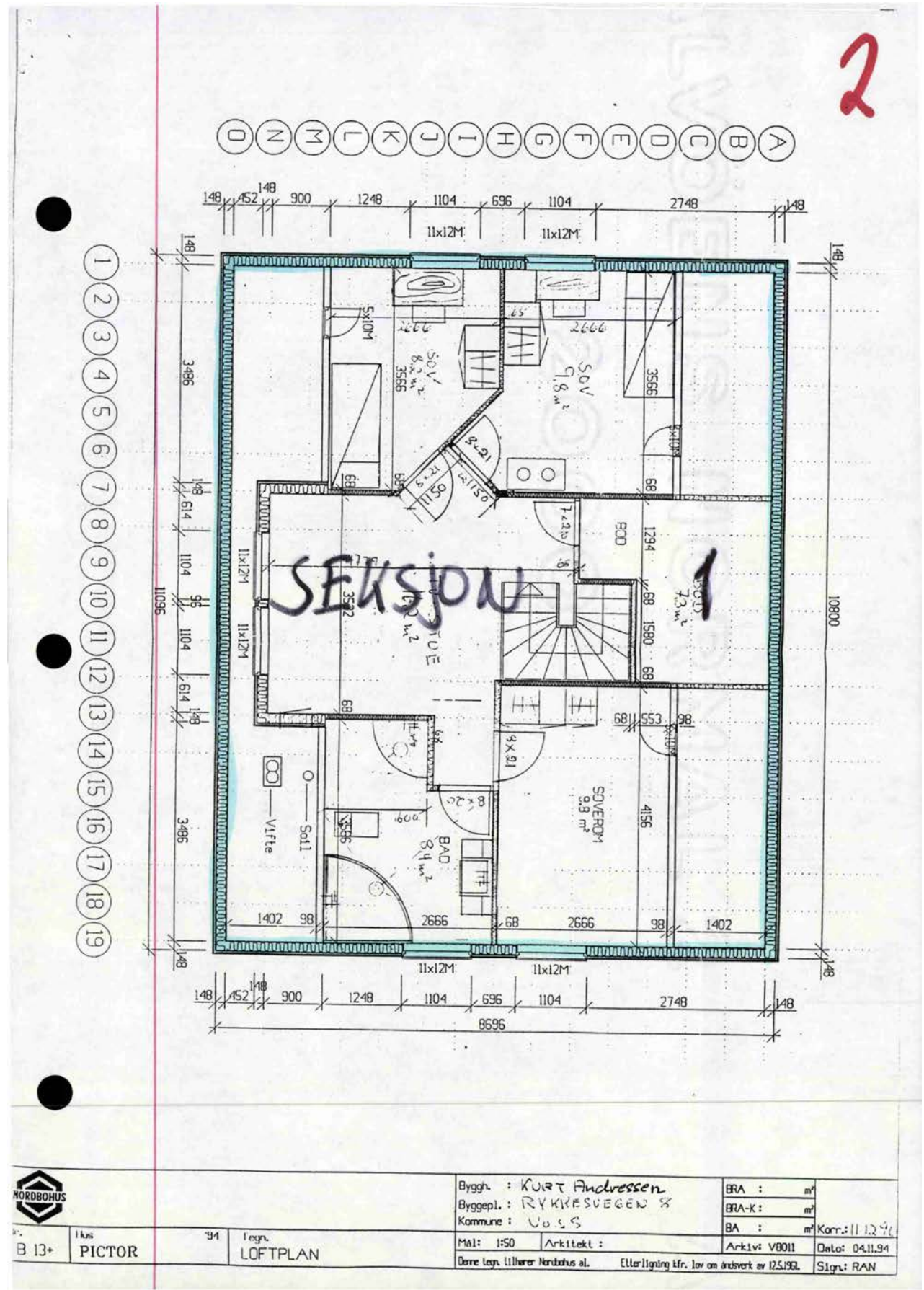
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

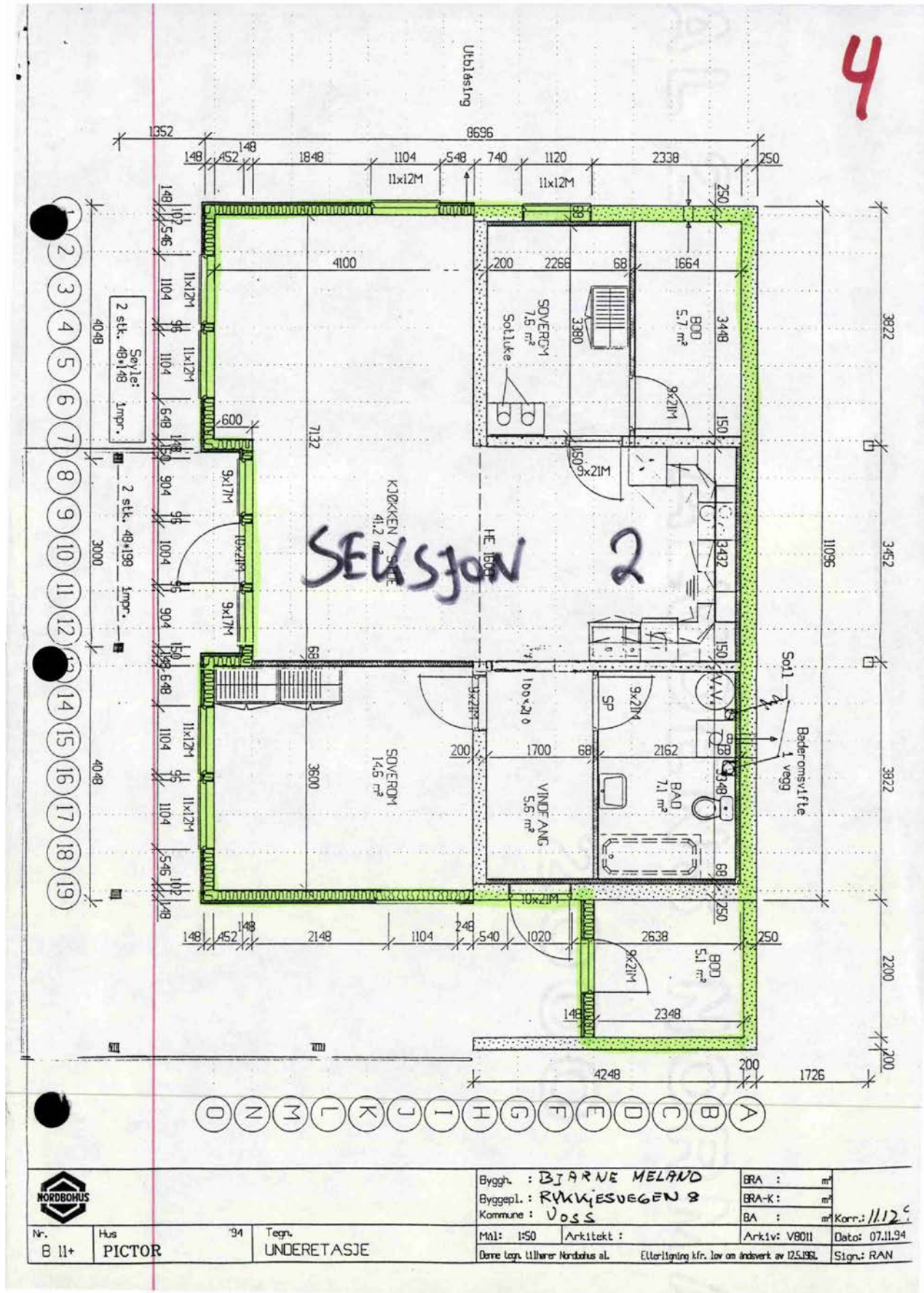
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Kr st 25 3/1-77	M. Godwin







MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

Voss kommune
Jnr : 050/85
Målebrev nr: 3230

Målebrev over -
gnr 091 bnr 077

DAGBOKFØRT
86 3251
22 DES 86 03251
SØRENKRIVAREN I
VOSS

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 01/11/85
halde kart- og delingsforretning over denne eigedommen.

Gnr 091 bnr 077 er utskilt frå gnr 091 bnr 004

Forretninga er rekvirert av Karl Viken for Per Lødøen

Styrar ved forretninga var Leif Rygg

Ved kartforretninga vart det gjort avtale om å regulera
grensa mellom gnr 91 bnr 77 og gnr 91 bnr 80.
Tilstades ved forretninga var Per Lødøen, eigar av gnr 91
bnr 77 og Ola Auganes for Voss kommune, eigar av gnr 91
bnr 80.
Eit areal på 150 kvm (gamal veggrunn) vert med dette over-
ført frå gnr 91 bnr 80 til gnr 91 bnr 77.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går
fram av målebrevskartet.

Voss, den 18. des 1986

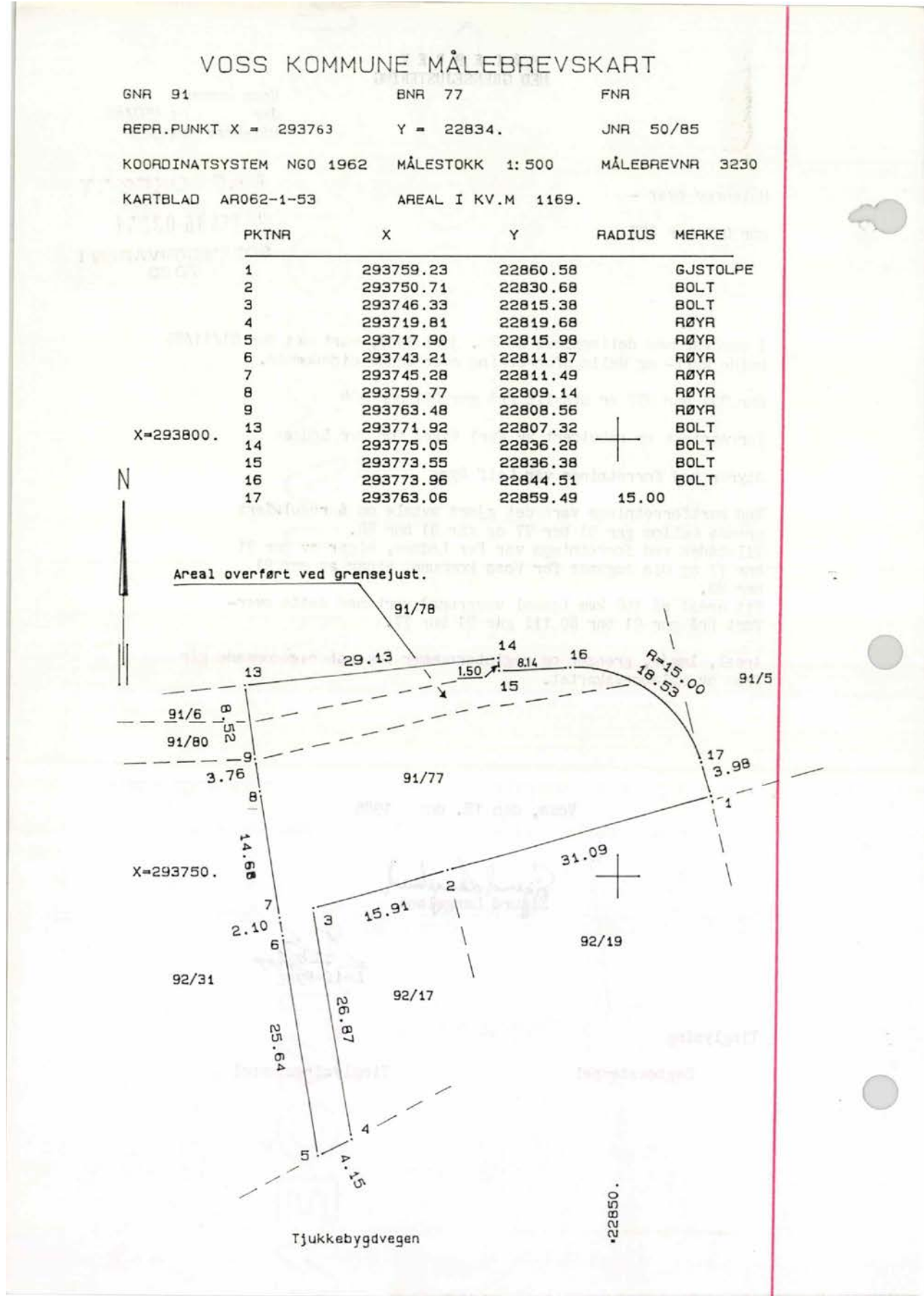
Sigurd Langeland
Sigurd Langeland

Leif Rygg
Leif Rygg

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel



MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

Voss kommune
Jnr : 001/95
Målebrev nr: 4522

REGISTRERT
8 SEP 1995
DAGBOKNR.: 1656
SØRENKRIVAREN
VOSS

Målebrev over -
gnr 091 bnr 169

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 05/07/95 halde kart- og delingsforretning over denne eigedommen.

Gnr 091 bnr 169 er utskilt frå gnr 091 bnr 077.

Ved kartforretninga vart det gjort avtale om å justera grensa mellom gnr 091 bnr 169 og gnr 092 bnr 019 . Avtalen er underskriven av Per Lødøen og Aage Henning Stavenes.

Grenselinja 1-18 går ut. Ny grense er mellom punkta 1-23-20-21-22-18. Ein parsell med areal 63 kvm er med dette overført frå gnr 092 bnr 019 til gnr 091 bnr 169.

Forretninga er rekvirert av Per Lødøen.

Styrar ved forretninga var Jostein Minde.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 18. juli 1995

Thorbjørn Svane
Thorbjørn Svane

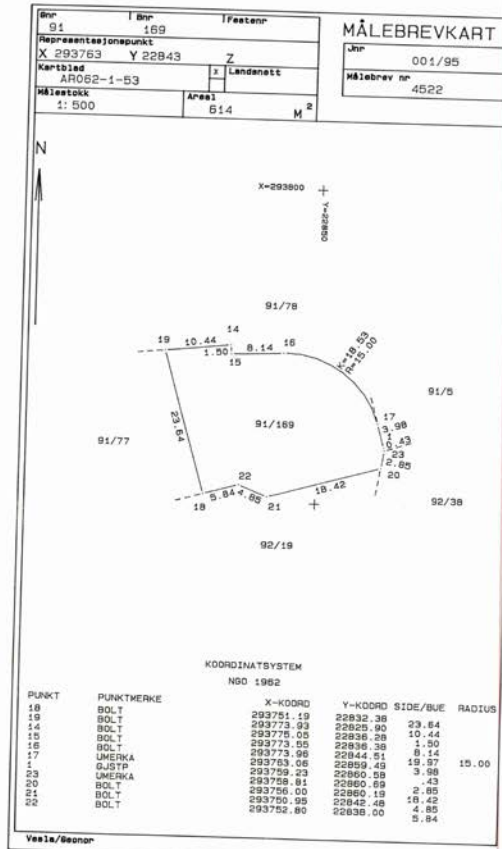
Jostein Minde
Jostein Minde

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

Doknr: 1656 Tinglyst: 06.09.1995 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato
Voss, 17/12-97

Kjøparen/til eignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Bjarne Mæland

8. Fråsegn om sivilstand mm. 5)

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarene gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?
☐ Ja ☒ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
08.10.96

Utferdaren si underskrift 6) | Her med maskin eller blokkbokstavar
Per Løddøen

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | Ektemaken/registrert partnar si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Margit Løddøen

7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Terje Tverberg

Adresse
Rute 4428, 5700 VOSS

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Sjur Soldal

Adresse
Skjerpeshagen 12, 5710 SKULESTADMO

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Per Løddøen

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar 6)

1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
☒ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?
☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato
08.10.96

Heimelshavaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Per Løddøen

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
240432

Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | Ektemaken/registrert partnar si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Margit Løddøen

7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Terje Tverberg

Adresse
Rute 4428, 5700 VOSS

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Sjur Soldal

Adresse
Skjerpeshagen 12, 5710 SKULESTADMO

Notar:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglyingspapir. Tinglyingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.

2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.

3) Dokumentavgifta er knytt til eigedomens salsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Fyllest baa felte ut, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.

4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.

5) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjekjøpateikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.

6) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektemake.

7) Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 07.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Rykkesvegen 8, 5705 VOSS								

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

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

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

Kommuneplaner

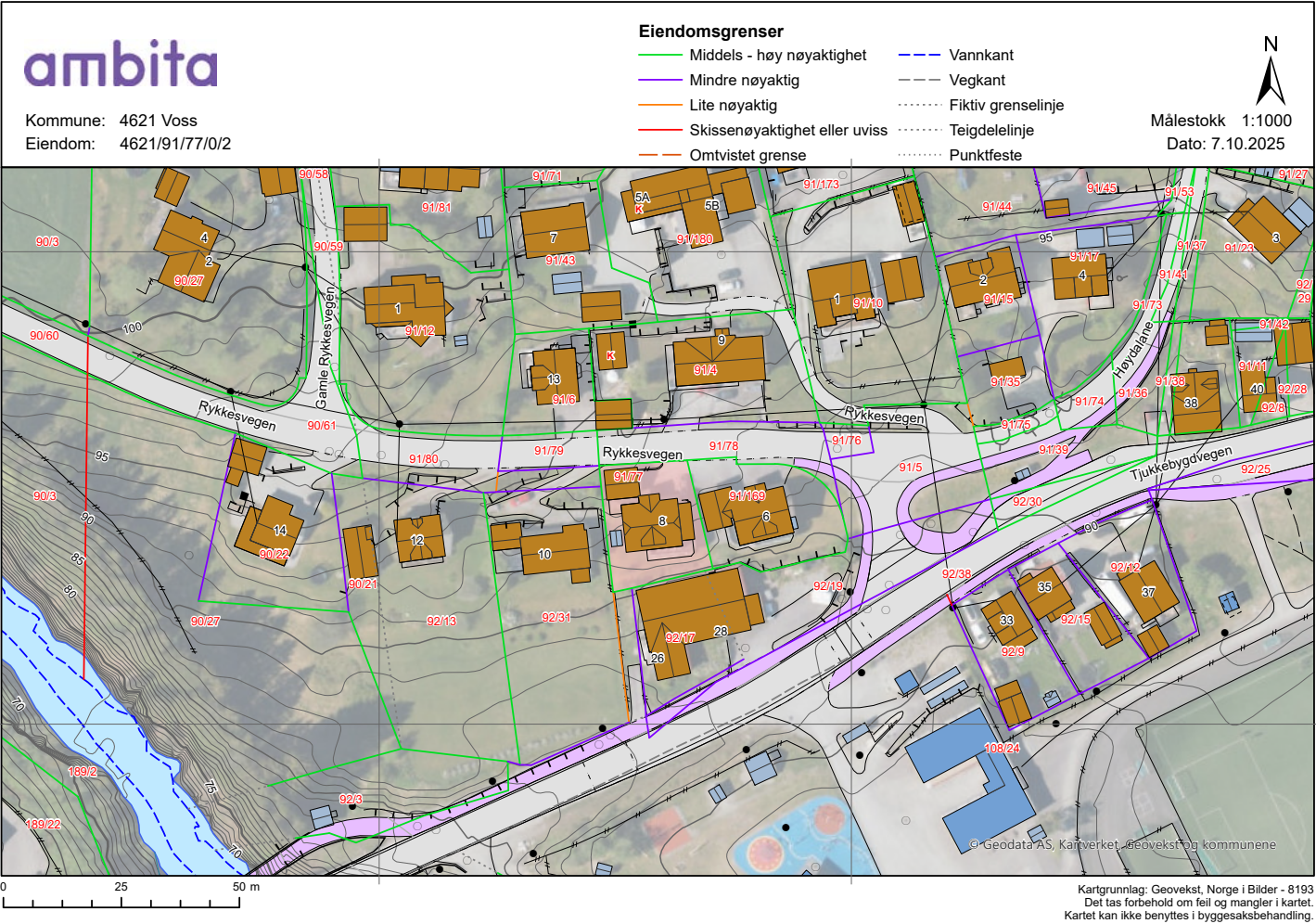
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	510 m²	
	KPHensynsonenavn	OM310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	105 m²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	510 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123585005		
Navn	Palmafossen nordsida		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	07.11.1985		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/425/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	7 m²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	503 m²	
	Formål	Boliger	



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Gateparkering

Lett 87/100

 Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Palmafossen idrettsplass

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

3 min 

0.2 km
- 

Bømoen fotballbane

Fotball

4 min 

2.6 km
- 

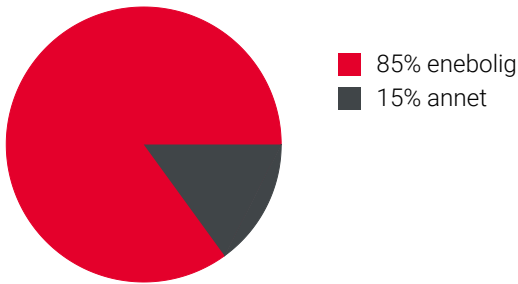
SKY Fitness Voss

6 min 
- 

MOVA Vangsgata

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

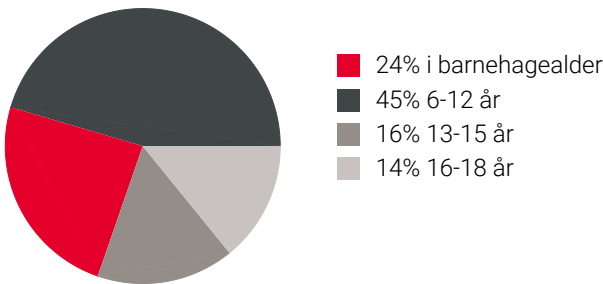
AMFI Voss

4 min 
- 

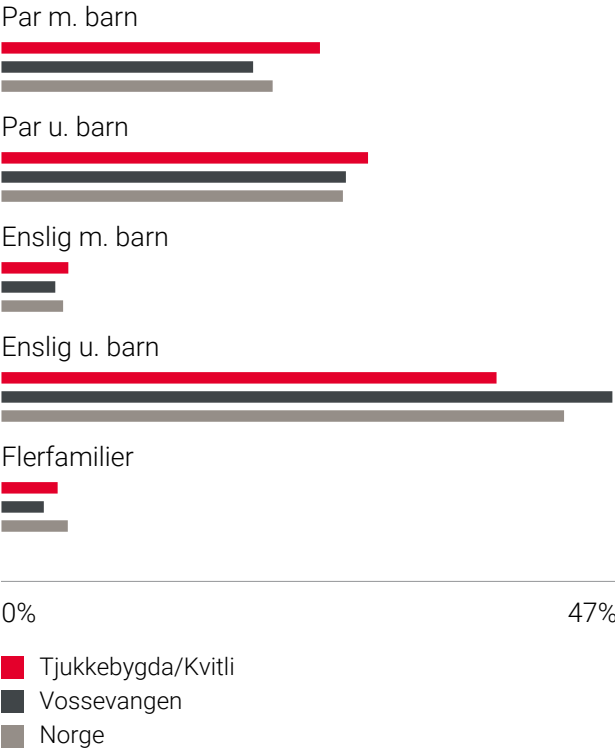
Apotek 1 Voss Amfi

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

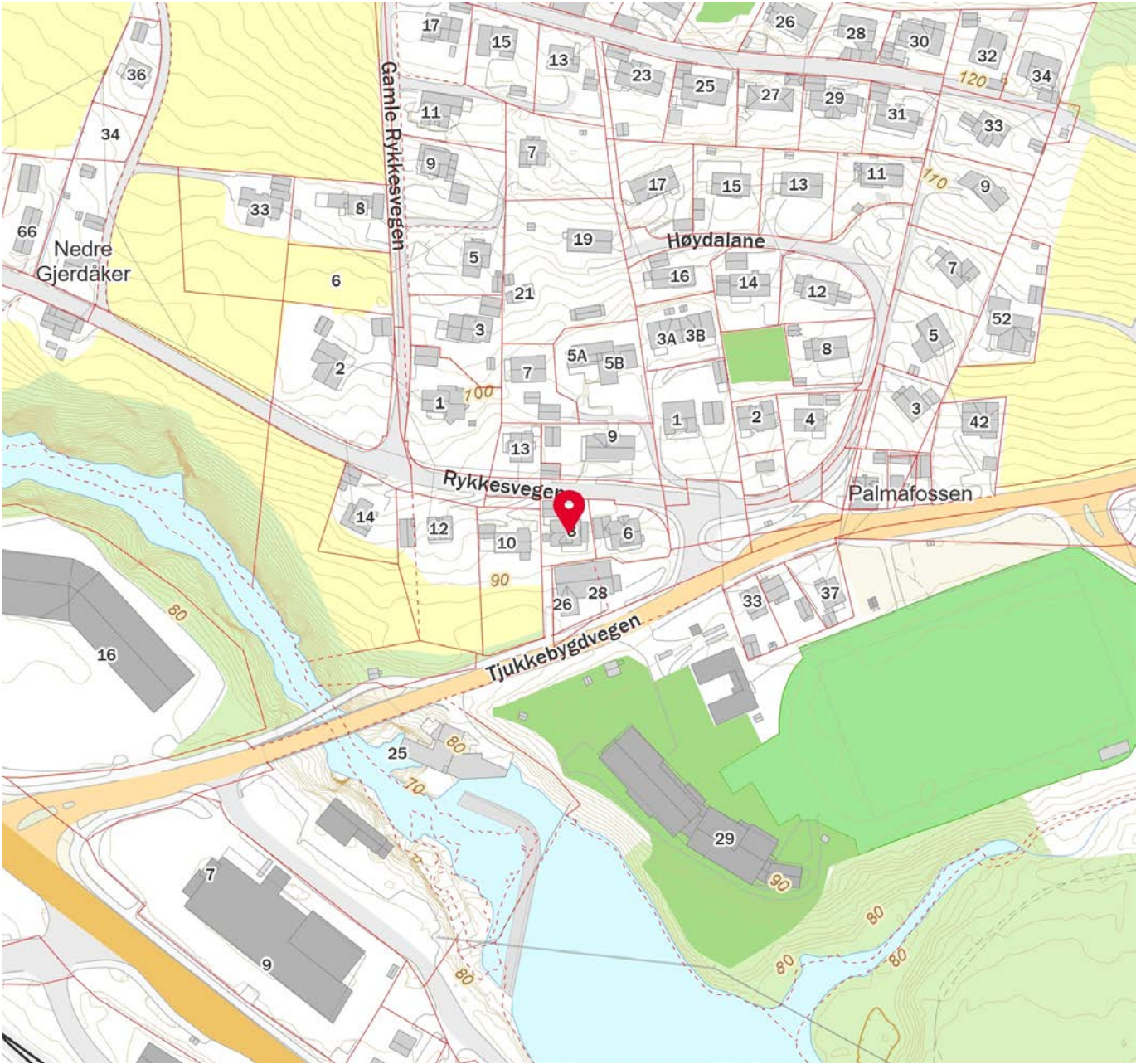


Familiesammensetning



Sivilstand

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



SEKSJONNERINGSAVTALE

MELLOM SEKSJON NR 1 OG NR 2 PÅ GNR 91 BNR 77 - RYKKESVEGEN 8 - 5700 VOSS

**SEKSJON NR 1 ER EIGAR AV 1.ETG OG LOFT .
SEKSJON NR 2 ER EIGAR AV SOKKELHUSVÆRET .
BUSTADEN VERT BYGD T PÅ GNR 91 BNR 77.**

1. **UTEPLASS :** SEKSJON NR 1 HAR RØD FARGE OG SEKSJON NR 2 HAR GRØNN FARGE PÅ SITT UTEAREAL. SJÅ VEDLAGT KART.
INN KJØRING TIL GNR 91 BNR 77 ER FELLES FOR SEKSJON NR 1 OG NR 2,
OG FELLES MED GNR 91 BNR 169 .
RØDT OG GRØNT ER MARKERT PÅ VEDLAGT GODKJENT SITUASJONSPLAN.
2. **VEDLIKEHOLD OG BEPLANTNING** MÅ UTFØRES AV SEKSJONSEIGARA PÅ SINE SEKSJONAR AV EIGEDOMEN ELLER ETTER SKRIFTLEG AVTALE SEG I MELLOM.
3. **UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV FELLES HUS.**
SEKSJON NR 1 HAR FRÅ UNDERKANT KLEDNING I 1.ETG OG OPPOVER OG HEILE YTTERTAKET.
SEKSJON NR 2 HAR FRÅ UNDERKANT KLEDNING I 1.ETG OG NEDOVER TIL BAKKE/GRUNN.
4. **SEKSJONSEIGAR NR 1 BESTEMMER** UTVENDIG FARGE PÅ HUS, HUSET SKAL HA SAME FARGE PÅ BEGGE SEKSJONER. LISTVERK OG UTVENDIGE MARKERINGSBORD KAN HA ANNAR FARGE OG LIKEINS GRUNNMUR/BETONGOVERFLATE.
5. **DOBBEL LECAPIPE** SOM GÅR I FRÅ GULV I SEKSJON NR 2 HAR FEIELUKE FOR SEKSJON NR 1 PLASERT I SEKSJON NR 2 . ETTER KOMMUNAL FEIING MÅ SEKSJONSEIGAR NR 1 FÅ TILKOMST TIL SIN FEIELUKE PÅ SOVROM I SEKSJON NR 2 ELLER SKRIFTLEG AVTALE MED SEKSJONSEIGAR NR 2 AT HAN TAR UT SOTET FRÅ PIPA PÅ BEGGE PIPELØPA.
6. **DERSOM DET OPPSTÅR** VANNSKADE ELLER ANNAR FEIL I BJELKELAGET OVER SEKSJON NR 2. DÅ MÅ SEKSJONSEIGAR NR 2 AKSEPTERA REPRASJON AV DETTE I SIT TAK, DÅ DETTE KAN VERA VANSKELEG OG KOMMA TIL FRÅ GULV I SEKSJON NR 1, DÅ HER ER STØPTE GULV PÅ MANGE ROM.

SIDE 2.

7. **REPRASJONEN** SKAL UTFØRES HURTIGS MULIG OG SEKSJONS EIGAR NR 1 SKAL SETTE TAKET I STAND SLIK DET VAR FØR SKADEN OPPSTOD OG SYTE FOR GOD ORDEN UNDER SITT ARBEID I SEKSJON NR 2 OG RYDDE OPP ETTER SEG.
8. **SEKSJONSEIGAR NR 2** SKAL HA RETT TIL PARKERINGSPLASS VED FELLES INN KJØRING. MEN SKAL IKKJE HINDRE EIGAR AV SEKSJON NR 1 TIL Å KOMME FRAM, DETTE ER GJENSIDIG KRAV.
9. **SNØRYDDING** PÅ FELLES INN KJØRING MÅ UTFØRES I FELLESSKAP AV NR 1 OG 2.
- 10.**SNØRYDDING** TIL KVAR SINE SEKSJONER VERT UTFØRT AV SEKSJONSEIGAR.

DENNE AVTALE ER UTSKREVEN I TO EKSEMPLAR, EIT EKSEMPLAR TIL KVAR SEKSJONSEIGAR.

DENNE AVTALE SKAL TINGLYSAST . KVAR SEKSJONSEIGAR BER SINE KOSTNADER MED TINGLYSING.

VOSS, den 19/3-97

SEKSJONSEIGAR NR 1


SEKSKONSEIGAR NR 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Vegard A Andreassen

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rykkesvegen 8
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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