

An aerial photograph of a rural farmstead. In the foreground, a large red barn with a grey roof stands on the left. To its right is a black house with white window frames and a grey roof. A small grey shed is situated between the barn and the house. The farm is surrounded by lush green grass and a dense forest of tall evergreen trees covers the hill in the background. The word "aktiv." is written in white in the top right corner.

aktiv.



Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Bente Elin Lidal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 135/242 kvm
Tomtstr.: 97179 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 310, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1507250010

Landlig småbruk med enebolig, løe og røykehus | 6 da dyrket jord | 85,6 da produktiv skog | Andel av Lundset stølssameie.

Eiendommen har en flott beliggenhet ca. 15 min kjøring fra Sentrum av Voss. Småbruket sin hjemmeteig er på 97,2 daa hvorav 6 daa er dyrket jord og 85,6 er produktiv skog. I tillegg er eiendommen en del av Lundset stølssameie. Andelen av dette sameie utgjør 18,1 daa. Det fremgår av skylddelingen fra 1902 at eiendommen har beiterett i stølssameie.

Eiendommen består av ett bolighus, løe, uthus, røykehus og dokkehus. Boligen holder en generelt god standard du kan flytte rett inn i. I hovedetasjen har du en moderne stue og et velutstyrt kjøkken fra Sigdal i tillegg til bad og vaskerom. I andre etasje har du fire soverom hvorav ett av dem er brukt som loftsstue. Det er pene utearealer med terrasse og beplantet hage.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning36

Om eiendommen40

Nabolagsprofil.....58

Tilstandsrapport60

Egenerklæring82

Energiattest88

Forbrukerinformasjon 124

Budskjema 125



Fint opparbeidet tun med bolig, løe, uthus, røykehus og dokkehus.











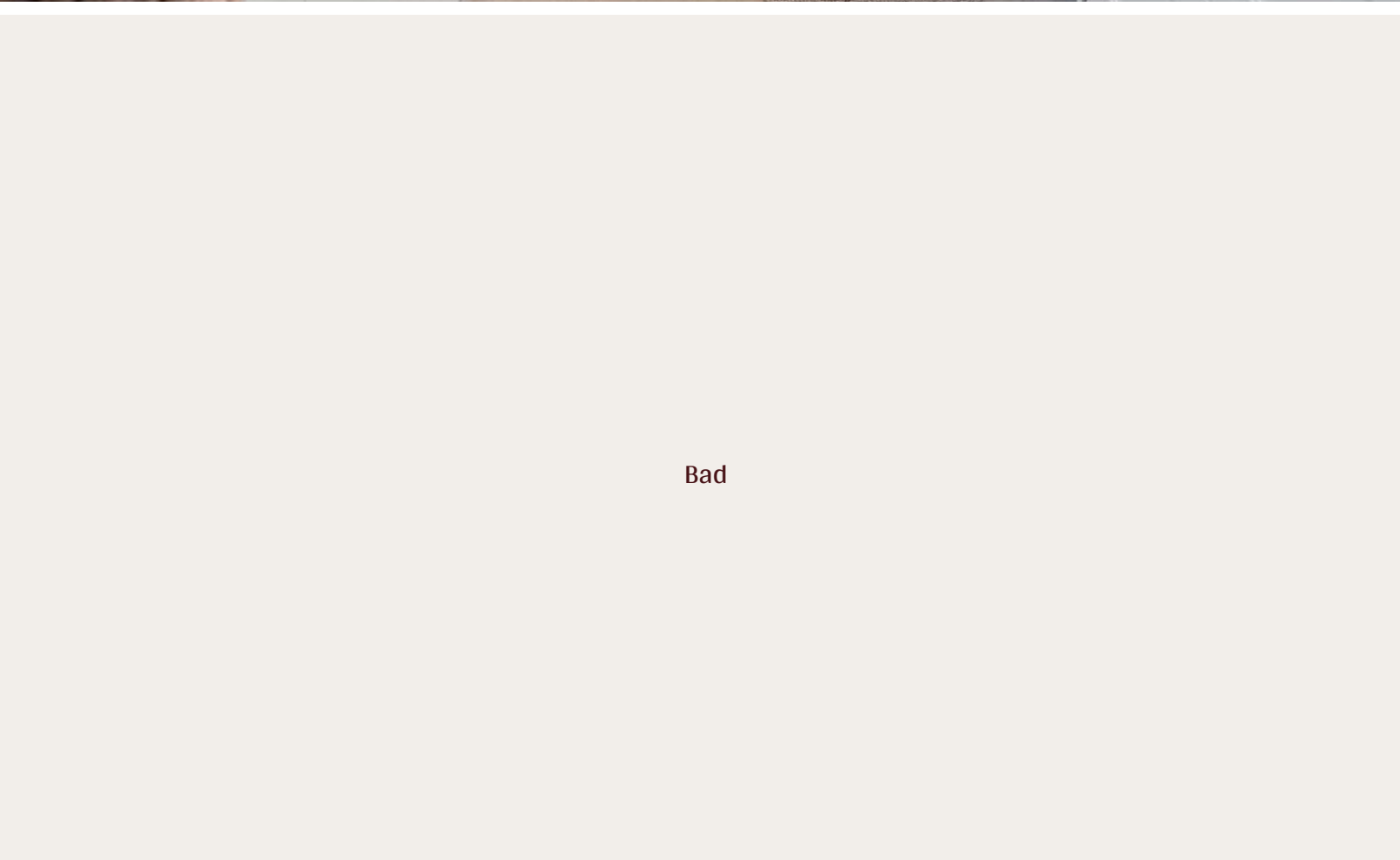


Kjøkken levert fra Sigdal





Bad



Bad





Vaskerom





Her er det adkomst til fire soverom. To av soverommene er av nåværende eier brukt som loftsstue og kontor.



Gang 2.etg





Loftstue som også kan brukes som soverom.





Soverom



Soverom





Soverom



**Utgang til balkong
fra soverom.**





Kontoret kan også brukes som soverom







Plantegning

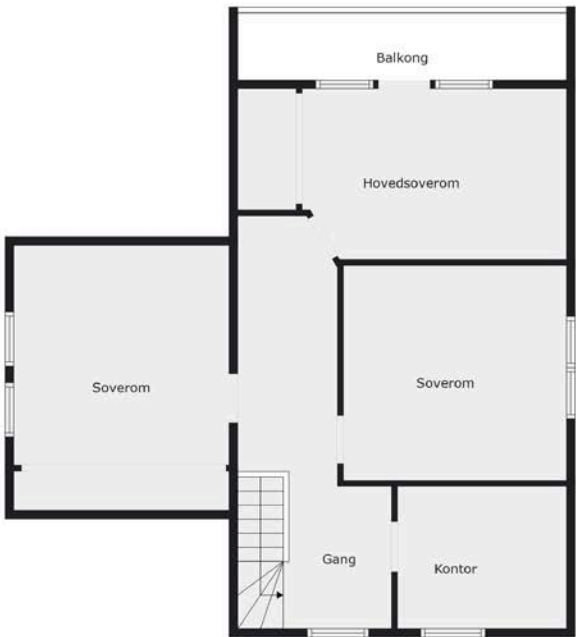
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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: 135 m²

BRA - e: 107 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 65 m²

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² Kjeller: Teknisk rom/hobbry rom (15 kvm).

1. etasje

BRA-i: 75 m² Kjøkken (11,8 kvm), bad (6 kvm), vaskerom (8,6 kvm), entré (8,7 kvm), stue (27,7 kvm), gangareal (6 kvm).

2. etasje

BRA-i: 60 m² Loftstue (17,7 kvm), soverom mot gavl mot sør (16 kvm), soverom på langvegg mot vest (15,2 kvm), soverom/kontor i gavl mot nord (7,1 kvm), gangareal (15 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Nordvent inngangsparti (7,5 kvm), markterrasse mot sør-øst (18 kvm), sørvendt veranda utenfor stue (35 kvm).

2. etasje

5 m² Sørvendt veranda utenfor soverom i 2.etg (5,2 kvm), inngangsparti til dokkehus (1,5 kvm).

Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 20 5 2 m² Løe 1. etg (38 kvm), løe 2.etg (27 kvm). Uthus Dokkehus Røykehus

Ikke målbare arealer

Deler av kjeller, loft og løe er ikke måleverdig jfr. NS 3600. Begrunnelse: Manglende takhøyde. Se hva areal det dreier seg om under: 4,2 m². av kjelleren har 1,68 meter takhøyde. Deler av løe består av tømmerkasse innredet som hønsehus. 13 m² av arealet her er ikke målbart.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

97179 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i skrående terreng mot vest. Område rundt er i hovedsak bestående av skog og landbruksområder. Eiendommen 310/4 Byrkjelid er registrert i matrikkelkartet med en hjemmeteig der driftsenteret ligg med et areal på 97,2 da., derav 6 da dyrka jord og 85, 6 da produktiv skog. Bruket er og medeier i Lundset stølssameie, en teig på 1.321,6 da. I uregistrert sameie er det skylden som styrer hvor stor en er. 310/4 har skyld på 0,16 av ei total skyld på 11,72 i Lundset stølssameie, som gir eierandel på 1,37 %. Regnestykket blir som følger: 1.321,6 x 0,0137=18,1. Bruk 310/4 sin andel i sameiet er 18,1 da. Totalt

areal blir derfor: Eiende areal: 97,2 da + andel sameie 18,1 da=sum 115,3 da.

Skredrapport frå Norkart viser at eiendommen er plassert i: Aktsomhetsområder for jord og flomskred. Faresonekart for skred i bratt terreng. Aktsomhetsområder for snøskred. Aktsomhetsområder for steinsprang. Aktsomhetsområder for snø- og steinskred.

Propcloud viser at eiendommen er plassert i: Støysoner fra vei, gro og elv. Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i boligen blir anbefalt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til og har en skjermet beliggenhet. Fra eiendommen har du mange fine turopplevelser både sommer og vinterstid.

Sundve barne- og ungdomsskule er en kort kjøretur unna. Skolen har et attraktivt uteområde som er tilrettelagt for lek og aktivitet. Like ved skolen har vi Sundve FUS barnehage. Den private barnehagen er delt i tre avdelinger "Smaohamrane" (0-1 år), "Trekanten" (2-3 år) og "Sandhaugen" (4-6 år), totalt er det plass til 75 barn i barnehagen. Den aktive barnehagen nytter naturen mye med turområde, vinteraktiviteter og fjøs besøk til dyrene. Til glede for barna året rundt har både skolen og barnehagen fotballbanen til Eldar IL å nytte i hverdagen.

Eldar IL er idrettslaget til bygda Vossestrand. Laget ble stiftet i 1949, og tilbyr blant annet fotball, langrenn, skiskyting, hopp, ballidrett, alpin, rugby og E-sport.

Etter en 15 minutters kjøretur kommer du til Skulestadmo. Her er det flere matbutikker, skoler og barnehage. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 20 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.

Myrkdalen som ligger i overkant 15 minutter unna med bil, byr på en aktiv sommer- og vinterferie. I sommerstid byr de på flere aktiviteter for store og små. Ta heisen til topps og legg ut på stolpe jakt eller fjelltur. Sus rundt i sykkelløypene og pumptracken, eller lei deg en terrengsykkel og ta ut på nye eventyr. Ta livet med ro på fisketur, nyt fjorden fra en kajakk eller få magesug på en spektakulær toptur med fjordutsikt. Myrkdalen Skisenter er et av Norges mest populære skisenter. Med en lang sesong som ofte varer fra november til mai, er dette skisenteret det ideelle stedet for skiløpere i alle aldrer og nivå. Skianlegget har 22 skiløyper fordelt på ulike vanskegrader, fra familievennlige alpinbakker til fartsfylte skicross-løyper og herlig off-piste terreng. Dessuten har alpinanlegget 9 skiheiser, inkludert 2 ekspresstolheiser, så du enkelt kan komme opp på fjelltoppene og nyte alt det alpinsenteret har å by på.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets
Sunve barne- og ungdomsskule

Bygningssakkyndig
Verdibbygg AS;

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Fundament, kjellergulv og grunnmur i en kombinasjon av gråsteinsmur og betong. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskile. Konstruksjonen ellers er trolig oppført i lett bindingsverk og tømmer. Konstruksjonen er modernisert etter opprinnelsen fra 1930 mtp. isolasjon og tetthet. Deler av konstruksjonen er fra opprinnelsen. På 30-tallet var det vanlig å benytte rupanel på utvendig vegg med forhudningspapp. Hullrom i vegger ble fylt med flis/spon til fordel for isolasjon. Sydde matter av glassfiber var og vanlig. Skråavstivinger av grovt trevirke blir felt inn i vegger. Disse har en avstivende funksjon på bygget, og må derfor tas omsyn til ved eventuelle oppgraderinger. Liggende trekledning på utvendig fasade. Vinduer med to lags isolerglass er montert i veggliv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekket med skifer. Taket er oppbygd av sperrer med opplagring av laster langs konstruksjonen sine langsider og på mønedrager. Mønedrager er opplagret av søyler som fører laster ned til terreng via søyler og inv. bærevegg langs midten av konstruksjonen. Pulttak for carport er montert på yttervegg. Her er det taktekking av asfaltpapp.

Garasje/uthus
Løe:
Gråsteinsmur mot ukjente underliggende masser.

Konstruksjonen er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Taket er av typen saltak tekket med skifer. Konstruksjonen er u-isolert. Tilstand: Risikokonstruksjon. Svikt i deler av bærende konstruksjon. Større skjevheter. Fukt langs mønet gir indikasjon på lekkasje. Lekkasjer kan og finnes andre plasser på taket. Fukt og råte i kledning og deler av bindingsverk. Rekkverk mangler der det er mer enn 0,5 meter til underliggede plan/terreng. Snøfanger mangler på takflata. Takrenner mangler.

Uthus:
Ca. samme tilstand som løe.

Røykehus:
Enkel konstruksjon oppført på singel og stein. Vegger i lett bindingsverk. Saltak tekket med profilerte takplater i stål/aluminium. Konstruksjonen er u-isolert. Opplyst byggeår: 2023. Tilstand: Som ventet ut fra alder. Vedlikehold av diverse bygningsdeler må ventes. Snøfanger mangler på takflaten. Takrenner mangler.

Dokkehus:
Enkel konstruksjon oppført mot stein/betong fundament. Vegger i lett bindingsverk. Saltak tekket med asfaltshingel. Det blir opplyst at taket er fra 2019. Tilstand: Som venta ut fra alder. Utskifting av kledning og trevirke nært terreng blir anbefalt. Fukt og påbegynnende råte i trevirke. Takrenner mangler.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Nederst på baderomsplater i dusjen, har det trekt vatn. Virker turt no, me har hatt dusjkabinett i mange år. Bruksmerker i våtromsbelegg på vaskerom

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad
Beskrivelse: Voss varme og bad gjorde jobb på vaskerom,me har Montert baderomsplater
Arbeid utført av: Rørlegger vangen på badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Nytt bad vart laga. Ferdig i1995. Vaskerom i 2009.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har sendt inn byggesøknad.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lynnedslag sommaren 2013, vannpumpe i borehullet og og kontakt på badet rauk.
Arbeid utført av: Voss varme og bad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har ikkje hatt problemer, men burde kanskje vore drenert i tunet langs huset. Ser litt gule flekker utvendig på mur.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Merka at det dryppa ned frå taklista på vaskerommet. Viste seg at det mangla oppbrett på venstre side av sløyes på tak over bad/vaskerom. Fekk utbedra problemet utvendig av Firma David Gjøstein, Recover utbedra inne på gangen i 2 etasje.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Av og til litt dårleg trekk, har hatt feiing regelmessig.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Før me sette inn ny ovn i stova, forsterka me golvet rundt ovnen då det er litt «bevegelse» på eit punkt.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har høyrte mus på loftet, sjølv om det er montert museband kjem dei inn, eg har eit gammelt hus, ingen garanti.

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

boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har sett nokon få for nokon år sidan i yttergang, og badet, har ikkje sett no. Mistenker at det har komme med pappøskjer.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kjøpt varmepumpe hjå dei februar 2024, dei monterte.
Arbeid utført av: Voss Energi

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Mann min og far min har gjort innvendig plating og nye glas, del kledning utvendig. Me har skifta utslitt golv på terrasser, bygd ny terrasse i Hagen.
Arbeid utført av: Snekker Græe la tak og skifer på reisverket av halve stova som tømrrer Inge Rauboti reiste. Firma David Gjøstein og Tømrer Inge og Ola Hole. Tilbygg og opplett på tak, carport. Snekker hjå Øvsthus har satt i ny verandadør i stova. Tømrer Bjarne Kvåle har skifta til ny ytterdør på vaskerom. Tømrer Inge Rauboti påbygg av stove. David Gjøstein la nytt sutak på halve huset som stod att. Også nye takrenner påseilet husetog tak på dokkestova.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har bygd på gang og vaskerom i fyrste etasje og loftsstove i andreetasje. Takopplett på soverom i andre etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har sendt inn byggesøknad av snekkar Hole."

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja
Beskrivelse: Arbeid men utvidelse av e-16; nedenfor meg, får ny og bedre avkøyrsl. Blir bra.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det ligg inne èin kartlegging av terrenget frå Bulken og til Sogns grense, utført av Nve.

Tilleggskommentar: Eg har svart så ærleg eg kan, og har ikkje noko å tilføye.

Innhold
Boligen går over to etasjer. Hovedetasjen inneholder entré, kjøkken, bad, vaskerom og stue. Overetasjen inneholder loftstue og tre soverom. Kjelleren

inneholder et teknisk rom. På tomten er det også løe, dokkehus og røykehus.

Standard
Eiendommen holder generelt god standard alder tatt i betraktning og er fint holdt vedlike av nåværende eier. Boligen ble bygget på med nytt inngangsparti, vaskerom og soverom i 2.etasje ca. i 2005. Store deler av taket ble fornyet i 2019.

Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en entré med god oppbevaringsplass. Fra entréen er det adkomst til vaskerommet. Vaskerommet har baderomsplater og varmekabler. Her er det egen inngang fra utsiden som er meget praktisk om en har vært ute på tur. Videre inn kommer du til gangareal med bad på venstre side og videre rett frem kommer du til stuen.

Stuen ble pusset opp i ca. 2015 med nye overflater på gulv og vegger. Her har du god plass til å innrede med spisebord, sofagruppe og tilhørende mediebenk. Sentralt plassert i stuen er det satt inn vedvon som sikrer knitrende god varme. Det er i tillegg her en varmepumpe. Fra stuen har du utgang til terrasse som er en fin forlengelse av stuen. Her har du god plass til å innrede med utemøbler og grill. Videre fra terrassen er det adkomst til hagen.

Kjøkkenet er et Sigdal kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Mellom over- underskap er fliser på vegg for enklere rengjøring. Det er integrert platetopp og komfyr. Oppvaskmaskin er frittstående i nisje. Kjøl/frysenskap er frittstående.

Badet har belegg og varme i gulv og plater på vegg. Badet er fra ca. 1995. Alder på badet tilsier at oppgradering må påregnes på sikt. Les

tilstandsrapport for mer informasjon. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende innredning.

I andre etasje er det gang og opprinnelig fire soverom. Det første soverommet du kommer til er i dag brukt som kontor/syrom. Rommet har plass til seng og kommode. Det andre soverommet til høyre i gangen har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det tredje soverommet, vi á vis det andre er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe. Dette rommet er i dag brukt som loftsstue. Det fjerde soverommet i enden av gangen brukes som hovedsoverom. Her har du plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Herfra er det også utgang til luftebalkong.

I tillegg til boligen er det løe, uthus, røykehus og dokkehus på eiendommen. Løen går over to etasjer. I andre etasje er løen brukt til oppbevaring. Første etasje har huset hester og sauer inntil nylig. Standarden på løen er eldre og oppgraderinger må påregnes. Uthuset har ca. samme standard som løen.

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

Forhold som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Fundament og grunnmur i gråstein og betong. Drenering fra byggeår. Utvendig tettesjikt mot grunnmur er ikke etablert. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter flere år. Dreneringen fra byggeår er

utdatert. Ny drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur blir anbefalt. Det skal nevnes at deler av konstruksjonen ikke er underbygd med kjeller. Utvendig tettesjikt og drenering er derfor ikke praktisk mulig å utbedre i disse områda (under bad, gang og tilbygg mot øst).

1.3 Terrengorhold

Det kan se ut til at fallforholdet fra grunnmuren er tilpasset så godt det lar seg gjøre ut fra forholdene på tomten. Snø og terrasse hindrer for fullstendig oversikt, og avvik kan forekomme. Eiendommen er plassert i skrående terreng, og grunnmur vil alltid være utsett for overflatevann og grunnvann som kommer fra østsiden av eiendommen. På slike konstruksjoner er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Viser til pnkt. 1.1 for nærmere utgreiing.

2.1 Yttervegger

Utvendig fasade av liggende trekledning. Alder er ukjent. Fuktig ved og påbegynnende råte er registrert i enkelte bord. Ny overflatebehandling av utvendige overflater blir anbefalt. Fuktig og skadet trevirke bør erstattes med ny. Luftesjikt i bakkant av trekledning mangler på enkelte områder. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved, og at fuktig kledning lettere kan smitte over til vegglivet. Plast er observert i nedre del av vegg bak kledning. Plast på kald side av konstruksjonen er uheldig mtp. kondens (bilde på side 10). Fukt i vegglivet kan derfor ikke utelukkes. Åpninger for mus er observert.

3.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av enkelte utvendige karmen. Vannbord er nyttet, men dette er

ikke en tilfredsstillende løsning jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av mangelen. Åpninger inn i konstruksjonen er observert (bilde på side 11). Avskallet overflatebehandling er registrert på enkelte vinduer og listverk. Enkelte strie vinduer er registrert ved funksjonstest. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. På grunn av alder er ikke pakninger i vinduer like tette og energieffektive som før.

4.1

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Snøfanger mangler på takflaten. Snøfanger skal sikre eiere, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson for skade. Anbefaler å få dette montert for å unngå materiell- og personskader. Løse fester for takrenner. Hjemmelshavar opplyser at det ikke er sikkert hele taket ble fornyet i 2019.

4.2 Undertak, lekter og ytterkledning (taktekking) Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og blir derfor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrenset observasjonsmuligheter, og nærmere undersøkelse blir derfor anbefalt. Hjemmelshaver opplyser om lekkasje fra sløys i 2022. Lekkasjen oppsto på grunn av manglende oppkant på beslag i sløys. Sløysrennen er utbedret. En lekkasje inn i konstruksjonen på grunn av manglende oppkant på beslag tyder på at undertaket ikke er tett. Skifertak er ikke tette i seg selv, og det er derfor krav om at undertaket skal være 100% tett. Overganger og gjennomføringer skal ikke svekke tettheten slik som i dette tilfellet.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflaten i nedre del av baderomsplater ikke er forseglet, og fukt kan derfor trekke inn i trevirke. Tegn til eldre oppsvelling i nedre del av baderomsplater er observert (bilde på side 13). Skjøter, hjørner og overganger mot våtromsbelegg mangler silikonfug. Mangelen fører til åpninger inn i konstruksjonen. Skruehull i baderomsplater. Mekanisk avtrekk er montert i vegg. For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne badet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Overgang mellom avløp og vegg er ikke tettet under servant. Dusjkabinett står plassert på badet og gir begrenset oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme.

7.1.2 Bad overflate gulv

Våtromsbelegget er morkent, og har revnet ved dør.

7.1.3 Bad membran, tettesjikt og sluk

Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Åpninger inn i konstruksjonen er observert. Tettesjiktet skal fungere selv om dusjkabinett fører bruksvann direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 og 1.1.2 (åpninger inn i konstruksjon) bør derfor utbedres for å unngå lekkasje. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det blir gjort oppmerksom om at dette kan ha med minimal bruk å gjøre, og at eventuelle lekkasjer kan oppstå ved hyppigere bruk av våtrommet. Tettesjiktet er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

7.2.2 Vaskerom overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke

utelukkes. 1:80 lokaltfall rundt sluk. Motfall på enkelte parti. Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).

7.2.3 Vaskerom membran, tettesjikt og sluk Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Åpninger inn i konstruksjonen er observert. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 bør derfor utbedres for å unngå fuktinntrengning i konstruksjonen. Det skal nevnes at det er begrenset mengde fukt på et vaskerom ift. et baderom. Åpninger inn i konstruksjonen er uansett å se på som et avvik jfr. NS 3600.

8.1 Kjøkken

Sår og svelling er registrert i fronter og overflater. Knirk i gulv. Sokkel er ikke demonterbar, og fører til begrenset observasjonsmuligheter. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

9.1.1 Kjeller veggene og himlingens overflater Riss og sprekker i grunnmur. Fuktinnsig i nedre del av inv. grunnmur. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter flere år. Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandler utvendig fuksikring og drenering. Viser til pnkt. 10.5 for nærmere utgreiing om ventilasjon. Det skal nevnes at deler av gulvkonstruksjonen for 1. etasje ikke er underbygget med kjeller. Her ligger bjelkelaget tett på terreng. Fuktmåling av bjelkelaget i et tilgjengelig område i kjeller viser normale verdier (bilde på side 15). Dette er det eneste område en kommer til for fuktmåling, og avvik andre områder i bjelkelaget kan ikke utelukkes.

9.1.2 Kjeller gulvets overflate Riss og sprekker. Trevirke som er i kontakt med

betong er fuktig. Dette skyldes kapillær sugkraft fra fukt i grunn.

9.1.3 Kjeller fuktmåling og ventilasjon
Fuktinnsig, høy luftfuktighet og svak ventilasjon er registrert. Det skal nevnes at kjelleren er oppbygd som råkjeller. Formålet med det er fra gammalt av å holde matvarer kalde på sommerstid og frostfritt på vinterstid. Naturlig fuktighet fra grunnen var bra for at matvarer ikke skulle tørke ut. Takstmann vurderer kjelleren etter sitt faktiske forhold på oppføringstidspunktet. Høy luftfuktighet som er registrert i kjelleren er der av naturlege årsaker. Å vurdere kjelleren etter dagens krav til drenering og tetthet vil være feil. Dersom ny eier ønsker et tørrere klima i kjelleren bør det installeres rotoravfukter.

10.1 WC og innvendig vann- og avløpsrør
Vann og avløpsnettet har en usikker gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligger skjult i vegg, gulv og himling. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Trykkslag er registrert ved tapping i servant på bad. Anlegget er utsatt for frost, med frostsprenging som konsekvens. Det bør installeres automatisk lekkasjestopper på alle områder som er utsatte for lekkasje fra vanntilførsel. Dette vil minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Det er ikke fremlagt godkjent vannprøve fra det private borehullet.

10.5 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er

lukket. Dårlig inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk (bad, vaskerom og kjøkkenventilator) er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom.

Forhold som har fått TG3:
Balkonger, veranda og lignende
Svekkelser er registrert i søylepunkt under veranda. Grove sprekker i fundament. Disse må erstattes med nye. Sammenfall kan være en konsekvens av avviket. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøyde (90 cm). Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Lysåpninger på over 10 cm er funnet i rekkverk. Fall og personskader kan være en konsekvens av funnene som er gjort. Avviket har ikke tilbakevirkende kraft, men takstforskriften krever at avviket skal opplyses om ved eierskifte. Kravene var gjeldende for veranda som ble oppført i 2020. Fuktig ved, og avskallet overflatebehandling på deler av veranda, terrasse og rekkverk. Vedlikehold blir anbefalt. Markterrasse ligger under snø, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Nærmere undersøkelse blir anbefalt. Prisivurderingen tar utgangspunkt i utskifting av skadet søylepunkt. Andre avvik som er nevnt er mindre alvorlige TG 2 feil som ikke er prisvurdert. Merknadene til vedlikehold må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000,-.

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

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver om eventuelle endringer etter byggeår. Hjemmelshavar opplyser at det er:
Takkonstruksjonen ble endret med takopplett og tilbygg i ca. 2005.
Store deler av taket ble fornyet i 2019.
Carport fikk nytt tak i 2019.
Terrasse ved inngangsparti ble lagt i 2023.
Terrasse og veranda utenfor stue og vaskerom ble lagt i 2020.
Ny pumpe for borevann i 2015.
Bad fra 1995.
Vaskerom fra 2009.

Parkering
Parkering i carport og god oppstillingsplass i tun.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
92609616

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Jaktrett
Eiendommen hører inn under et hjortejaktvald som pr. dags dato gir rett til 1 hjort hvert 8 eller 9 år.

Støls- og beiterett
Eiendommen er en del av Lundset stølssameie. Totalarealet i stølssameie er på 1.321,6 daa. Denne eiendommens skyld i sameie utgjør 16 øre og arealet utgjør 18 daa. Det fremgår av skylddelingen fra 1902 at eiendommen har beiterett i stølssameie til så mange dyr som parsellen kan føde. Hjemmelshaver opplyser om at det tidligere har vært oppført en støl på Lundset. Det har ikke latt seg bekrefte at eiendommen har stølsrett på Lundset, men restene etter en eldre stølsbygning indikerer stølsrett. Dersom ny eier ønsker å hevde stølsrett er det opp til ny eier å undersøke dette videre. Nåværende eier er ikke ansvarlig dersom det

likevel viser seg at eiendommen ikke har stølsrett. En eventuell oppføring av støl ved stølsrett er et søknadspiktig tiltak som må søkes om til kommunen. Det gis ingen garanti for at det vil gis tillatelse fra kommunen til å oppføre en støl ved stølsrett.

Energi

Oppvarming

Varmekabel på bad, vaskerom og entré. Vedovn i stue. Hjemmelshaver opplyser om dårlig trekk, og at skadet varmestein i ovn skal erstattes med ny før visning. Luft-luft varmepumpe er installert i stue. Utedel under veranda. Ble montert i 2024 av Voss energi.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 2 578

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter gebyr brannforebygging og septikavgift. De kommunale avgiftene er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.2.282,-.

Eiendomsskatt

Kr 728

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.726,-.

Formuesverdi primær

Kr 183 368

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Renovasjonsgebyr utgjør totalt kr.3.575,56 årlig og faktureres over to terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et ege påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 310, bruksnummer 4 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:

4621/310/4:
19.10.1953 - Dokumentnr: 900936 - Elektriske kraftlinjer
vedr Vossestrand-Nærøydalen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2017 - Dokumentnr: 297349 - Jordskifte
Jordskiftesak 15-200246RFA-JVOS Skogstad
Indre Hordaland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1902 - Dokumentnr: 900035 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:310 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1622101 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:310 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger vedrørende påbygg datert 12.august 2003. Byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra E16.
Privat borehull.
Privat septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål, samt avsatt til landbruks-,

natur- og friluftsmål samt reir.
Eiendommen ligger i henhold til kommuneplankartet i faresone for ras- og skredfare.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2> F%
2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i tr%
Delarealer Delareal 562 589 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnOM560
Delareal 210 271 m
KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 33 300 m
KPHensynsonenavnSteinsprang aktsomhet
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 79 843 m
KPHensynsonenavnJord og flomskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 400 014 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 18 509 m
KPHensynsonenavnOM310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 4 360 m
KPHensynsonenavnOM310_2
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 3 119 m
KPHensynsonenavnOM210

KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 78 864 m
KPHensynsonenavnVernskog
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 18 806 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 18 154 m
Arealbruk Fritids- og turistformål,Framtidig
Delareal 604 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 2021003
Navn Detaljreguleringsplan for E16 Åsbrekkegjelet - Skromle bru
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.11.2022
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6641/Reguleringsf%>
E16 %
Delarealer Delareal 1 035 m
Formål
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Feltnavn L8
Delareal 2 960 m
RPHensynsonenavnH310_100
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 1 939 m
BestemmelsesområdeMidlertidig bygge- og anleggsområde
Delareal 13 m
RPHensynsonenavnH140_7
RPSikring Frisikt
Delareal 77 m

RPHensynsonenavnH140_8
RPSikring Frisikt
Delareal 551 m
RPHensynsonenavnH310_1000
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 817 m
Formål
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Feltnavn L11
Delareal 57 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV1
Delareal 88 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn SKV4
Delareal 978 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SVG10
Delareal 2 521 m
RPHensynsonenavnH320_2
Faresone Flomfare
Delareal 536 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SVG9

Det bygges for tiden ny E16 på nedsiden av eiendommen. Bygging av ny vei vil gi ny avkjørsel fra E16 til eiendommen. Statens Vegvesen har ervervet noe av arealet av eiendommen for bygging av ny vei. Se vedlagt kart i salgsoppgaven som viser ny tomtegrense. Oppmåling av ny tomtegrense vil bli foretatt i forbindelse med slutføring av prosjektet. Nåværende eier har solgt og mottar vederlag for grunn ervervelsen.

Adgang til utleie
Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Voss Herad informerer om at det vil være vilkår om boplikt på eiendommen for innvilgelse av konsesjon.

Kommentar konsesjon
Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) – (4). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Voss Herad informerer om at det må påregnes vilkår om boplikt på eiendommen. Videre informere Voss Herad om at det ikke er odel på eiendommen og at eiendommen ikke er underlagt prisregulering. Vedrørende matrikkelkartet er det fiktive grenser på deler av Lundset stølssameie. Fiktive grenser er grenser en ikke kan stole på. Det blir opp til saksbehandler i kommunen å vurdere om dette avviket utløser vilkår i konsesjonen (om å avklare eiendomsgrenser - om nødvendig med jordskifte om det oppstår tvist).

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 068 800 (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 100 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 132 990

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025

Nabolagsprofil

Vossestrandvegen 357

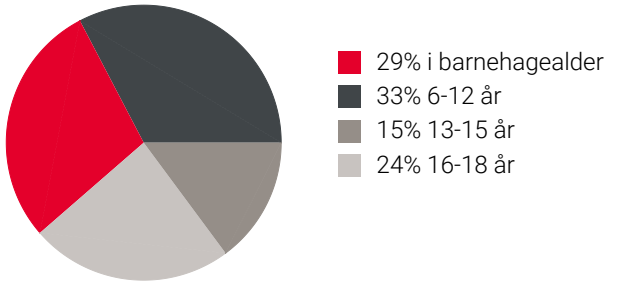
Offentlig transport

🚏 Taulen	2 min 🚶
Linje VY450, 810, 950, 962, 970	0.2 km
🚏 Kløve stasjon	18 min 🚶
Linje R40	14.4 km
✈ Bergen Flesland	1 t 52 min 🚶

Skoler

Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-...)	5 min 🚶
147 elever, 10 klasser	3.8 km
Voss vidaregåande skule	13 min 🚶
Voss gymnas	19 min 🚶
370 elever	16 km

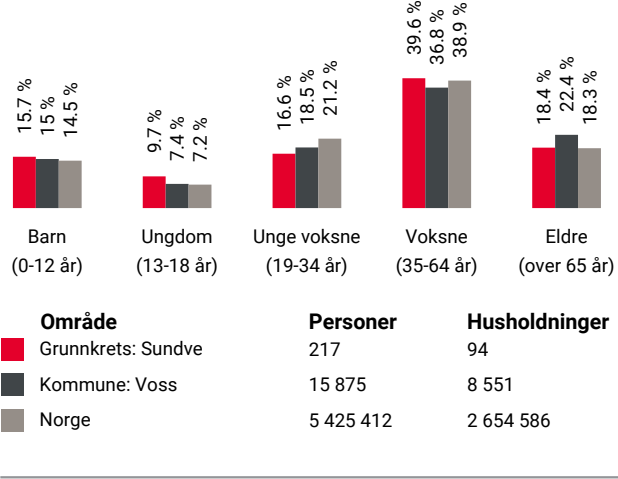
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

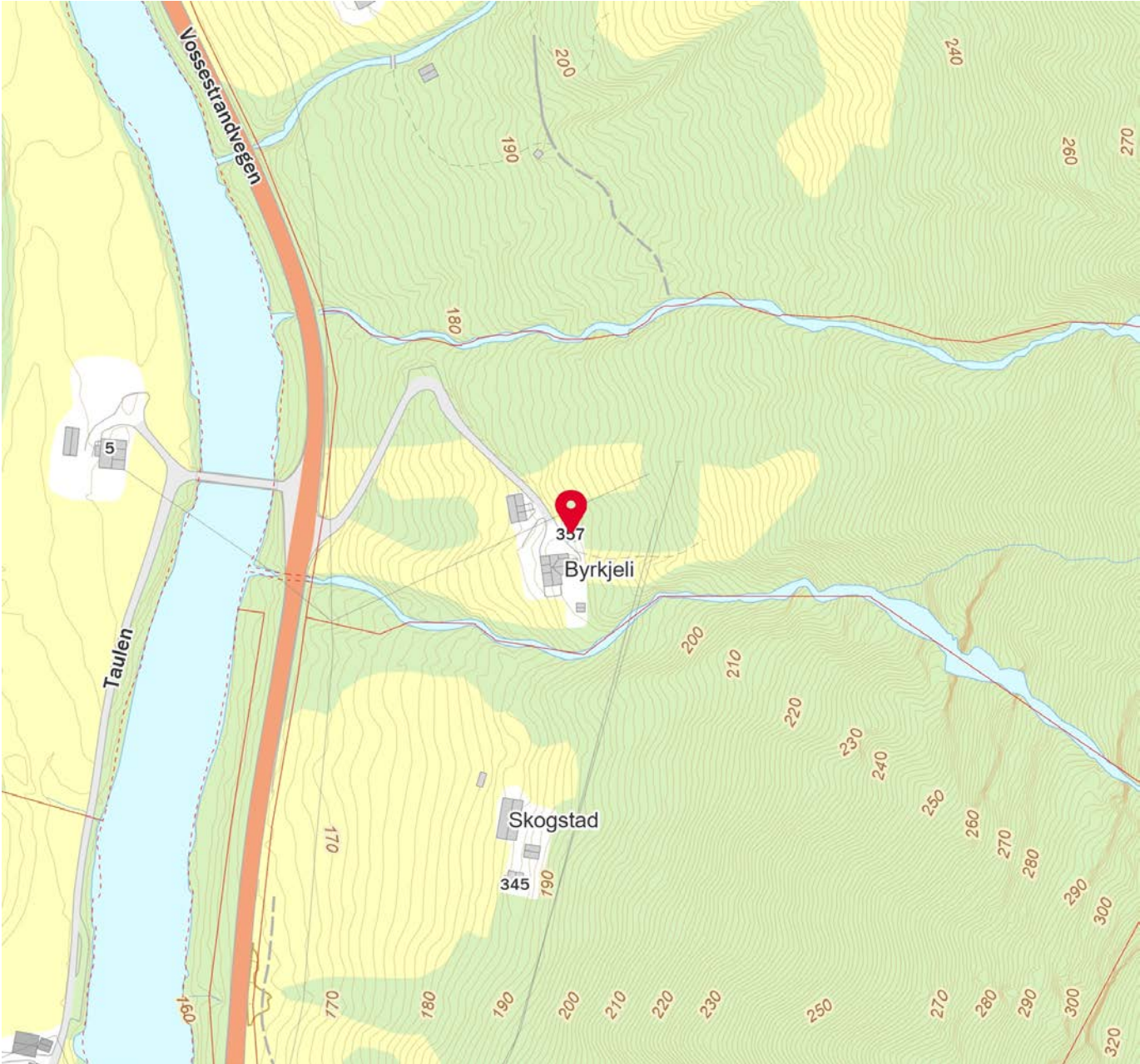
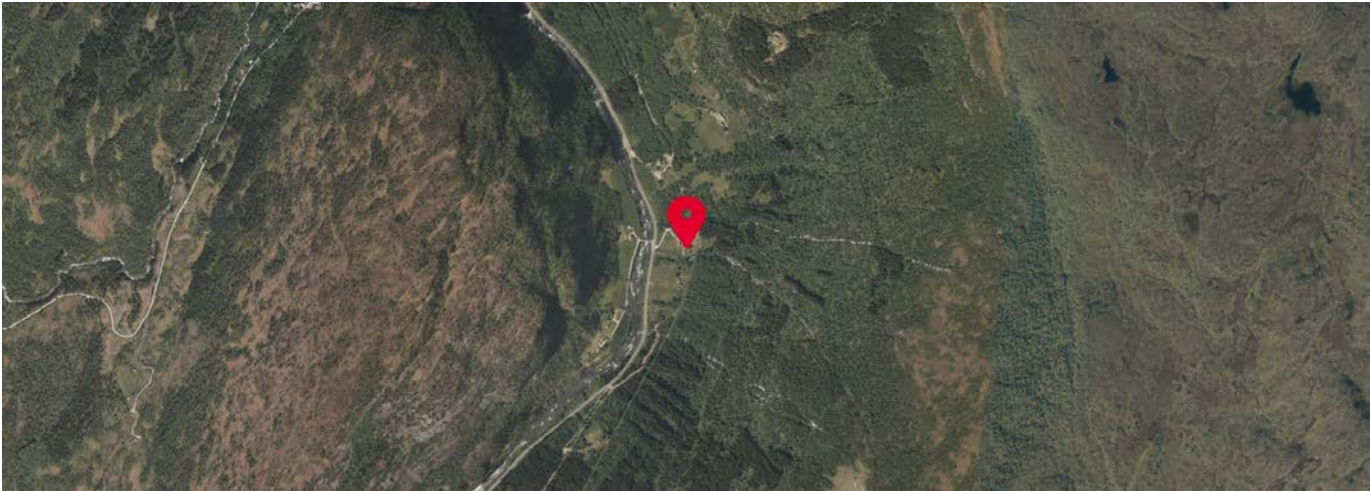
Sundve Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
50 barn	3.7 km
Skulestad barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
78 barn	12 km
Voss barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
103 barn	14.7 km

Dagligvare

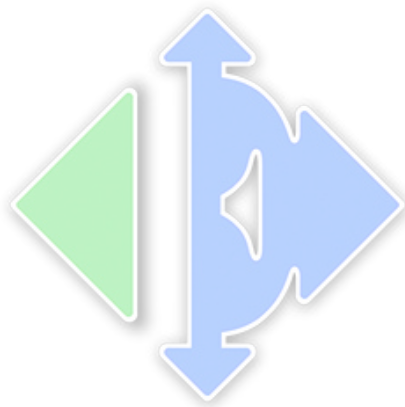
Joker Vossestrand	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.6 km
Kiwi Skulestadmo	12 min 🚶
Søndagsåpent	11.8 km

Sport

🏊 Sundve idrettsplass	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3.8 km
🏊 Opheim skule	12 min 🚶
Aktivitetshall	10.5 km
🏊 SKY Fitness Voss	17 min 🚶
🏊 MOVA Myrkdalen	17 min 🚶



Einebustad med driftsbygning
Vossestrandvegen 357
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 03/06/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

BM TF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:310, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Bente Elin Lidal
Seksjonsnr:	N/A
Festnr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	97 179 + 18 100 (sjå tomteopplysninger for meir info) m²
Konsesjonsplikt:	ikkje framlagt
Adkomst:	Privat stikkveg frå E16 Vossestrandvegen
Vann:	Privat borehull.
Avløp:	Privat septikktank
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Fakturert beløp for 2024 er: 3008 kr.
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Avtale nr. 92609616
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	Ca 1930

BM TF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.03.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
Oppdragsgiver:	Bente Elin Lidal
Tilstede under befaringen:	Bente Elin Lidal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Konsesjon og buplikt: Dersom du kjøper denne eigedomen frå nokon utanfor nær familie, må du søkja konsesjon. Det betyr at du treng tillating frå kommunen for å overta eigedomen. Det er sannsynleg at konsesjonen vil innehalda krav om buplikt, altså at du må bu på eigedomen i ei viss tid.

Odel og prisregulering: Eigedomen har ikkje odel, noko som betyr at ingen har fortrinnsrett til å kjøpa han basert på slektskap. Det er heller ingen prisregulering, så prisen vert avtalt fritt mellom seljar og kjøpar.

Eigedomsgrenser: Kartet som viser grensene for eigedomen inneheld nokre såkalla fiktive grenser. Det betyr at dei ikkje er juridisk fastsette og kan avvike frå dei faktiske grensene. Som kjøpar bør du vera klar over dette. Kommunen vil vurdere om dette avviket gjer at konsesjonen inneheld krav om å avklara grensene. Dersom det er usemje om kor grensene går, kan det bli nødvendig med ei rettslig avklaring gjennom jordskifte.

Det er opplyst at eigedomen eig 1,37% i Lundset stølssameige. Prosentandelen utger 18,1 da. Totalt areal for eigedomen vil difor vere 115,3 da.

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot vest. Områda rundt er i hovudsak beståande av skog og landbruksområder. Uteområder er tildekkta av snø på befaringsdagen.

Skredrapport frå Norkart syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for jord og flomskred.
- Faresonekart for skred i bratt terreng.
- Aktsomheitsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for steinsprang.
- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Støysoner frå veg, gro og elv.
- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen. Det kan finnast fleire avvik rundt eigedomen som ikkje kjem fram av innhenta rapportar.

BM TF

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, kjellergolv og grunnmur i ein kombinasjon av gråsteinsmur og betong. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Konstruksjonen elles er truleg oppført i lett bindingsvirke og tømmer. Konstruksjonen er modernisert etter opprinnelsen frå 1930 mtp. isolasjon og tettheit. Deler av konstruksjonen er frå opprinnelsen. På 30-tallet var det vanleg å nytta rupanel på utvendig vegg med forhudningspapp. Holrom i veggjar vart fylte med flis/spon til fordel for isolasjon. Sydde matter av glassfiber var og vanleg. Skråavstivingar av grovt trevirke vart felt inn i veggjar. Desse har ein avstivande funksjon på bygget, og må difor takast omsyn til ved eventuelle oppgraderingar. Liggande trekledning på utvendig fasade. Vindauger med to lags isolerglass er montert i vegggliv. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med skifer. Taket er oppbygd av sperrer med opplagring av laster langs konstruksjonen sine langsider og på mønedragar. Mønedragar er opplagra av søyler som fører laster ned til terreng via søyler og inv. bærevegg langs midten av konstruksjonen. Pulttak for carport er montert på yttervegg. Her er det taktekking av asfaltpapp.

BM TF

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.

BM TF

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.
- Eigedomen er møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. Enkelte areal er nytta til lagring av utstyr, og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

BM TF

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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.

BM TF

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

©mstr.no

4/22

www.bmtf.no

63

EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.	
ANNET: OPPVARMING: - Varmekabel på bad, vaskerom og entre. - Vedovn i stova. Heimelshavar opplyser om dårleg trekk, og at skada varmestein i ovn skal erstattast med ny før visning. - Luft-luft varmepumpa er installert i stova. Utedel under veranda. Vart montert i 2024 av Voss energi.	
DOKUMENTKONTROLL: Teikningar av konstruksjonen er framlagt. Byggeteikningar syner at det ikkje er gjort større endringar ift. siste godkjente teikning. Mindre endring: Vegg i 1. etasje er fjerna til fordel for større stova. Heimelshavar opplyser om ny planlagt innkøyrsel frå E16, og at det ikkje føreligg offentlegrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader. Det er ikkje gjort undersøkelser/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Innvendige overflater er i hovudsak beståande av: Golv: Laminat og belegg. Fliser i entre. Betong i kjeller. Vegg: Huntonittplater, tapet og panel. Baderomsplater på bad og vaskerom. Betong og gråsteinsmur i kjeller. Himling: Panel og 60x120 himlingsplater. Eldre stil med synlege bjelkar i stova. U-behandla gipsplater og lekter i kjeller. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Heimelshavar opplyser at diverse sår skal få ny overflatebehandling før visning.	
Merknader: - Hakk og riper. - Opne laminatskøytar. - Bom/hullrom i fliser i entre. - Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.	
Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.	
MERKNADER OM ANDRE ROM: ETASJESKILLE: Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, 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 ujanmheitar og skeivheitar i etasjeskille. Det er og registrert knirk i golv. Heimelshavar opplyser om litt svikt i golv rundt vedovn. Området er forsterka, men det er fortsatt litt svikt.	
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.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det er: - Takkonstruksjonen vart endra med takopplett og tilbygg i ca. 2005. - Store deler av taket vart fornya i 2019. - Carport fekk nytt tak i 2019. - Terrasse ved inngangsparti vart lagt i 2023. - Terrasse og veranda utanfor stova og vaskerom vart lagt i 2020. - Ny pumpa for borevatn i 2015. - Bad frå 1995. - Vaskerom frå 2009.	

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
Kjeller	0	15	0	0	0	15
1. etasje	75	0	0	60	75	0
2. etasje	60	0	0	5	60	0
SUM BYGNING	135	15	0	65	135	15
SUM BRA	150					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Løa 1. og 2. etg.	0	65	0	0	0	65
Uthus	0	20	0	0	0	20
Dokkehus	0	5	0	1	0	5
Røykehus	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	0	92	0	1	0	92
SUM BRA	92					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

- 1. etasje: Takhøgd er målt frå 2,17 - 2,25 meter.
- Kjøkken: 11,8 m².
- Bad: 6 m².
- Vaskerom: 8,6 m².
- Entre: 8,7 m².
- Stova: 27,7 m².
- Gangareal: 6 m².

- 2. etasje: Takhøgd er målt frå 0,95 - 2,14 meter.
- Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.
- Loftstova: 17,7 m².
- Soverom i gavl mot sør (med veranda): 16 m².
- Soverom på langvegg mot vest (med takopplett): 15,2 m².
- Soverom/kontor i gavl mot nord (over kjøkken): 7,1 m².
- Gangareal: 15 m².

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

- Kjellar: Takhøgd er målt frå 1,92 - 1,95 meter.
- Teknisk rom/hobby rom: 15 m².

- Andre bygningar:
- 1. etasje i løa: 38 m².
- 2. etasje i løa: 27 m².
- Dokkehus: 5 m².
- Røykehus: 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 fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

- Terrasse- og ballkongareal:
- Nordvendt inngangsparti: 7,5 m². Arealet er overbygd med tak.
- Markterrasse mot sør-aust (krok utanfor vaskerom): 18 m².
- Sørvendt veranda utanfor stova: 35 m².
- Sørvendt veranda utanfor soverom i andre etasje: 5,2 m² målbart areal. Totalt golvareal er 6,7 m².
- Inngangsparti til dokkehus: 1,5 m².

- Andre areal:
- Carport: Ca 12 m².

- Deler av kjeller, loft og løa er ikkje måleverdig jfr. NS 3600. Begrunnelse: Manglande takhøgd. Sjå kva areal det dreier seg om under:
- 4,2 m². av kjelleren har 1,68 meter takhøgd.
- Deler av løa består av tømmerkasse innreia som hønsehus. 13 m² av arealet her er ikkje målbart.

Uteområda er tildekka av snø på befaringsdagen. Eventuelt opparbeida uteareal er difor ikkje oppmålt og kontrollert av underteikna.

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

GARASJE / UTHUS:

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

LØA:

Gråsteinsmur mot ukjente underliggande massar. Konstruksjonen er oppført i bindingsvirke med liggande kledning. Taket er av typen saltak tekka med skifer. Konstruksjonen er u-isolert.

Tilstand: Risikokonstruksjon.

- Svikt i deler av bærande konstuksjon. Større skeivheiter.
- Fukt langs mønet gir indikasjon på lekkasje. Lekkasjar kan og finnast andre plassar på taket.
- Fukt og råte i kledning og deler av bindingsvirke.
- Rekkverk manglar der det er meir en 0,5 meter til underliggade plan/terreng.
- Snøfangar manglar på takflata.
- Takrenner manglar.

UTHUS:

Ca. samme tilstand som løa.

RØYKEHUS:

Enkel konstruksjon oppført på singel og stein. Veggjar i lett bindingsvirke. Saltak tekka med profilerte takplater i stål/aluminium. Konstruksjonen er u-isolert. Opplyst byggeår: 2023.

Tilstand: Som venta ut frå alder. Vedlikehald av diverse bygningsdeler må ventast.

- Snøfangar manglar på takflata.
- Takrenner manglar.

DOKKEHUS:

Enkel konstruksjon oppført mot stein/betong fundament. Veggjar i lett bindingsvirke. Saltak tekka med asfaltshingel. Det vert opplyst at taket er frå 2019.

Tilstand: Som venta ut frå alder. Utskifting av kledning og trevirke nært terreng vert anbefalt.

- Fukt og påbegynnande råte i trevirke.
- Takrenner manglar.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein grundig og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn innan tømrarfaget. Med brei kompetanse og mange års praktisk erfaring sikrar han objektive og kvalitetssikra vurderingar i eigarskifterapportar.

Han har fagbrev og utdanning innan tømrerfaget, og han fekk si praktiske erfaring gjennom arbeid hos ein lokal byggmeister på Voss med brei kompetanse innan rehabilitering, restaurering og nybygg. I 2015 etablerte han eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka den praktiske kompetansen hans. Samstundes fullførte han teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg og avla hovudoppgåva i 2018. Deretter heldt han fram med studia for å oppnå byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning med BMTF vart han autorisert takstmann. Frå 2019 kombinerte han tømrararbeid med taksering, før han frå 2022 har arbeidd som takstmann på fulltid. Bjørnar legg stor vekt på objektivitet og fagleg kvalitet i rapportane sine, og nyttar si tverrfaglege kompetanse og breie praktiske erfaringar.

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

03/06/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng/snø og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av ukjente morene massar mot berg. Dette kan uansett ikke seiast med sikkerheit.

Fundament og grunnmur i gråstein og betong. Drenering frå byggeår. Utvendig tettesjikt mot grunnmur er ikke etablert. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Dreneringa frå byggeår er utdatert. Ny drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur vert anbefalt. Det skal nemnast at deler av konstruksjonen ikke er underbygd med kjeller. Utvendig tettesjikt og drenering er difor ikke praktisk mulig å utbetra i desse områda (under bad, gang og tilbygg mot aust).

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Det kan sjå ut til at fallforholdet frå grunnmuren er tilpassa så godt det let seg gjera ut frå forholda på tomta. Snø og terrasse hindrer for fullstendig oversikt, og avvik kan forekoma. Eigedomen er plassert i skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå austsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spessielt viktig. Syner til pnkt. 1.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Utvendig fasade av liggande trekledning. Alder er ukjent. Fuktig ved og påbegynnande råte er registrert i enkelte bord. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med ny. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar på enkelte områder. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved, og at fuktig kledning lettare kan smitte over til vegglivet. Plast er observert i nedre del av vegg bak kledning. Plast på kald side av konstruksjonen er uheldig mtp. kondens. Fukt i vegglivet kan difor ikke utelukkast. Opningar for mus er observert.

Merknader: Plast på kald side av konstruksjonen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER:

Vindauger i konstruksjonen har to-lags isolerglass. Ventil i karm. Beslag er nytta som utvendig lekkasjesikring i underkant av utvendig karm. Prod. år strekker seg frå 1978 og fram til 2005 (tilbygg).

YTTERDØRER:

Yttredør til entre er overbygd med tak, og står godt rusta mot yttre påkjenningar. Døra er frå ca. 2005.

Yttredør til vaskerom er frå 2022 (opplyst).

Terrassedør i 1. etasje er frå 2016.

Terrassedør i 2. etasje er frå 1994.

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

Utvendige lister og vannbrett i trevirke.

Sintef byggforsk beskriv: "For å oppnå totrinnstetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttetningen. I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5."

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikke ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avskalla overflatebehandling er registrert på enkelte vindauger og listverk. Enkelte strie vindauger er registrert ved funksjonstest. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikke pakningar i vindauger like tette og energieffektive som før.

Merknader: Opningar inn i konstruksjonen. Beslag ute av posisjon.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Skifertak. Aluminiumsrenner fører regnvatn ned til terreng.

Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskaradar. Lause fester for takrenner. Heimelshavar opplyser at det ikke er sikkert heile taket vart fornya i 2019.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Heimelshavar opplyser om lekkasje frå sløys i 2022. Lekkasjen oppsto på grunn av manglande oppkant på beslag i sløys. Sløysrenna er utbetra. Ein lekkasje inn i konstruksjonen på grunn av manglande oppkant på beslag tyder på at undertaket ikkje er tett. Skifertak er ikkje tette i seg sjølv, og det er difor krav om at undertaket skal vera 100% tett. Overgangar og gjennomføringar skal ikkje svekka tettheita slik som i dette tilfellet.

Merknader:

5. Loft
TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Tilfeldig utvalte overflater er visuelt kontrollerte for fukt og fuktskjolder. Ingen avvik vart registrert i kontrollerte områder, og rundt pipekjennomføring.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater på loft, og rundt pipegjennomføring for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Syner til avvik bemerka i pnkt. 4.2.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse- og ballkongareal:
- Nordvendt inngangsparti: 7,5 m². Arealet er overbygd med tak.
- Markterrasse mot sør-aust (krok utanfor vaskerom): 18 m².
- Sørvendt veranda utanfor stova: 35 m².
- Sørvendt veranda utanfor soverom i andre etasje: 5,2 m² målbart areal. Totalt golvareal er 6,7 m².
- Inngangsparti til dokkehus: 1,5 m².

Veranda er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Svekkelser er registrert i søylepunkt under veranda. Grove sprekker i fundament. Desse må erstattast med nye. Sammenfall kan vere ein konsekvens av avviket. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Lysopningar på over 10 cm er funne i rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Krava var gjeldande for veranda som vart oppført i 2020. Fuktig ved, og avskalla overflatebehandling på deler av veranda, terrasse og rekkverk. Vedlikehald vert anbefalt. Markterrasse ligg under snø, og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

7. Våtrom
7.1 Bad
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Heimelshavar opplyser at dette var nytt i 2024.

Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflata i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Teikn til eldre oppsvelling i nedre del av baderomsplater er observert. Skøytar, hjørner og overgangar mot våtromsbelegg manglar silikonfug. Mangelen fører til opningar inn i konstruksjonen. Skruerhol i baderomsplater. Mekanisk avtrekk er montert i vegg. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Overgang mellom avløp og vegg er ikkje tetta under servant. Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader: Svelling i nedre del av baderomsplater.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Dusjkabinett står plassert over sluk og gjev begrensa observasjonsmoglegheiter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til 1:100 med sterkt lokaltfall på 1:40 i området rundt sluk. Fallforholdet tilfredstiller kraver som var aktuelt på oppføringstidspunktet (Byggeforskrift 85).

Våtromsbelegget er morkent, og har revna ved dør.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (stova). 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.

Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 og 1.1.2 (opningar inn i konstruksjon) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merksamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tettesjiktet er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
7.2 Vaskerom	
TG 1	7.2.1 Overflate vegger og himling
Vaskerommet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk og veggventil. Overflatene er som venta ift. alder. Mindre avvik som manglande fug og skruerhull er registrert. Syner til pnkt 7.2.3 for nærare utgreiing.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Vaskemaskin og innredning står plassert på vaskerommet og gjev begrensa observasjonsmoglegheiter. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Overflatene er som venta ift. alder. Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. 1:80 lokaltfall rundt sluk. Motfall på enkelte parti. Fallforholdet tilfredstillar ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).	
Merknader:	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2009 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 bør difor utbetrast for å unngå fuktinntrenging i konstruksjonen. Det skal nemnast at det er begrensa mengder fukt på eit vaskerom ift. eit baderom. Opningar inn i konstruksjonen er uansett å sjå på som eit avvik jfr. NS 3600.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 1995 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkkentype: Sigdal. Kjøkkenet har profilerte frontar og stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Fliser er montert på vegg mellom nyere laminat benkeplate og overskap. Tapet på deler av vegg. Integrerte kvitevarer (bort sett frå kjøleskap, frys og oppvaskmaskin). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via vegg.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.	
Sår og svelling er registrert i frontar og overflater. Knirk i golv. Sokkel er ikkje demonterbar, og fører til begrensa observasjonsmoglegheiter. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
Merknader: Frå 2010 vart det krav til installering av automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Kjøkkenet er installert i ei tid der dette ikkje var eit krav, og mangelen vert difor ikkje sett på som eit avvik. Det vert uansett anbefalt å få det installert. Automatisk lekkasjoestopper stenger vasstilførselen for å minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.	
9. Rom under terreng	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
9.1 Kjeller	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Riss og sprekker i grunnmur. Fuktinnsig i nedre del av inv. grunnmur. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing om ventilasjon. Det skal nemnast at deler av golvkonstruksjonen for 1. etasje ikkje er underbygd med kjellar. Her ligg bjelkelaget tett på terreng. Fuktmåling av bjelkelaget i eit tilgjengelig område i kjellar syner normale verdier. Dette er det einaste område ein kjem til for fuktmåling, og avvik andre områder i bjelkelaget kan ikkje utelukkast.	
Merknader: Fuktmåling i bjelkelag som ligg tett på terreng.	
	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Riss og sprekker. Trevirke som er i kontakt med betong er fuktig. Dette skuldast kapillær sugkraft frå fukt i grunn.	
Merknader:	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Fuktinnsig, høg luftfuktigheit og svak ventilasjon er registrert. Det skal nemnast at kjellaren er oppbygd som råkjellar. Formålet med det er frå gammalt av å halda matvarer kalde på sommarstid og frostfritt på vinterstid. Naturleg fuktigheit frå grunnen var bra for at matvarer ikkje skulle tørka ut. Underteikna vurderer kjellaren etter sitt faktiske forhold på oppføringstidspunktet. Høg luftfuktigheit som er registrert i kjellaren er der av naturlege årsaker. Å vurdere kjellaren etter dagens krav til drenering og tettheit vil vera feil. Dersom ny eigar ønsker eit tørrare klima i kjellaren bør det installerast rotoravfuktar.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
©mstr.no	

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via plastbelagt kobber. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert i kjeller. Kran fungerer som den skal på befaringsdagen. Vastilførsel er tilkopla privat borehull med pumpe. Vassinntak og vassrøyre til kjøkken har varmekabel som kan nyttast i tilfelle frost.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast og støypejern. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Avløp er tilkopla privat septiktank under veranda.

Vatn og avløpsnettet har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Trykkslag er registrert ved tapping i servant på bad. Anlegget er utsett for frost, med frostsprenging som konsekvens. Det bør installerast automatisk lekkasjestoppar på alle områder som er utsette for lekkasje frå vanntilførsel. Dette vil minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt godkjent vassprøve frå det private boreholet.

Merknader:

TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
------	------------------------

Oso bereder på 195 liter og 1,95 kW effekt står plassert i kjeller med sluk som lekkasjesikring. Stikkontakt er visuelt kontrollert for varmgang/overspenning. Det var ingen missfarger på eller rundt stikkontakten på befaringsdagen.

Det skal nemnast at det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar monterte etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er tilkopla vanleg støpsel. Fast straumtilkopling av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1995, og kravet som kom i 2014 har ikkje tilbakeverkande kraft.

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

Merknader:

Ingen	10.3 Vannbåren varme
-------	----------------------

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen	10.4 Varmesentraler
-------	---------------------

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2	10.5 Ventilasjon
------	------------------

Naturleg ballansert anlegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk (bad, vaskerom og kjøkkenventilator) er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1995

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1995.

Sikringskap med automatsikringar er observert i gang for andre etasje. Antall sikringar stemmer med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Laust ledningsnett i enkelte områder.
- Det er etablert fleire straumuttak i kjeller ved hjelp av skøyteledning/forgreiningspadde.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er kun framlagt på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Ein utvida EL-kontroll vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

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

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

I denne bustaden er det:
- Røykvarsler i gang 1. etg. Andre etasje har røykvarsler i gang og på eit soverom.
- Brannslange på vaskerom. Det er ikkje kontrollert om slangen er lang nok til å nå det rommet som har lengst avstand i bustaden.

REKKVERK:
Rekkverk tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekverk. Avvik er registrert. Sjå under:
- Håndre på ei side manglar i inv. tropp.
- Rekkverk på hems tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Rekkverk mangler på deler av arealet.

DAGSLYS:
Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet.
Lofstove, soverom på langvegg (ved takopplett), og soverom over kjøkken i andre etasje tilfredstiller ikkje dagens krav til dagslysflate.

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

ELDSTAD OG PIPELØP:
Underteikna har verken utstyr eller kompetanse for å kontrollere eldstad og pipeløp. Heimelshavar opplyser at feiar utførte kontroll i januar/februar 2025, og at det ikkje vart registrert avvik eller gitt pålegg om utbetring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fundament og grunnmur i gråstein og betong. Drenering frå byggeår. Utvendig tettesjikt mot grunnmur er ikkje etablert. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Dreneringa frå byggeår er utdatert. Ny drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur vert anbefalt. Det skal nemnast at deler av konstruksjonen ikkje er underbygd med kjeller. Utvendig tettesjikt og drenering er difor ikkje praktisk mulig å utbetra i desse områda (under bad, gang og tilbygg mot aust).
1.3	Terrengforhold
	Det kan sjå ut til at fallforholdet frå grunnmuren er tilpassa så godt det let seg gjera ut frå forholda på tomta. Snø og terrasse hindrer for fullstendig oversikt, og avvik kan forekoma. Eigedomen er plassert i skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå austsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Syner til pnkt. 1.1 for nærare utgreiing.
2.1	Yttervegger
	Utvendig fasade av liggande trekledning. Alder er ukjent. Fuktig ved og påbegynnande råte er registrert i enkelte bord. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med ny. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar på enkelte områder. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved, og at fuktig kledning lettare kan smitte over til vegglivet. Plast er observert i nedre del av vegg bak kledning. Plast på kald side av konstruksjonen er uheldig mtp. kondens (bilde på side 10). Fukt i vegglivet kan difor ikkje utelukkast. Opningar for mus er observert.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Opningar inn i konstruksjonen er observert (bilde på side 11). Avskalla overflatebehandling er registrert på enkelte vindauger og listverk. Enkelte strie vindauger er registrert ved funksjonstest. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger like tette og energieffektive som før.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Lause fester for takrenner. Heimelshavar opplyser at det ikkje er sikkert heile taket vart fornya i 2019.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Heimelshavar opplyser om lekkasje frå sløys i 2022. Lekkasjen oppsto på grunn av manglande oppkant på beslag i sløys. Sløysrenna er utbetra. Ein lekkasje inn i konstruksjonen på grunn av manglande oppkant på beslag tyder på at undertaket ikkje er tett. Skifertak er ikkje tette i seg sjølv, og det er difor krav om at undertaket skal vera 100% tett. Overgangar og gjennomføringar skal ikkje svekka tettheita slik som i dette tilfellet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sokkellist mangler i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttfлата i nedre del av baderomsplater er observert (bilde på side 13). Skøytar, hjørner og overgangar mot våtromsbelegg manglar silikonfug. Mangelen fører til opningar inn i konstruksjonen. Skruerhol i baderomsplater. Mekanisk avtrekk er montert i vegg. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Overgang mellom avløp og vegg er ikkje tetta under servant. Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Våtromsbelegget er morkent, og har revna ved dør.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 og 1.1.2 (opningar inn i konstruksjon) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling på befaringsdagen. Det vert gjort merkamheit om at dette kan ha med minimal bruk å gjere, og at eventuelle lekkasjar kan oppstå ved hyppigare bruk av våtrommet. Tettesjiktet er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. 1:80 lokaltfall rundt sluk. Motfall på enkelte parti. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg og baderomsplater fungerer som tettesjikt. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 bør difor utbetrast for å unngå fuktinntrenging i konstruksjonen. Det skal nemnast at det er begrensa mengder fukt på eit vaskerom ift. eit baderom. Opningar inn i konstruksjonen er uansett å sjå på som eit avvik jfr. NS 3600.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Sår og svelling er registrert i frontar og overflater. Knirk i golv. Sokkel er ikkje demonterbar, og fører til begrensa observasjonsmoglegheiter. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Riss og sprekker i grunnmur. Fuktinnsig i nedre del av inv. grunnmur. Vertikale gjennomgående sprekker gir indikasjon på at konstruksjonen har "satt seg" etter fleire år. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing om ventilasjon. Det skal nemnast at deler av golvkonstruksjonen for 1. etasje ikkje er underbygd med kjellar. Her ligg bjelkelaget tett på terreng. Fuktmåling av bjelkelaget i eit tilgjengelig område i kjellar syner normale verdiar (bilde på side 15). Dette er det einaste område ein kjem til for fuktmåling, og avvik andre områder i bjelkelaget kan ikkje utelukkast.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Riss og sprekker. Trevirke som er i kontakt med betong er fuktig. Dette skuldast kapillær sugkraft frå fukt i grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktinnsig, høg luftfuktigheit og svak ventilasjon er registrert. Det skal nemnast at kjellaren er oppbygd som råkjellar. Formålet med det er frå gammalt av å halda matvarer kalde på sommarstid og frostfritt på vinterstid. Naturleg fuktigheit frå grunnen var bra for at matvarer ikkje skulle tørka ut. Underteikna vurderer kjellaren etter sitt faktiske forhold på oppføringstidspunktet. Høg luftfuktigheit som er registrert i kjellaren er der av naturlege årsaker. Å vurdere kjellaren etter dagens krav til drenering og tettheit vil vera feil. Dersom ny eigar ønsker eit tørrare klima i kjellaren bør det installerast rotoravfuktar.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vatn og avløpsnettet har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Trykkslag er registrert ved tapping i servant på bad. Anlegget er utsett for frost, med frostsprenging som konsekvens. Det bør installerast automatisk lekkasjestoppar på alle områder som er utsette for lekkasje frå vanntilførsel. Dette vil minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt godkjent vassprøve frå det private boreholet.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk (bad, vaskerom og kjøkkenventilator) er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

21/22

www.bmtf.no

80

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Svekkelser er registrert i søylepunkt under veranda. Grove sprekker i fundament. Desse må erstattast med nye. Sammenfall kan vere ein konsekvens av avviket. Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Lysopningar på over 10 cm er funne i rekkverk. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Krava var gjeldande for veranda som vart oppført i 2020. Fuktig ved, og avskalla overflatebehandling på deler av veranda, terrasse og rekkverk. Vedlikehald vert anbefalt. Markterrasse ligg under snø, og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Prisvurderinga tek utgangspunkt i utskifting av skada søylepunkt. Andre avvik som er nevnt er mindre alvorlege TG 2 feil som ikkje er prisvurdert. Meirkostnader til vedlikehold må påreknast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

22/22

www.bmtf.no

81

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250010

Selger 1 navn

Bente Elin Lidal

Gateadresse

Vossestrandvegen 357

Poststed

VOSSESTRAND

Postnr

5713

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

92609616

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nederst på baderomsplater i dusjen, har det trekt vatn. Virker turt no, me har hatt dusjkabinett i mange år. Bruksmerker i våtomsbelegg på vaskerom

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Voss varme og bad gjorde jobb på vaskerom,me har Montert baderomsplater

Arbeid utført av

Rørlegger vangen på badet.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad vart laga. Ferdig i1995. Vaskerom i 2009.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har sendt inn byggesøknad.

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lynnedslag sommaren 2013, vannpumpe i borehullet og og kontakt på badet rauk.

Arbeid utført av

Voss varme og bad

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har ikkje hatt problemer, men burde kanskje vore drenert i tunet langs huset. Ser litt gule flekker utvendig på mur.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Merka at det dryppa ned frå taklista på vaskerommet. Viste seg at det mangla oppbrett på venstre side av sløyas på tak over bad/vaskerom. Fekk utbedra problemet utvendig av Firma David Gjøstein, Recover utbedra inne på gangen i 2 etasje.

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Av og til litt dårleg trekk, har hatt feiing regelmessig.

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Før me sette inn ny ovn i stova, forsterka me golvet rundt ovnen då det er litt «bevegelse» på eit punkt.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har høyrte mus på loftet, sjølv om det er montert museband kjem dei inn, eg har eit gammelt hus, ingen garanti.

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har sett nokon få for nokon år sidan i yttergang, og badet, har ikkje sett no. Mistenker at det har komme med pappøskjer.

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøpt varmpumpe hjå dei februar 2024, dei monterte.

Arbeid utført av

Voss Energi

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vangen Elektriske

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mann min og far min har gjort innvendig plating og nye glas, del kledning utvendig. Me har skifta utslitt golv på terrasser, bygd ny terrasse i Hagen.

Arbeid utført av

Snekker Græe la tak og skifer på reisverket av halve stova som tømrer Inge Rauboti reiste. Firma David Gjøstein og Tømrer Inge og Ola Hole. Tilbygg og opplett på tak, carport. Snekker hjå Øvsthus har satt i ny verandadør i stova.Tømrer Bjarne Kvåle har skifta til ny ytterdør på vaskerom. Tømrer Inge Rauboti påbygg av stove. David Gjøstein la nytt sutak på halve huset som stod att. Også nye takrenner påseilet husetog tak på dokkestova.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har bygd på gang og vaskerom i fyrste etasje og loftsstove i andreetasje. Takopplett på soverom i andre etasje.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har sendt inn byggesøknad av snakkar Hole."

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid men utvidelse av e-16; nedenfor meg, får ny og bedre avkøyrsl. Blir bra.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ligg inne èin kartlegging av terrenget frå Bulken og til Sogns grense, utført av Nve.

Tilleggskommentar

Eg har svart så ærleg eg kan, og har ikkje noko å tilføye.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

E-Signing validated

secured by nets

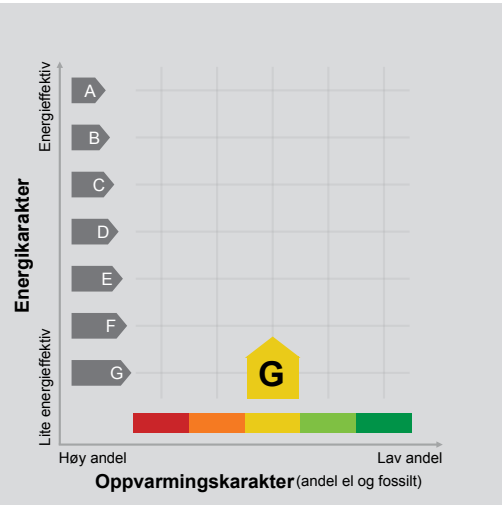
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Elin Lidal	194d923fbb21ed7032f4002e89025eefab6af9c9	12.02.2025 09:41:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Document reference: 1507250010

Document reference: 1507250010

Adresse	Vossestrandvegen 357
Postnummer	5713
Sted	VOSSESTRAND
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	310
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174943222
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125815
Dato	25.05.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarma rom**

- **Fyr riktig med ved**
- **Termografering og tettleiksprøving**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

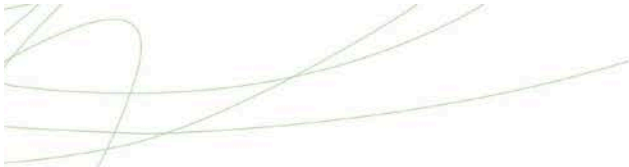
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrift-til-bygninger>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga for fotskiltbygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygd varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persiennar om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 13: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 15: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 21: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

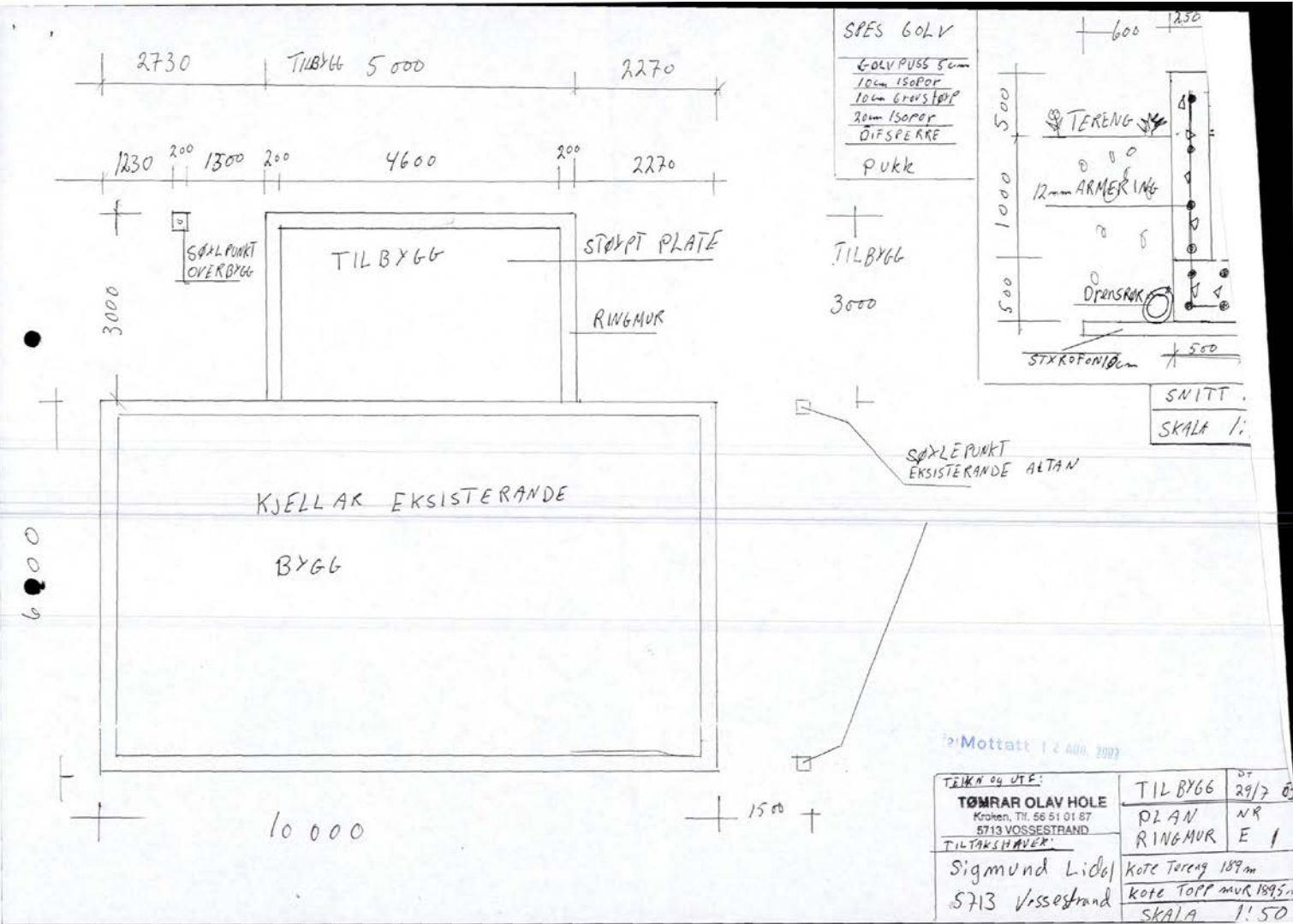
Tiltak 24: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

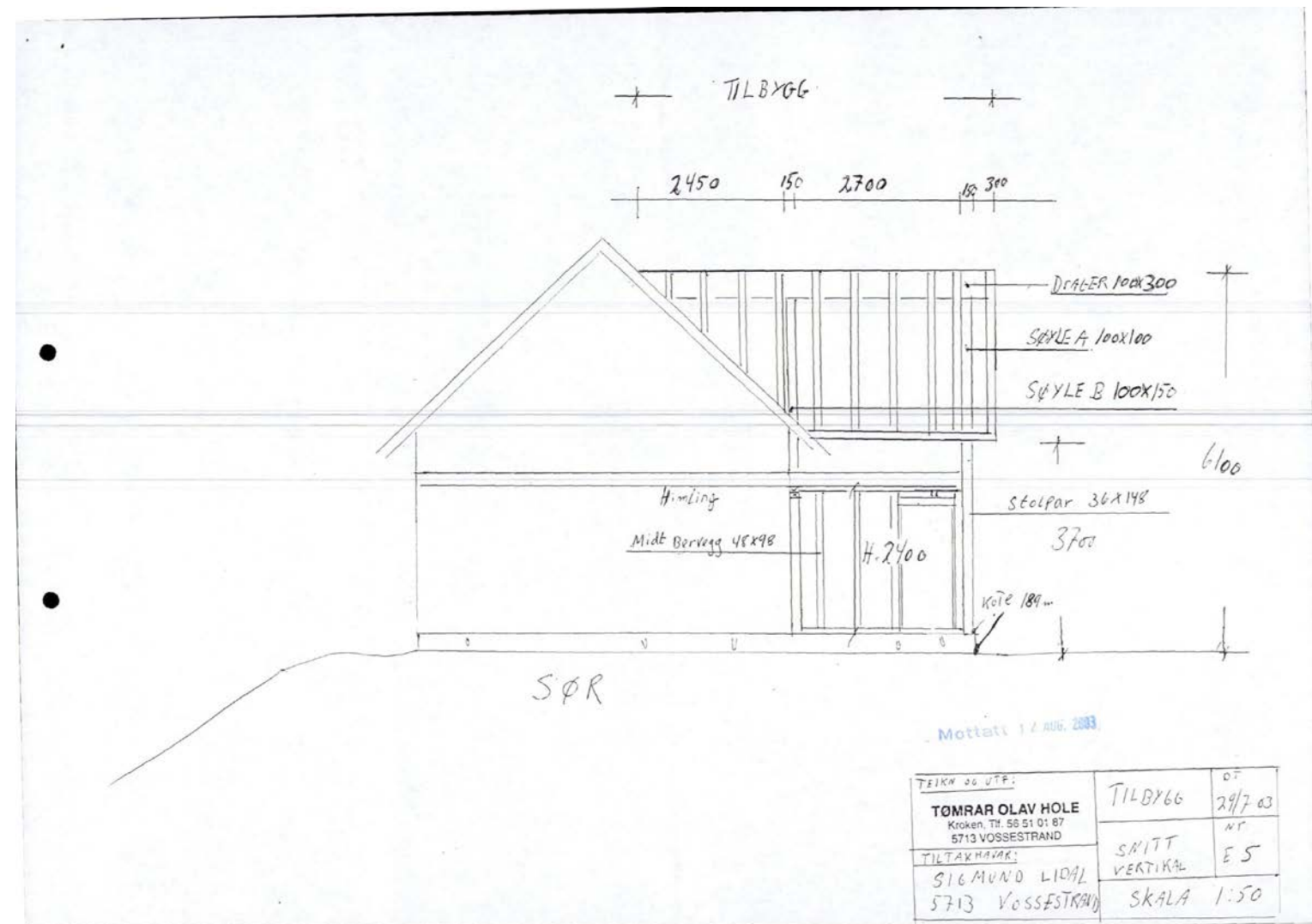
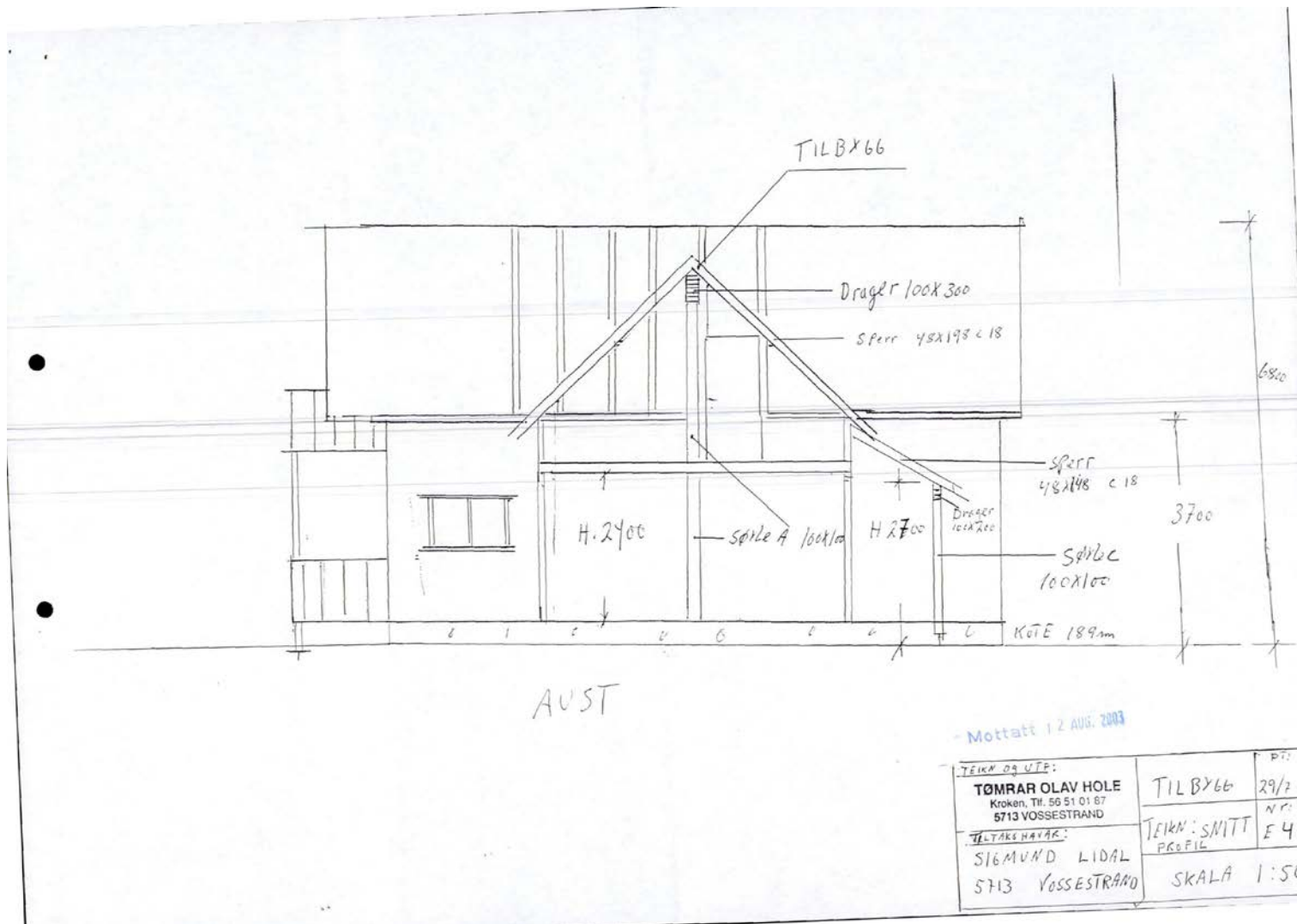
Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

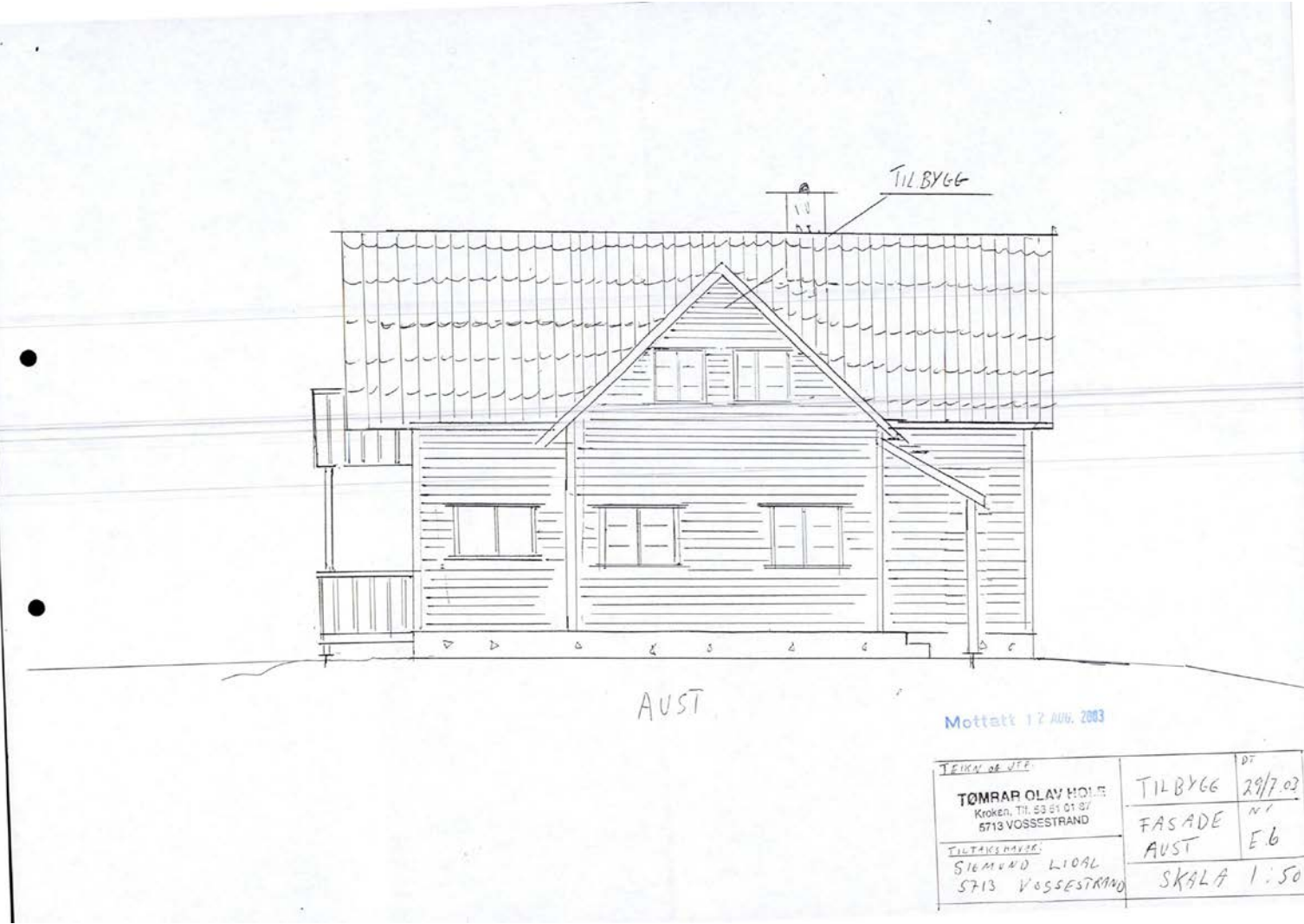
Tiltak på sanitæranlegg

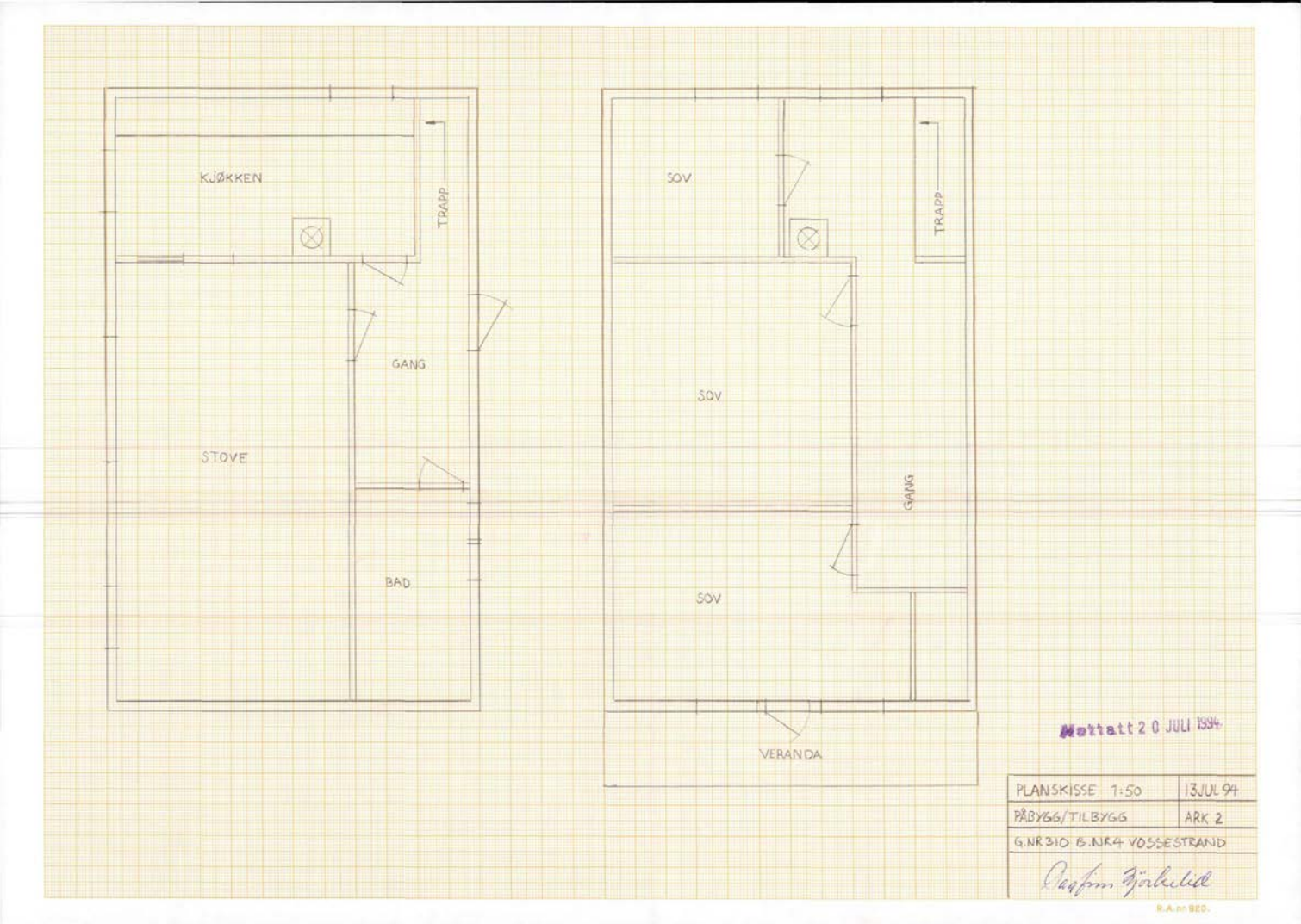
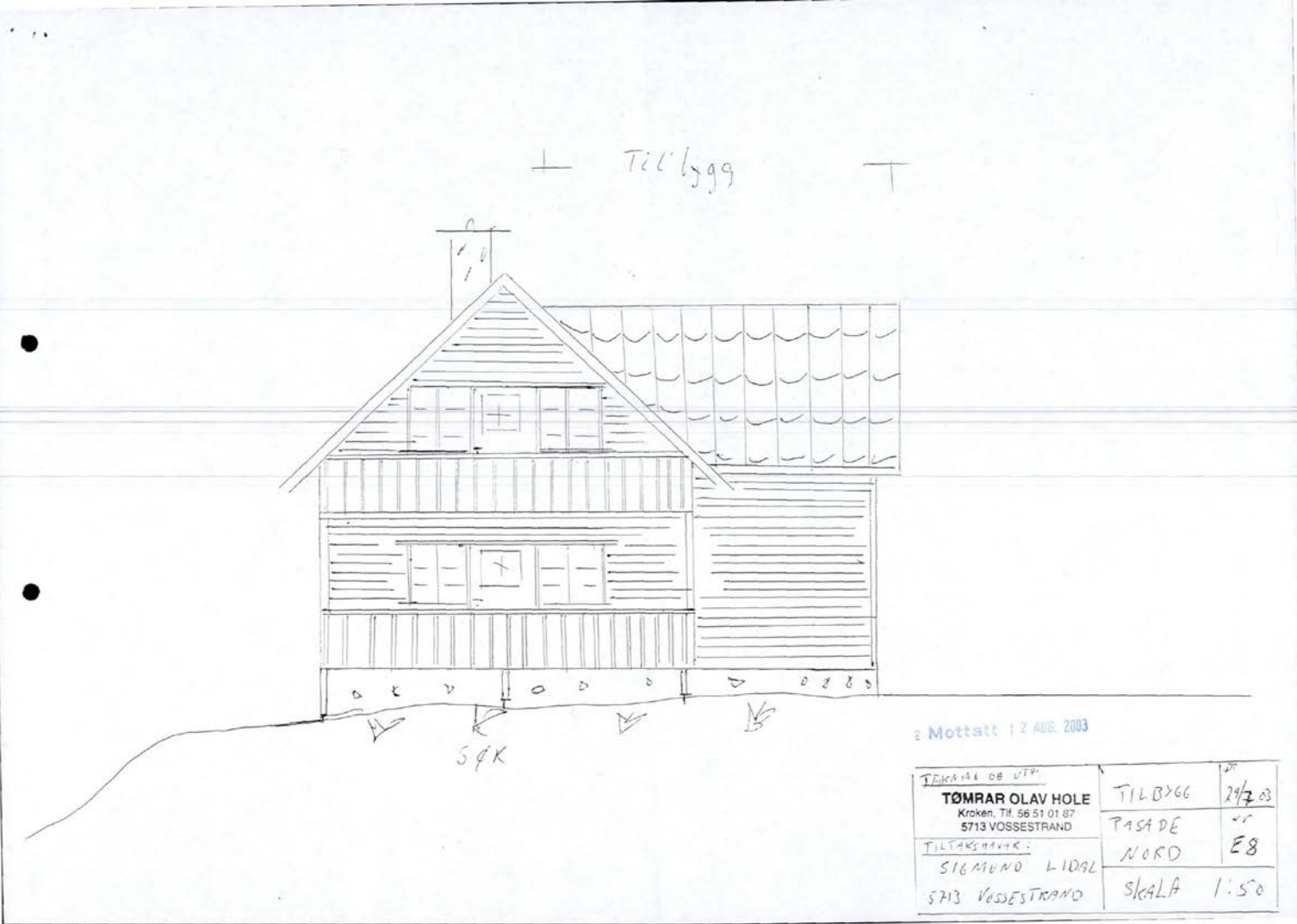
Tiltak 25: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.









AVSKRIFT AV SKYLDSETNINGSFORRETNING
AVHOLDT 22. OKTOBER 1902
TINGLYST 23. OKTOBER 1902

«Skyldsætningsforretning. Aar 1902 den 22 oktober sammentraadte i henhold til sorenskriverens opnævnelse af 16^{de} d. m. undertegnede paa grd. Kvarme gr. n^o 54, br. n^o 1 i Vossestrandens thinglag for at dele og skylden (skal vel være «skyldsætte»; min merknad) paa dette brug, hvoraf eieren Knut K. Ullestad har solgt til David Pedersen Herheim en parcel bestaaende af: A «Persteigen og Hægdslaatten». Disse teige begrændses i vest af Storelven i nord af Persteiggroen opunder Bleikerinden, hvor et + kors blev hugget i en jordfast sten. Derfra gaar linjen i sydlig retning ca. 80,00 m. til en nedsat mærkesten, videre i samme retning ca. 56 m til en d^o og fremdeles s. retn. ca. 68 m til L. (L) kloppe huggen i skarv i Holmegroen. Herfra gaar linjen i østlig retning efter Holmegroen op under Kristislaatten. Forøvrigt er parcellen fraskilt naboeiendommene ved lovlige mærker, der er beskrevne i tidligere forretninger. B. Vaar, sommer og høsthavn i i fælles havnegang til saa mange kreaturer, som kan fødes paa parcellen – Som opmand valgtes i tilfælde af stemmelighed P. Høen. Efter at befaring saavel af den frasolgte del som af hovedbruget var foretaget skjønnedes: - David Pederssøn Herheims andel, der gives navnet Birkely udgjør 1/24 af den samlede skyld og vil saaledes med brugs n^o 4 faa en revideret skyld af 16 – seksten – øre og hovedbruget m. 3.68 – tre mark og otte og seksti øre. Det bevidnes at den solgte parcel har erholdt en for fredning og dyrkning hensigtsmæssig form, samt at den har en salgsværdi i almindelig handel, der overstiger det i lov af 4-7-1884 fastsatte minimumsbeløb. Noget nyt fællesskab i jord eller skov er ved denne deling ikke opstaaet. P. Høen. N. Bjørgaas. K. Strømme. L. Arnetvedt – ».

Höstkting for Vossestranden

1902

1. Skyldsætningsforretning Aar 1902 den 22 oktober sammentraadte i henhold til sorenskriverens opnævnelse af 16^{de} d. m. undertegnede paa grd. Kvarme gr. n^o 54, br. n^o 1 i Vossestrandens thinglag for at dele og skylden (skal vel være «skyldsætte»; min merknad) paa dette brug, hvoraf eieren Knut K. Ullestad har solgt til David Pedersen Herheim en parcel bestaaende af: A Persteigen og Hægdslaatten. Disse teige begrændses i vest af Storelven i nord af Persteiggroen opunder Bleikerinden, hvor et + kors blev hugget i en jordfast sten. Derfra gaar linjen i sydlig retning ca. 80,00 m. til en nedsat mærkesten, videre i samme retning ca. 56 m til en d^o og fremdeles s. retn. ca. 68 m til L. (L) kloppe huggen i skarv i Holmegroen. Herfra gaar linjen i østlig retning efter Holmegroen op under Kristislaatten. Forøvrigt er parcellen fraskilt naboeiendommene ved lovlige mærker, der er beskrevne i tidligere forretninger. B. Vaar, sommer og høsthavn i i fælles havnegang til saa mange kreaturer, som kan fødes paa parcellen – Som opmand valgtes i tilfælde af stemmelighed P. Høen. Efter at befaring saavel af den frasolgte del som af hovedbruget var foretaget skjønnedes: - David Pederssøn Herheims andel, der gives navnet Birkely udgjør 1/24 af den samlede skyld og vil saaledes med brugs n^o 4 faa en revideret skyld af 16 – seksten – øre og hovedbruget m. 3.68 – tre mark og otte og seksti øre. Det bevidnes at den solgte parcel har erholdt en for fredning og dyrkning hensigtsmæssig form, samt at den har en salgsværdi i almindelig handel, der overstiger det i lov af 4-7-1884 fastsatte minimumsbeløb. Noget nyt fællesskab i jord eller skov er ved denne deling ikke opstaaet. P. Høen. N. Bjørgaas. K. Strømme. L. Arnetvedt – ».

Eiendom	4621 310/4		
Utskriftsdato	03.03.2025	Antall datasett	5

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

5 Berørte datasett

- 1

Aktsomhetskart for jord og flomskred
- 1

Faresonekart for skred i bratt terreng
- 1

Snøskred - aktsomhetsområder
- 1

Aktsomhetskart for steinsprang
- 1

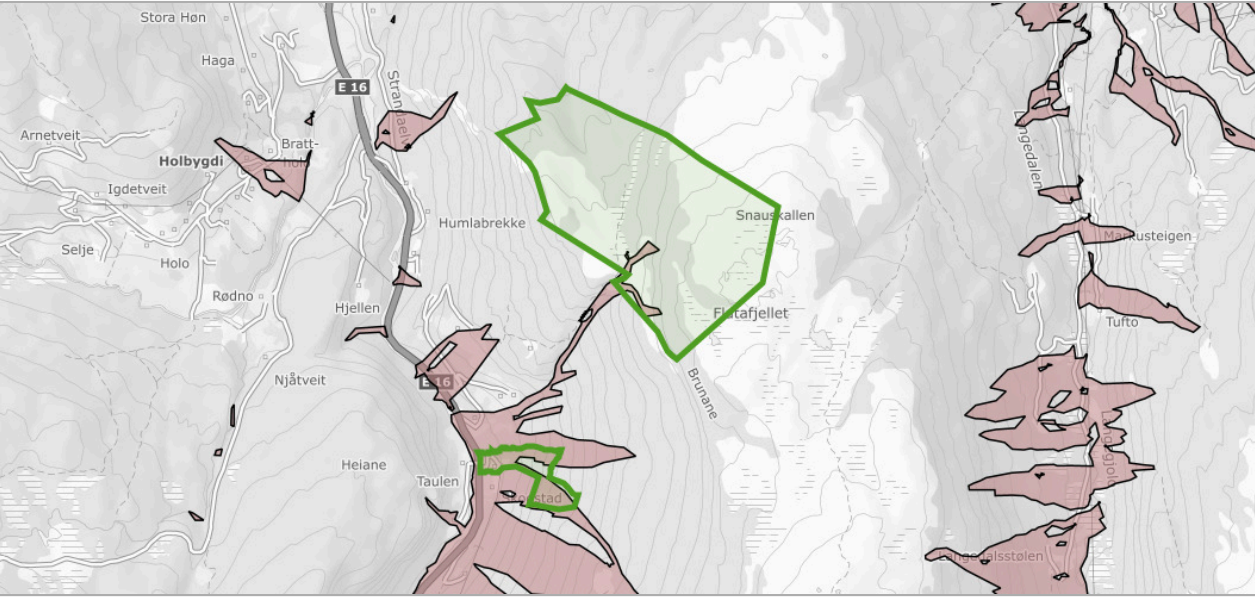
Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

0 Sjekkede, ikke berørte datasett

Ingen datasett

Aktsomhetskart for jord og flomskred

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



Om datasettet

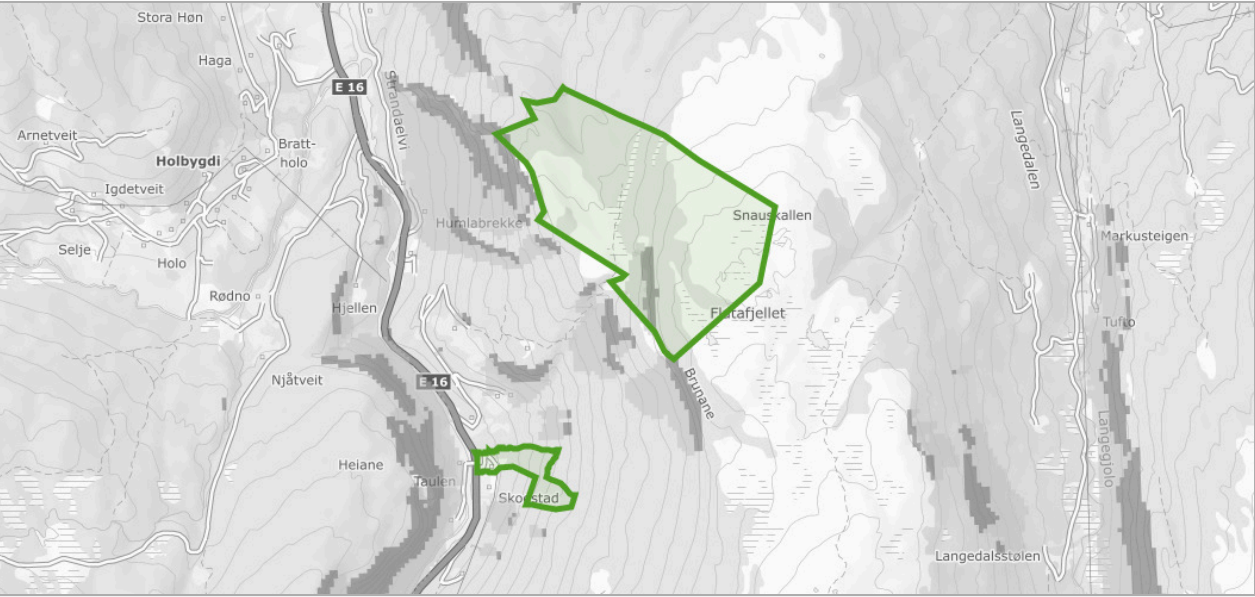
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

- sv_nive_6_potensieltsskredfareomraade
-  jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for steinsprang

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



Om datasettet

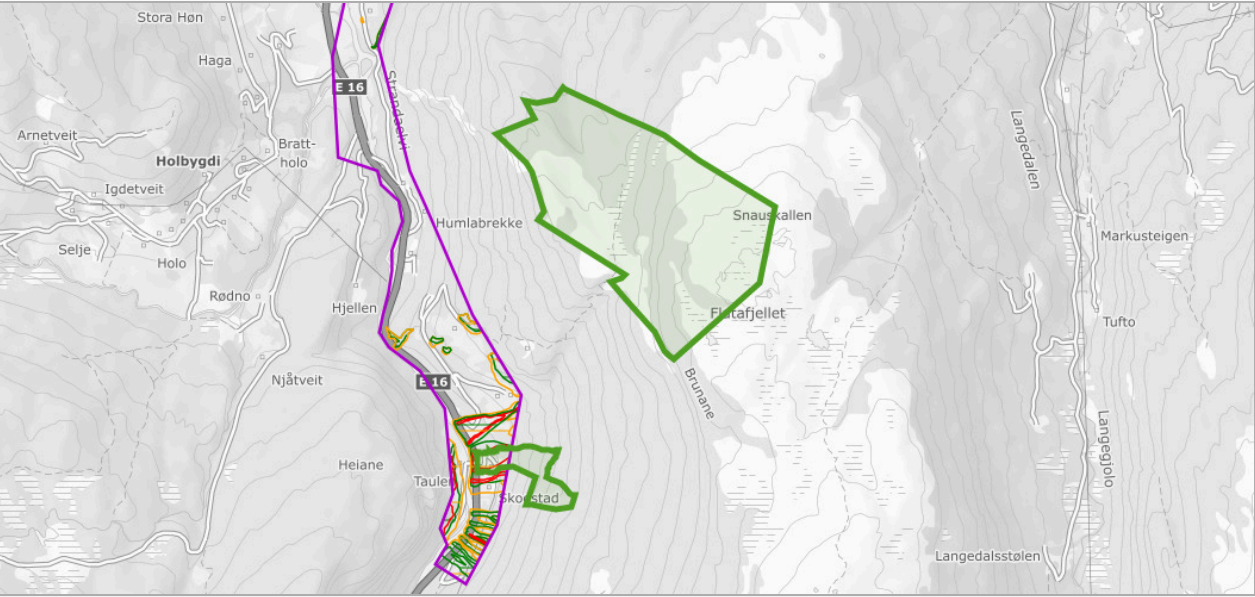
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom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

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde
Utløsningsområde for steinsprang
Steinsprang utløsningsområde

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 100
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

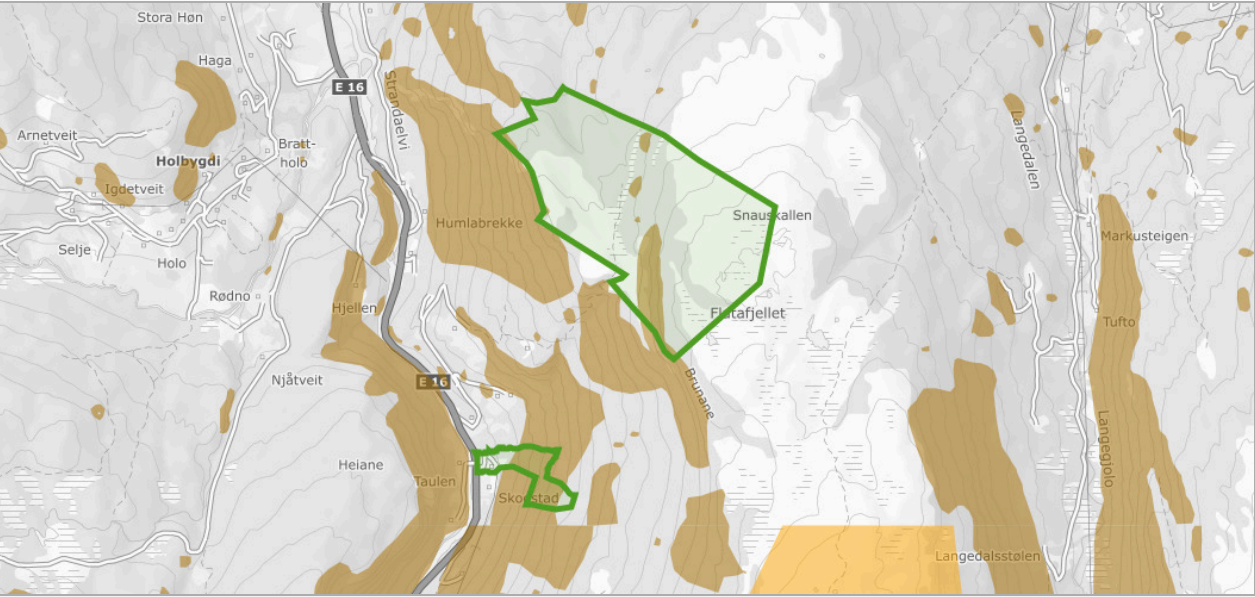
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet	Antall
100	2
1000	1
5000	1

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

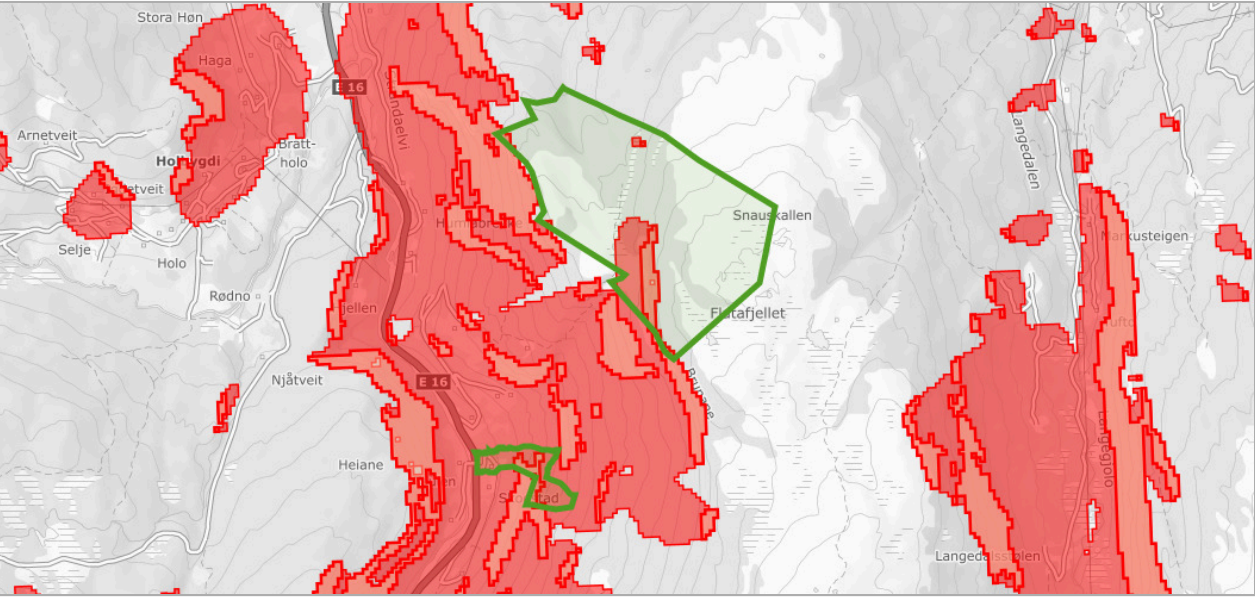
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke hølningsskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring

Potensielt skredfareområde
Skredfarevurdering 1 - Potensielt fareområde
Skredfarevurdering 3 - Ikke vurdert

Snøskred - aktsomhetsområder

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

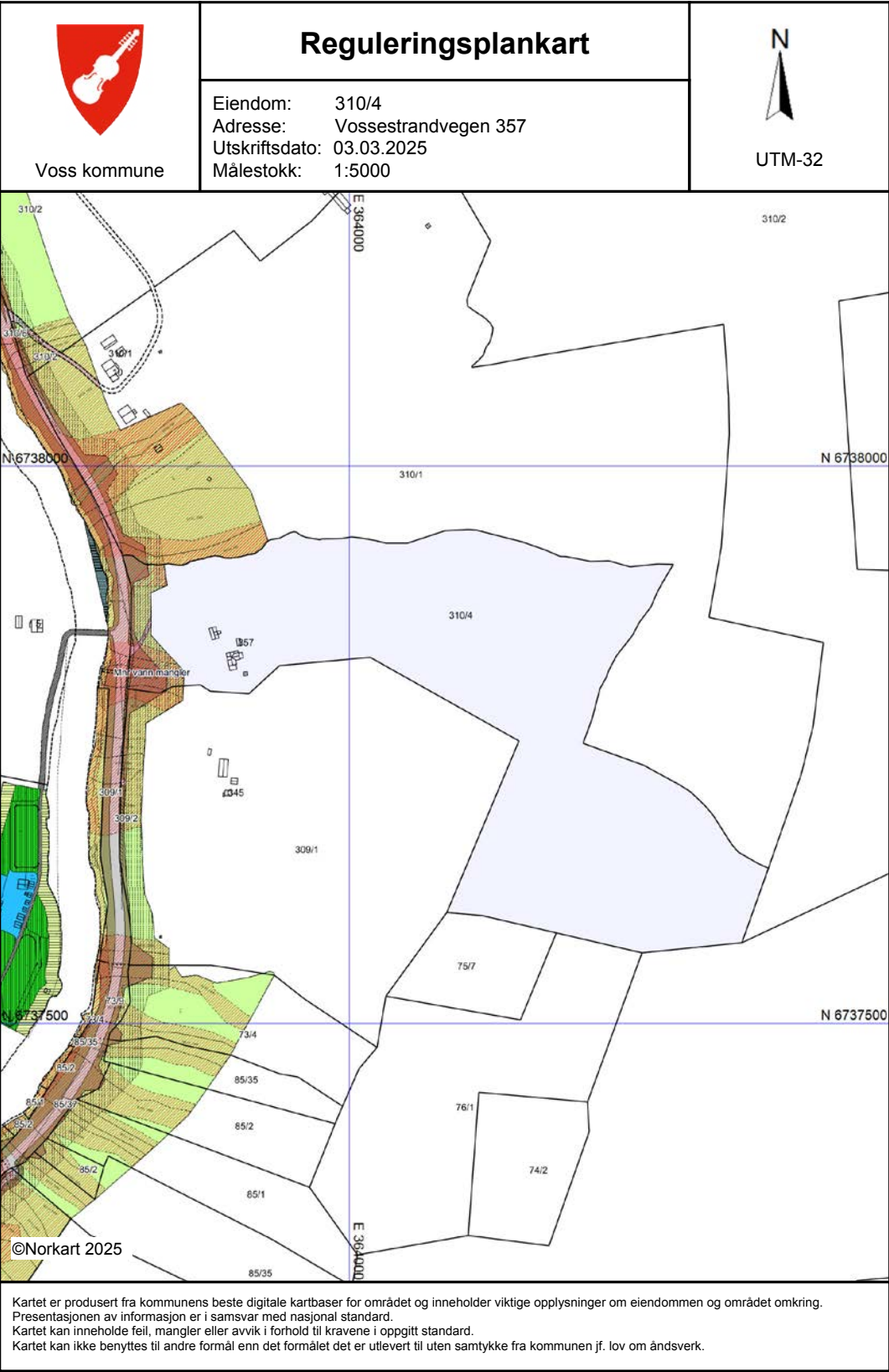


Om datasettet

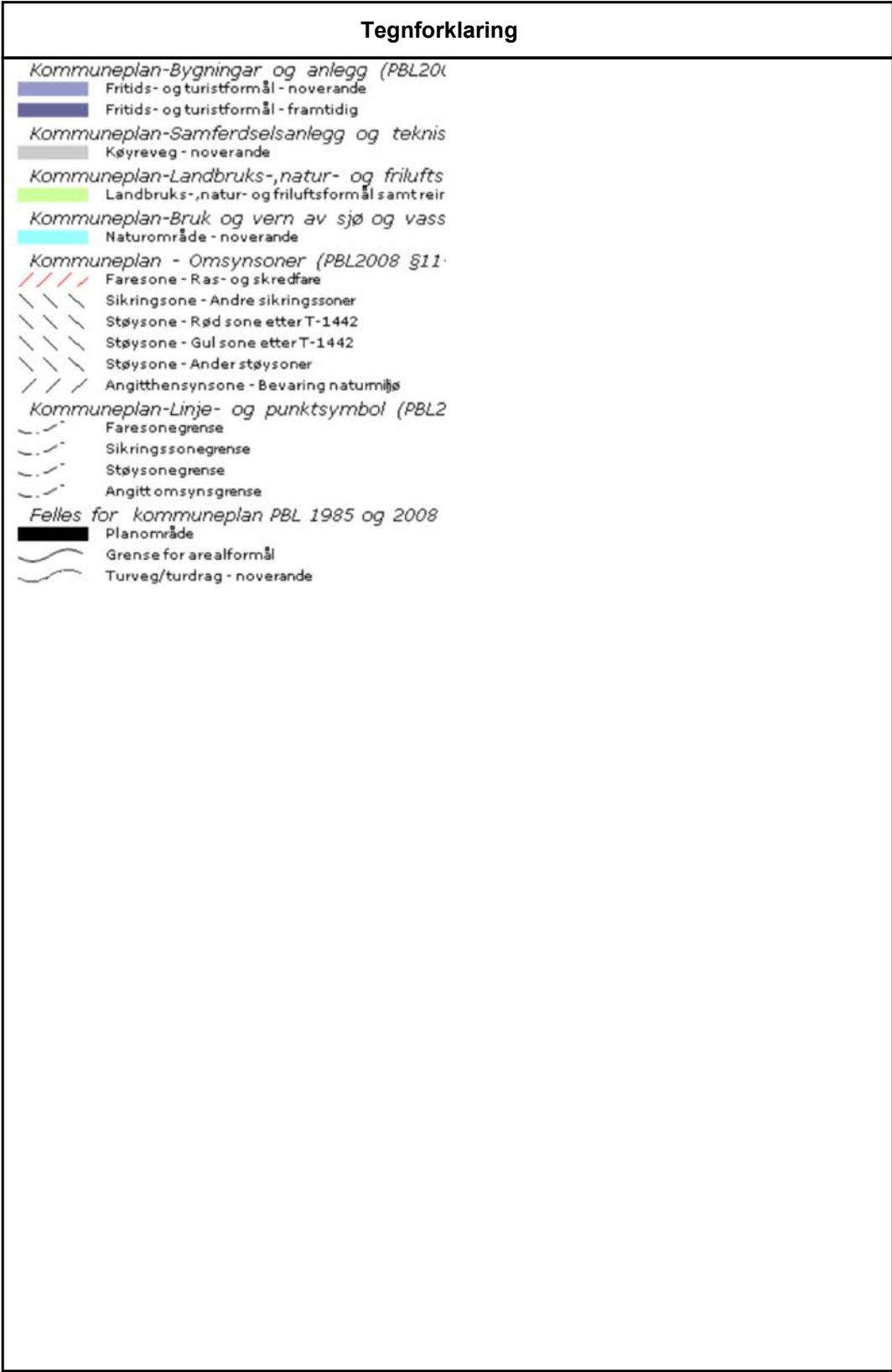
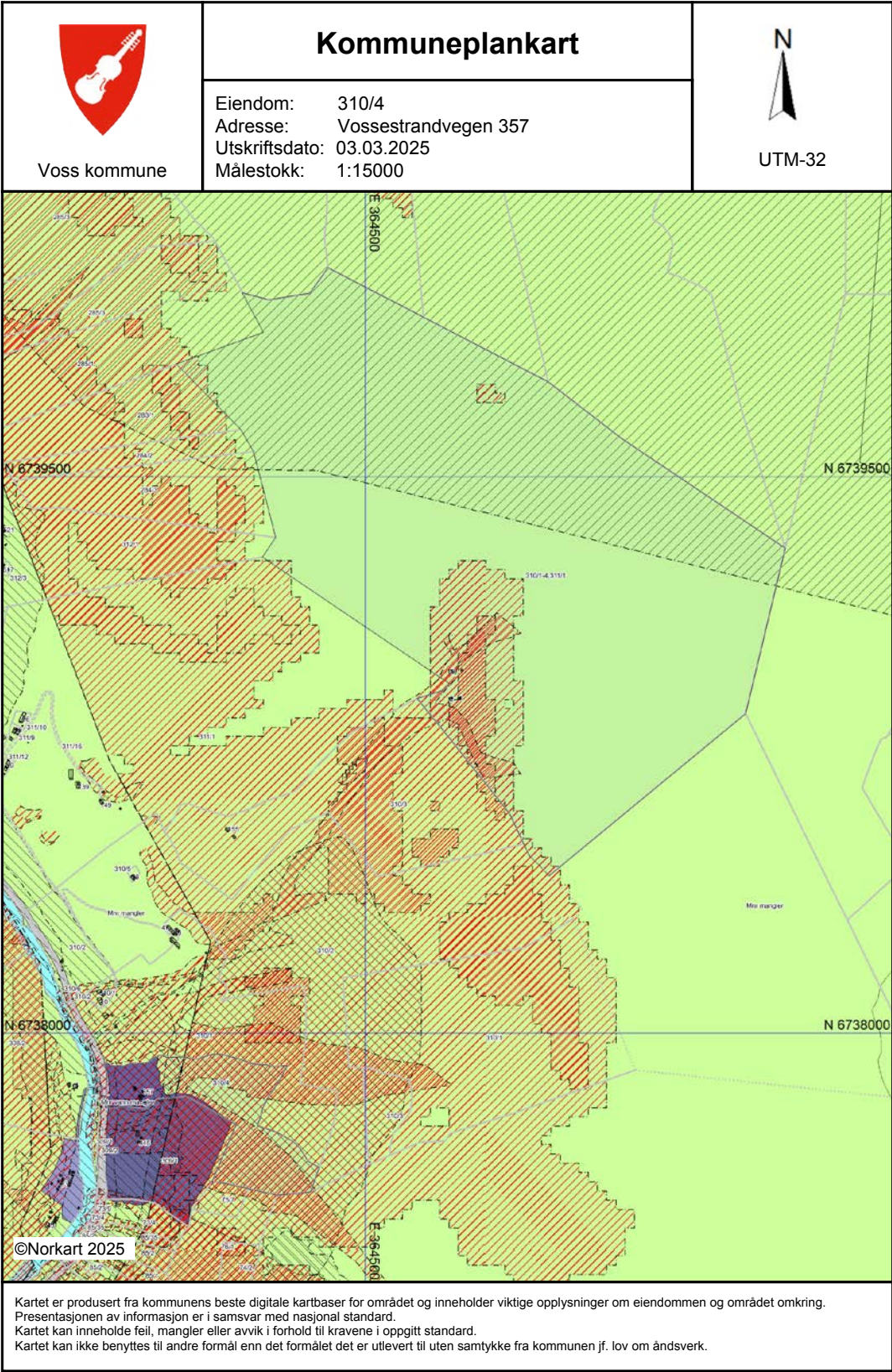
Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er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

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløsningsområde for snøskred
Utløsningsområde for snøskred



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for herberge og bevertningssteder
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 1)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)
	Campingplass
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Frisktsone ved veg
	Naturvernomsråde (på land)
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Køyreveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivanlegg
	Kollektivhaldeplass
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik
	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2007 §12)
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringssonegrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Byggjegrænse
	Bygninger som inngår i planen
	Bygninger som skal fjernast
	Frisktslinje
	Regulert støttemur
	Bru
	Målelinje/avstandslinje
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift plantilbehør
	Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vossestrandvegen 357
5713 VOSSESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre