

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 350,-
Total ink omk.: Kr 5 946 350,-
Selger: Bjarte Koland Eide
Silje Koland Eide

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 110/120 kvm
Tomtstr.: 147.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 122
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1507250033

Flott enderekkehus med god standard | Barnevennlig beliggenhet | Terrasse og hage | Carport og biloppstillingsplass.

Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet og passer perfekt for en barnefamilie så vel som deg som ønsker å gå fra en stor enebolig til en litt mindre bolig. Det er kort vei til Amfi og Vangen- og søndagsåpen butikk har du rett over veien.

Boligen er bygget i 2009 og holder en god standard. Nåværende eier har skiftet ut gulv og malt alle overflater i boligen. I 1.etasje har du en romslig entré, et gjestetoalett, kjøkken og stue. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og hvitevarer er selvsagt integrert. I stuen har du gode muligheter for innredning og utgang til vestvendt terrasse og hage. I stuen er det vedovn og varmepumpe. I 2.etasje har du tre romslige soverom, et helfliset bad og en bod. Tilhørende boligen er det utvendig sportsbod og parkering i garasje.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Plantegning34

Om eiendommen38

Nabolagsprofil.....49

Tilstandsrapport52

Egenerklæring69

Energiattest74

Forbrukerinformasjon96

Budskjema97



Velkommen inn!
Flislagt entré med varmekabler i gulv.





Fra entré er det adkomst til toalettrom.





Spisestue og kjøkken med adkomst fra gang







Kjøkken



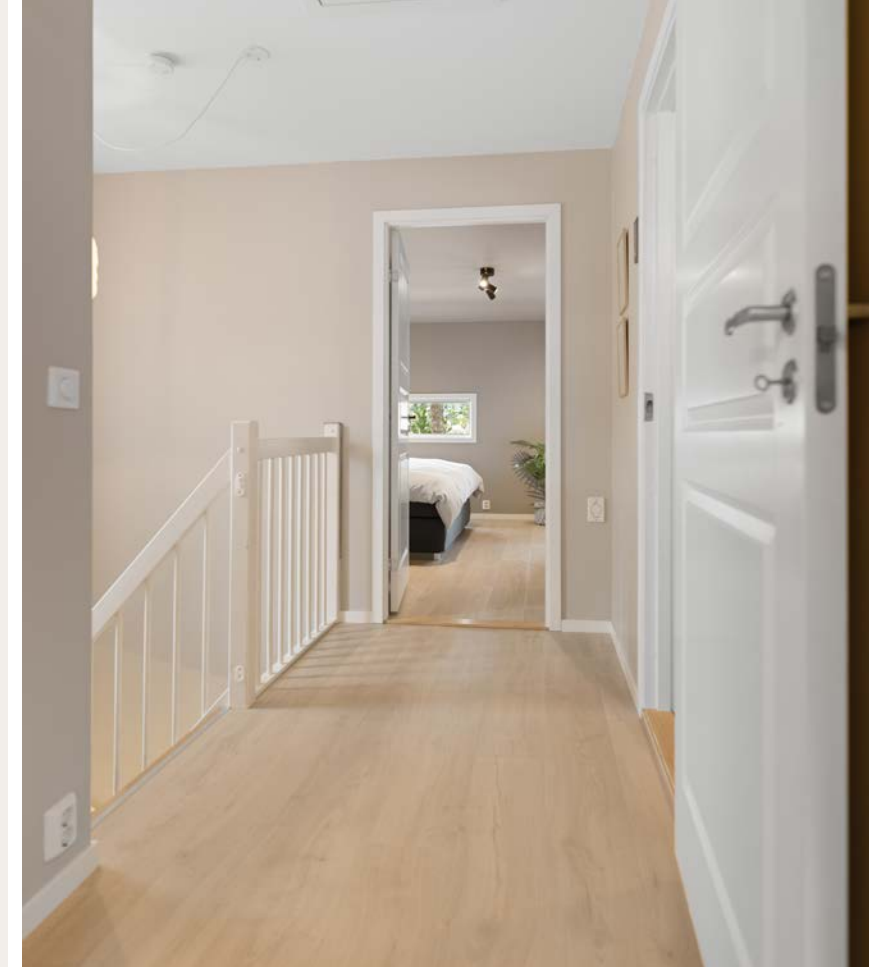


Vestvendt terrasse med gode solforhold.





I andre etasje er det gang, tre soverom, bad og bod.



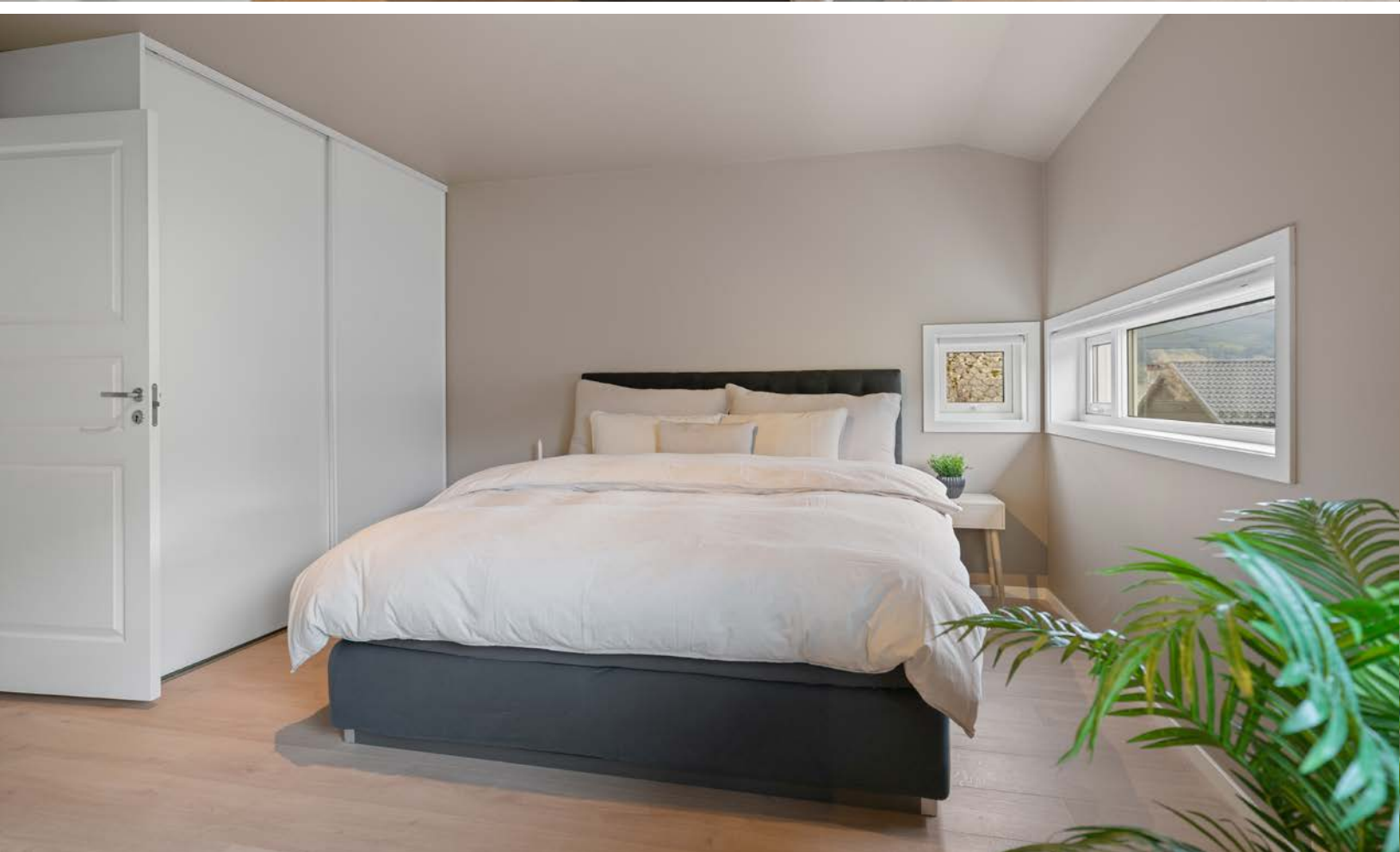
Vi tar turen til andre etasje.





Helfliiset bad med varme i gulv.





Bod/vaskerom med adkomst fra hovedsoverom.





Soverom 2

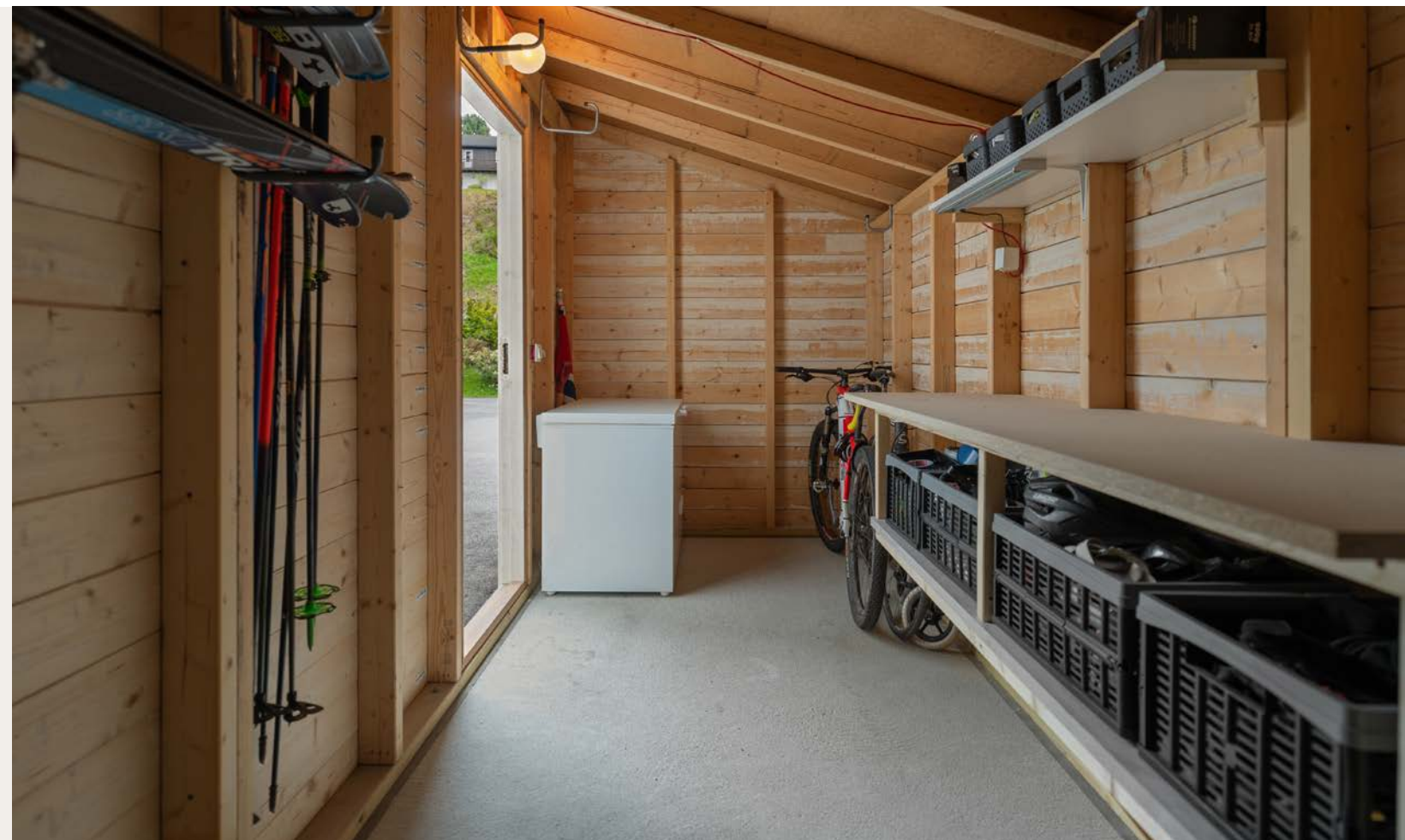


Soverom 3





Utvendig sportsbod.





Garasje/carport og en biloppstillingsplass på felles tomt.



Plantegning

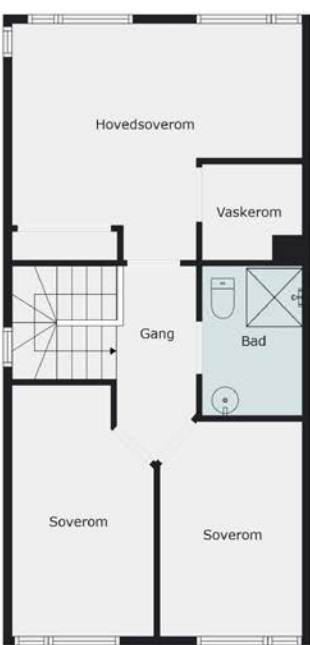
1. etasje



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: 110 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 36 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré (7,5 kvm), toalett (3,3 kvm), kjøkken (21,1 kvm), stue (20,9 kvm)

2. etasje

BRA-i: 55 m² Soverom (17,7 kvm), bod (3,1 kvm), bad (4,4 kvm), gang (7,7 kvm), soverom 2 (9,6 kvm), soverom 3 (10,2 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Uisolert bod (10 kvm)

Ikke målbare arealer

Kaldt loft - ikke målbart areal. Gulvareal er målt til ca. 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje/carport er oppført på fellesareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehull er medregnet i BRA da den ikke tar opp unødvendig areal i boligen. Ca. 3,6 kvm er opptatt av trapp i begge etasjer.

Areal er hentet fra tegninger fra byggeår samt oppmåling. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

147.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse for aktuell seksjon er 148kvm. Dette er uteoppholdsareal som tilhører seksjonen. Det er i tillegg felles tomt der boligen er plassert, tun og garasje. Samlet areal for felles tomt med fellesareal er 664kvm. Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Haugamoen. Området består i hovedsak av familieboliger og leilighetsbygg. Her er det trygt og godt å bo og mange lekekamerater i nabolaget rundt. Det er flere lekeplasser rundt i området.

Bosetter du deg i Haugamoen får du en enkel hverdag med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Rett over veien finner du den lokale dagligvareforretningen Dyrdal Mat. Butikken er åpen alle dager i uken og spesielt åpningstider på søndager er ekstra populært. Fra boligen har du også kort vei til Amfi Voss. Her finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Følger du Bordalsvegen bort til Langabrua kommer du til Vangen. Her har du et rikt utvalg av

butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer.

En barnefamilie vil som nevnt trives godt her i området. Det tar ca. 10 minutter og gå til Vangen skule, Voss ungdomsskule og Voss Gymnas. Like ved har FBK Voss fotballbaner, Voss idrettslag arena til friidrett, og flere sporter som håndball og svømming. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin tur igjennom Prestegardsmoen og langs Vangsen. Ønsker du en litt lengre tur hvor du kjenner pulsen stige kan du følge Gjernesvegen til Bordalsgjelet og videre opp mot Roset hytta. En flott tur hvor du blir belønnet med en nydelig utsikt over Voss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Vangen skule.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus med byggeår fra 2009. Bygget fremstår i god stand med gode kvaliteter og godt utført vedlikehold. Markplate i betong. Grunnmur i betong kledd med steniplater. Videre er vegger oppført med tradisjonelt bindingsverk. Vegger fylt med isolasjon før vindtetting og utlekting for liggende trekledning. Vinduer av 2-lags isolerglass med utvendig belisting og vannstokkbeslag. Taket er av typen saltak. Taket er tekket med takstein. Undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater. Kaldtloft med lufting. Terrasse på vestsiden av boligen. Oppført med bjelkelag på søyler før terrassebord som terrassedekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ny 15a kurs for varmepumpe. Splittet kurs for garasje og soverom.
Arbeid utført av: Vangen elektriske.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Sluttkontroll i forbindelse med ny 15a kurs og splitting av eksisterende kurs.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har bygd på uteboden selv, har fagbrev som tømrer.

Innhold
Boligen går over to etasjer. Første etasje inneholder entré, toalettrom, kjøkken og stue.
Andre etasje inneholder trappegang, bad, tre soverom og en innvendig bod/vaskerom.
I tillegg er det en utvendig bod og en carport tilhørende boligen.

Standard
Flott enderekkehus bygget i 2009. Boligen holder en generell god standard og er fint holdt vedlike.
Nåværende eier har skiftet ut gulv til et flott 1-stavs laminat gulv og malt alle overflater i boligen. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Det første som møter deg er en romslig entré med

fliser og varmekabler i gulv. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I tilknytning til entréen er det et gjestetoalett. Rommet har fliser og varmekabler i gulv og plater på vegg. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Fra entréen kommer du videre til kjøkken og spisestue. Her er det god plass til et romslig spisebord med plass til hele familien. Kjøkkenet er et Norema kjøkken fra 2009. Det er god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og kombi kjøl/fryseskap. Kjøkkenet holder en god standard.

Videre kommer du til stuen med gode innrendingsmuligheter til sofagruppe og mediebenk. Sentralt plassert i stuen er det montert vedovn og ny varmepumpe fra 2024. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med gode solforhold. Terrassen har plass til å innrede med utemøbler og grill. Fra terrassen har du videre adkomst til en kjekk hageflekk til glede for store og små. Hagen er fint skjermet med hekk.

I andre etasje har du gang, bad, tre soverom og bod. Alle rommene er av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det gjøres oppmerksom på at garderobeskap på hovedsoverom ikke medfølger i handelen. Fra hovedsoverommet er det adkomst til innvendig bod som av eier er brukt som vaskerom. De to øvrige soverommene har plass til seng og garderobeløsning og passer ypperlig som barnerom.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.

I tillegg til boligen er det en utvendig sportsbord og carport. Sportsboden har god plass til diverse sykler, ski og sportsutstyr for den aktive familien.

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:
Balkonger, veranda og lignende
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i behov for generelt vedlikehold. Utfør vedlikehold for å hindre eventuelle merskader.

Bad overflater vegger og himling
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Samt registrert hull i fliser etter tidligere dusjarmatur og montert stikkontakt i dusjsone. Tilstand på membran bak skrueshull er ukjent.

Bad overflater gulv
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Fall på gulv er ikke ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Ved manglende fall på gulv kan i ytterste konsekvens fukt renne mot dør og tilstøtende rom.

Bad membran, tettesjikt og sluk
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på membran/tettesjikt. Membranen kan bli stiv eller sprø med årene, noe som gjør den mer utsatt for sprekker. Kontinuerlig eksponering for vann kan føre til nedbryting av materiale og redusere motstand mot lekkasje.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende kursfortegnelse på vannledninger. Samt manglende dreneringløsning på innebygd sisterne. Ved lekkasje i innebygd sisterne skal lekkasje bli synliggjort. Om det ikke skjer vil fukt bli liggende i konstruksjonen og kan forårsake skader.

Varmtvannsbereder
Punktet blir vurdert til TG2 med bakgrunn i alder. Aktuell bereder er 17 år gammel og har en alder som tilsier at den bør holdes under tilsyn. Lekkasje, kortslutning ol. kan være en konsekvens av alder. Utskiftning av VVB i nærmere fremtid kan ikke utelukkes.

Ventilasjon
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende dampsperr på ventilasjonskanaler på kaldt loft. Manglende dampsperr gjør at det kan oppstå kondens i rør som igjen kan gi skader på rør og anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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. Det gjøres oppmerksom på at sandkasse og garderobeskap med sorte dører på hovedsoverom

ikke medfølger i handelen.

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

Nytt laminatgulv og store deler av overflater er malt i november 2023.
Luft til luft varmepumpe montert 2024.
Noe elektrisk arbeid utført i forbindelse med montering av varmepumpe 2024.
Utvendig bod er bygget på i 2024.

Parkering

Det medfølger to stk. parkeringsplasser til seksjonen. 1 parkering i carport og 1 på felles biloppstillingsplass utendørs.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

31519533

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmekabel i entré, toalettrom og på bad.
Luft til luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et årlig strømforbruk i 2024 på 13.328 kWh. Forbruk vil variere ut ifra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 12 036

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr.6.921,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 291

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr.5.225,-.

Formuesverdi primær

Kr 899 757

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 599 029

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.5.107,- og fordeles over to terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget 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 192, bruksnummer 122, seksjonsnummer 1 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:

4621/192/122/1:
27.04.2009 - Dokumentnr: 291914 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:123
Overført fra: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2009 - Dokumentnr: 451300 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 3-manns bustad m/ garasje, nybygg på gnr 192 bne 122 datert 23.02.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer Delareal 1 059 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 059 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 932 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 1 059 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner
Id 123500004
Navn Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 19.06.2003
Delarealer Delareal 1 059 m
Formål Boliger

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
145 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))
146 350 (Omkostninger totalt)
157 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
160 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 957 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 960 050 (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 146 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 129 390

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

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

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

Salgsoppgavedato
07.05.2025

Nabolagsprofil

Bordalsvegen 30 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bordalsvegen Linje 953	5 min 0.4 km
Voss stasjon Linje F4, R40	19 min 1.6 km
Bergen Flesland	1 t 40 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 136 elever, 12 klasser	3 min 1.8 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	4 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Voss gymnas 370 elever	12 min 1 km
Voss vidaregåande skule	6 min

Ladepunkt for el-bil

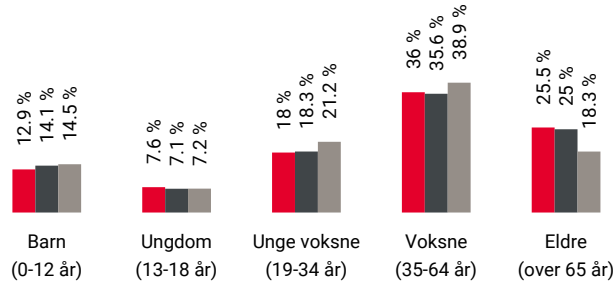
AMFI Voss	5 min
AMFI Voss	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugamoen	1 185	578
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	16 min 1.2 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	16 min 1.3 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Voss	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående
- 

3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport

- 

Voss vidaregåande skule

Aktivitetshall

2 min



0.2 km
- 

Prestegardsmoen idrettsplass

Fotball, friidrett

11 min



1 km
- 

Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...

8 min

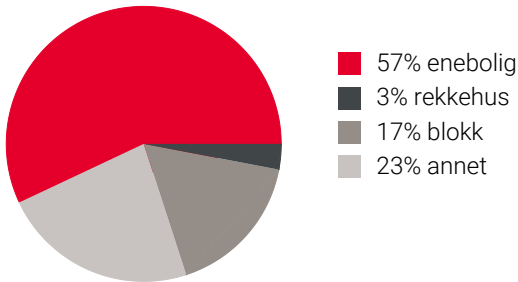

- 

SKY Fitness Voss

8 min



Boligmasse



«Veldig trygt og godt. Godt grendalag.
Inkluderende folk»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

AMFI Voss

6 min

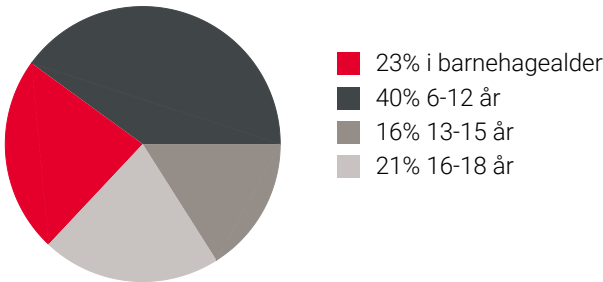

- 

Apotek 1 Voss Amfi

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

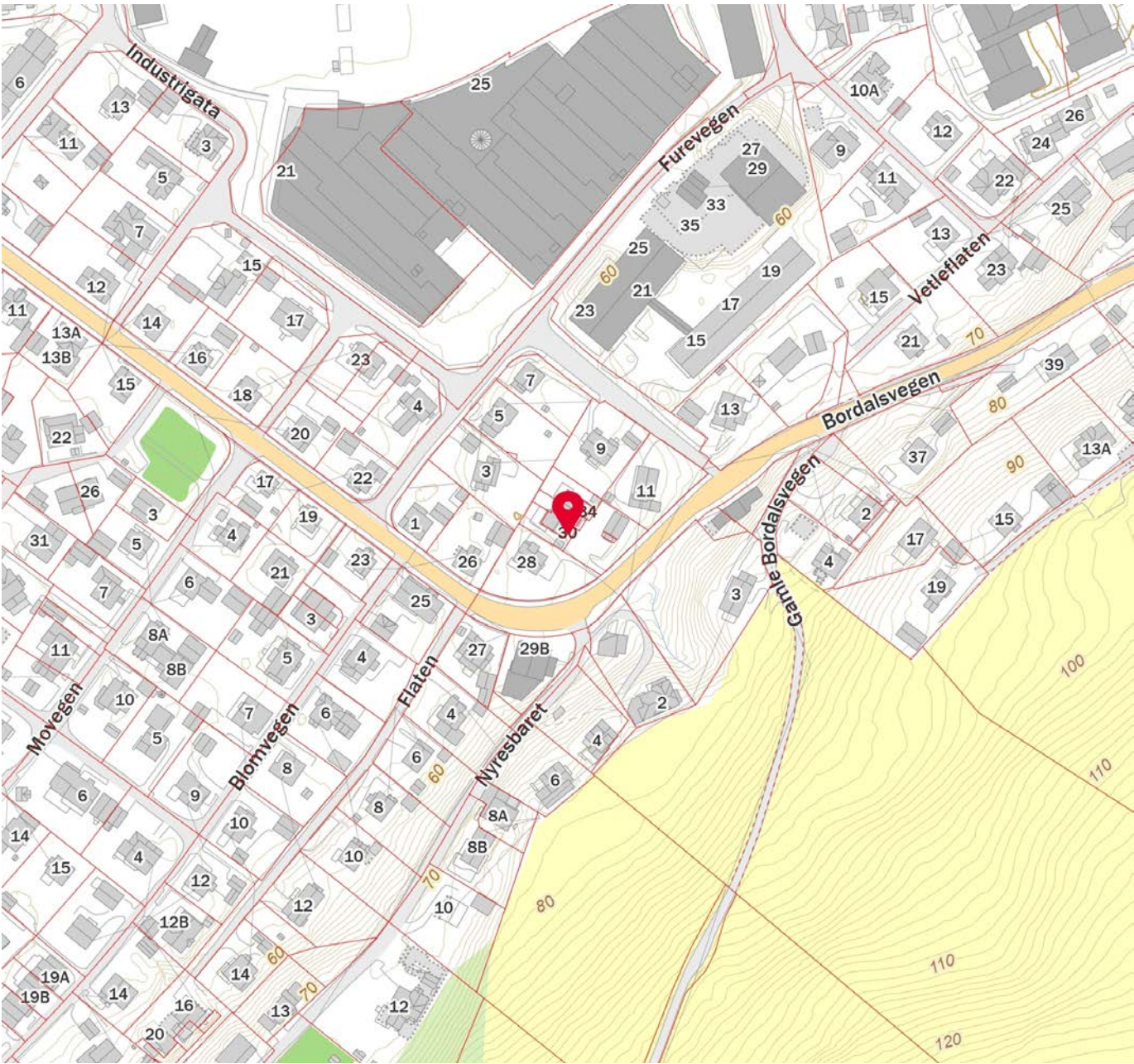
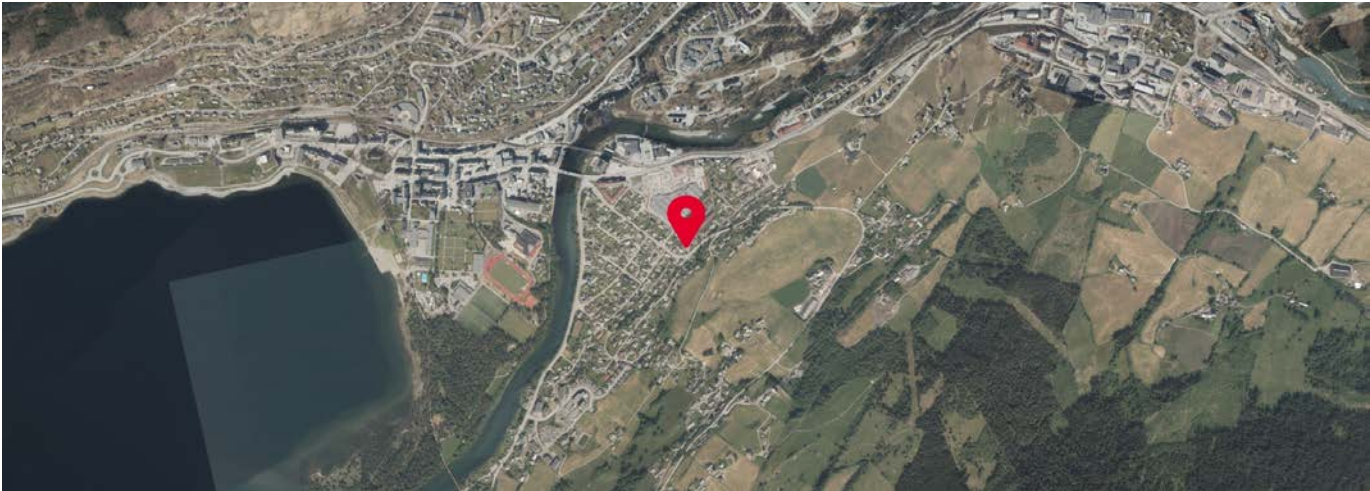


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Rekkehus
Bordalsvegen 30
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 04/05/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.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:192, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Bjarte Koland Eide og Silje Koland Eide
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	148 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg veg til felles tomt
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Fremtid (eigen husforsikring pr. seksjon)
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2009

EIERSKIFTERAPPORT™

BM TF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2025
UTVENDIG:	- Det er ikkje utført befaring på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera. Bustaden har ikkje rom under terreng og vil ikkje verta påverka i stor grad av tilstanden på drenering.
VÊR:	- Opphald på synfaringsdagen.
INN VENDIG	- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden. - Det er ikkje flytta på tunge møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen. - Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.
Oppdragsgiver:	Bjarte Koland Eide
Tilstede under befaringen:	Bjarte Koland Eide og Silje Koland Eide
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

BM TF

OM TOMTEN:

Tomtestorleik for aktuell seksjon er 148kvm. Dette er uteoppholdsareal som tilhøyrr seksjonen. Det er i tillegg felles tomt der bustaden er plassert, tun og garasje. Samla areal for felles tomt med fellesareal er 664kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Sentrumsnær tomt i flatt terreng. Opparbeida uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering i på fellsromåde. Fast parkering i garasjeanlegg. Tett bebyggelse i området. Offentleg tilkomstveg like ved tomta. Kort veg til kollektivtransport, daglegvarehandel, bensinstasjon mm.

Risikorapport frå Propcloud.no syner:
- Bustaden ligg i gul sone for "Støykartlegging veg etter t-1442".
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon. Det er ikkje framlagt informasjon om eventuelle radonmålingar. Fysisk måling er anbefalt.

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

BM TF

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus med byggeår frå 2009. Bygget framstår i god stand med gode kvaliteter og godt utført vedlikehald. Balansert ventilasjon, luft til luft varmepumpe, vedomn. Kjøkken med integrerte kvitevarer. Generelt lite slitasjer er registrert. Normal bruksslitasje og elde er å sjå på som normalt.

Markplate i betong. Grunnmurar i betong kledd med steninplater. Vidare er veggjar oppført med tradisjonelt bindingsverk. Veggjar fylt med isolasjon før vindtetting og utlekting for liggande trekledning. Vindauger av 2-lags isolerglass med utvendig belisting og vannstokkbeslag. Taket er av typen saltak Taket er tekka med takstein. Undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater. Kaldtloft med lufting. Terrasse på vestsida av bustaden. Oppført med bjelkelag på søyler før terrassebord som terrassedekke.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering 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 bustad.	
Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Varmekabel i entre, toalettrom og på bad. - Luft til luft varmepumpe i stova. - Vedomn i stova.	
SORSTEIN/PELØP/ILDSTED: Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Rekvirent opplyser at pipeløp er feia i 2023. Det er ikkje opplyst om fyringsforbud, merknader eller liknande på pipe/ildsted.	
PREMISSER: Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande byggningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn. 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.	
DOKUMENTKONTROLL: - Eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent. - Spørjeskjema utfylt av rekvirent. - Teikningar	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Gjennomgåande lik standard på overflater i oppholdsrom. I hovudsak gips i tak og på vegg. Laminat på golv. Fliser i entre/gang. På bad er det gips i tak. Fliser på vegg og golv. I bod (vaskerom) er det gips i tak og på vegg. Belegg på golv. På toalettrom er det gips i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MERKNADER OM ANDRE ROM: TOALETTRROM: Toalettrom vert ikkje definert som våtrom. Det er montert innebygd sisterne i toalettrom, utan noko form for lekkasjesikring. Lekkasjesikring i rom med vanninstallasjon utan sluk eller vanntette overflater var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet. Underteikna vil på generelt grunnlag anbefala å montera automatisk lekkasjestopp ved sisterne for å sikre avstenging av vatn ved eventuell lekkasje. Ved eventuell lekkasje i rom er konsekvensen at fukt trekker inn i konstruksjonen og eventuelt tilstøytande rom.	
BOD I 2. ETASJE: Bod i 2. etasje er i dag nytta som vaskerom. Underteikna har vurdert rommet som bod, då det er dette som er opplyst i teikningar. Ved eventuell endring frå tilleggsdel til hovuddel må dette søkast til kommunen. Samt må bod byggast om, så det er ihht. teknisk forskrift ift. våtrom. Dette mtp. fall på golv, tettesjikt osv.	
OVERFLATER: Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt 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.	
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.	
LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR: For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bucingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere: - Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane. - Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder. - Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.	
FORMÅL MED ANALYSEN: Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle egedommen. Rekvirent/heimelshavar deltok under synfaringa med moglegheit for å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: Rekvirent opplyser: - Nytt laminatgolv og store deler av overflater er malt i november 2023. - Luft til luft varmepumpe montert 2024. - Noko elektrisk arbeid utført i forbindelse med montering av varmepumpe 2024. - Utvendig bod er bygd på i 2024.	

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	55	0	0	0	52	3
1. etasje	55	0	0	36	55	0
SUM BYGNING	110	0	0	36	107	3
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje (frittstående bod)	0	10	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	10	0	0	-	-
SUM BRA	10					

BRA-i:

- 2. ETASJE:
 - Soverom - 17,7kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.
 - Bod - 3,1kvm med 2,41m takhøgd.
 - Bad - 4,4,kvm med 2,38m takhøgd.
 - Gang - 7,7kvm med 2,40m takhøgd. (3,6kvm er opptatt av trapp)
 - Soverom - 9,6kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.
 - Soverom - 10,2kvm med 2,27m - 2,40m takhøgd.

1. ETASJE:

- Entre - 7,5kvm med 2,40m takhøgd.
- Toalett - 3,3kvm med 2,39m takhøgd.
- Kjøkken - 21,1kvm med 2,39m takhøgd.
- Stova - 20,9kvm med 2,39m takhøgd.

BRA-e:

- UTVENDIG BOD:
 - Bod - 10kvm.

MERKNADER OM AREAL:

- Andre areal:
 - Kaldt loft - ikkje målbart areal. Golvareal er målt til ca. 6kvm.
 - Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden. Ca. 3,6kvm er opptatt av trapp i begge etasjar.

Garasje-/carportbygg er oppført på fellesareal.

- Underteikna er informert om aktuell seksjon disponerar ein del av garasjen/carport. Dokumentasjon er ikkje framlagt.
- Biloppstillingsplass er målt til 2,78m x 5,4m. Totalt 15kvm. Innkøyringshøgd er målt til ca. 2,15m takhøgd.

- I 2. etasje er det rom som på synfaringsdagen vert nytta som vaskerom. Ihht. framlagte teikningar er rommet definert som bod. Det er søknadspliktig ved endring av rom frå tilleggsdel til hovuddel. Rom er i denne rapporten definert som bod.
- Areal er henta frå teikningar frå byggeår samt oppmåling. NS 3940:2023 areal- og volumbereknig er nytta som grunnlag for arealberekninga.
- P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
- Definisjon av P-rom og S-rom er henta frå godkjente teikningar, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

UTVENDIG BOD:

- Det er oppført utvendig bod på tomta, som tilhøyrrer seksjonen.
- Boden er oppført med støypt plate og grunnmur. Vidare oppført med ytterveggar i bindingsverk med liggande trekledning utvendig.
- Taket er av typen saltak tekka med takstein som yttertak. Asfaltimpregnerte sutaksplater som undertak. Boden er ikkje isolert.
- Det er registrert at grunnmassar under grunnmursplata på sør-austleg hjørna er byrja å løysna og siga. Hjørna heng noko i lufta. Elles framstår boden i generelt god stand. Anbefalar å montera vannstokkeslag over dør.

GARASJE:

- Felles garasjebygg.
- Garasje er oppført med støypt plate og grunnmurar. Vidare oppført med ytterveggar i bindingsverk med liggande trekledning utvendig.
- Taket er av typen saltak tekka med takstein som yttertak. Asfaltimpregnerte sutaksplater som undertak. Garasjen er ikkje isolert. Det er ikkje montert garasjeport i bygget.
- I fronten på garasje er det vegg mellom kvar innkøyrring til garasje. Vegg er ført heilt ned til bakkanivå utan grunnmur. Det er registrert noko fuktskjolder, svertesopp, fuktig gipsplater ol. Ved fuktmåling er det målt 39 vektprosent fukt. Dette er skadelig fukt og kan utviklast til råteskader. Anbefalar å etablera grunnmur i betong og heve vegg minimum 30cm over terreng. Garasjeanlegg står på fellesareal og må utførast i samarbeid med resterande seksjonseigara. Det er og registrert noko som kan likna på svertesopp på overflater innvendig i garasjeanlegg.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

04/05/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Byggegrunn:

Tomta er truleg opparbeida med tilkøyrde massar.

Det er ikkje foretatt grunnundersøking. Vidare grunnforhold er ikkje kjent.

Fundamenter:

Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei skjult ligg under terreng.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i generelt grei stand. Det er ikkje registrert feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Drenering:

Dreneringa er truleg av drenerande massar i byggegrunnen. Dreneringsrør for overflatevatn og takvatn rundt bustaden.

Bygget har ikkje rom under terreng. Med drenerande massar i byggegropa, vil det vera naturleg avrenning frå tomta.

Tilstandsgrad i dette punktet er vurdert med bakgrunn i byggeår og tilgjengelig informasjon. Det var ingen teikn til feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Underteikna har ikkje utført målingar i heile husets omkrets. Ved visuell kontroll, tilstand og mtp. at det ikkje er rom under terreng vurderar underteikna terrengforholda til å vera tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegg oppbygd med tradisjonelt bindingsverk i trevirke.

Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning. Då veggjar er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollerer utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Kledning framstår generelt i god stand på synfaringsdagen.

Gjer merksam på at kledningen nokre stader har ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i sintef byggforsk.

Forkorta levetid på kledning kan ikkje utelukkast.

Generelt sett er utvendig trekledning ein risikoutsatt bygningsdel mtp. på klimatiske forhold. Trekledning er ein bygningsdel som har behov for jamnleg vedlikehald.

Lufting/ventilering bak kledning er registrert via spalter mellom kledningsborda og vindtetting i nedekant på vegg.

Vidare opp på vegg er ikkje lufting mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Museband er montert bak kledning. Museband er kontrollert på tilfeldig utvalte stader. Det vart ikkje registrert avvik.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
3. Vinduer og ytterdører TG 13.1 Vinduer og ytterdører	
VINDAUGER: Vindauger av typen 2-lags isolerglas montert i malt trekarm. Produksjonsår 2008. Vindauger framstår i god stand på synfaringsdagen. Utfør jamnleg vedlikehald som justering og smøring. Utvendig er vindauger er lista rundt med vannstokk i underkant og overkant av vindauga. Nødvendige beslag er påmontert vannstokk. Vindauger framstår i normal stand i forhold til alder. YTTERDØRER: Ytterdører er isolert dør med malt laminat overflate. Døra er frå byggeår. Døra framstår i normal stand i forhold til alder. Balkongdør til terrasse i 1. etasje. Glasfelt med 2-lags isolerglas i balkongdører. Balkongdører framstår i normal stand i forhold til alder.	
Merknader:	
4. Tak TG 14.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på synfaringsdagen og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Takkonstruksjonen er av typen saltak tekka med betongtakstein. Undertak av typen asfaltimpregnert sutaksplater. Utvendig er tak kontrollert frå bakkeplan grunna sikkerheitsmessige årsaker. Takkonstruksjonen verkar å vere i god stand. Det er ingen teikn til synleg svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å vera normalt. Utvendig er det registrert spalter i underkassingsbord for tilførsel av luft til takkonstruksjonen. På kaldt loft er det registrert luftespalter ved yttervegg. Klima på loft verkar greit på synfaringsdagen. Takkonstruksjonen framstår i normal stand i forhold til alder.	
Merknader:	
TG 14.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
Undertaket antas å være i fra 2009 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inispisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inispisere skorstein. Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konnstruksjonar. Taket er kun besiktiga fra bakkenivå utvendig og delvis på kaldt loft innvendig. Det er ikkje sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon frå bakkenivå medfører begrensing i undersøkinga. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft/innvendig tak og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Undertak er frå byggeår. Asfaltimpregnerte sutaksplater er registrert på kaldtloft. Med bakgrunn i alder og observasjonar gjort på synfaringa verkar taktekkinga å vera i god stand. Skjulte feil og manglar kan alikevell ikkje utelukkast.	
Merknader:	
©mstr.no	11/17
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft TG 15.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Kaldt loft med tilgang frå isolert loftsluke i 2. etasje. Deler av kaldt loft har gangbart golv. Bjelkelag mellom 2. etasje og loft er isolert. Tilgjengelig kaldt loft, takkonstruksjon og taktekking er visuelt kontrollert frå gangbart golv. Bygningsdelane framstår i normal stand i forhold til alder. Merknader: 6. Balkonger, verandaer og lignende TG 26.1 Balkonger, verandaer og lignende Markterrasse på vest-sida av bustaden. Oppbygd med trebjelkelag truleg forankra til vegg med understøtting mot mark. Konstruksjonen verkar stabil på synfaringsdagen. Impregnerte terrassebord. Terrassebord har behov for noko vedlikehald. Vask og overflatebehandling. Elles framstår terrassen i normal stand i forhold til alder. Merknader: 7. Våtrom 7.1 Bad TG 27.1.1 Overflate vegger og himling Gips i tak. Fliser på vegg og golv. Overflater framstår i generelt grei stand. Det er registrert nokre hull frå tidlegare dusjarmatur. Skruer gjennom fliser kan og punktere bakenforliggende membran. Det er og montert stikkontakt i våtsone for dusj. Det er i dag nytta dusjkabinett i dusjsone. Underteikna vil anbefala vidare bruk av dusjkabinett for å sikre at det ikkje oppstår lekkasjar eller fukt i stikkontakt. Merknader: TG 27.1.2 Overflate gulv Fliser på golv. Overflate golv framstår i generelt grei stand. Det er registrert eit hakk i ei flis i området ved servant. Det er målt generelt fall på mot sluk. Noko flatt i området ved dør. Fall på golv er målt å ikkje vera ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Ved manglande fall på golv kan i ytterste konsekvens fukt renna mot dør og tilstøytande rom. Merknader: TG 27.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2009 Membran frå byggeår. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Membran har oppnådd ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekker. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje. Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom i området ved dusjsone. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen. Det er nytta dusjkabinett til dusjing pr.dd. Underteikna vil anbefala å fortsetta å nytta dusjkabinett. Merknader:	
©mstr.no	12/17
www.bmtf.no	

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Kjøkken med profilerte frontar og laminat benkeplate. Skuffer og skap i over- og underskap. Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft. Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Det er registrert gjennomføring for utekran under kjøkkenbenk. Framstår i god stand på synfaringsdagen. Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er WC med innebygget susterne.
Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera. Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på arbeid med vatn- og avløpsinstallasjon. Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport. Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i skap i bod (vaskerom i 2. etasje). Det er ingen kursforteikning på vannrøyra.

Avløpsrør av plast som ligg skjult. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko 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.

Toalett er av typen vegghengt med innebygd susterne i vegg. På vegghengt toalett var det ingen synleg dreinsåpning/spalteåpning der eventuell lekkasje vil verta registrert. Om toalett ikkje har innebygd dreinsløysing, bør det etableres dreinsåpning. Dette gjeld toalett på bad i 2. etasje og toalett på toalettrom i 1. etasje. I tillegg vil underteikna anbefala å montera automatisk lekkasjestopp ved toalett i tolettrom i 1. etasje. Dette for å sikre tidleg avstenging av vatn ved eventuell lekkasje frå susterne. Lufting av avløpsrør er ikkje tilgjengelig for kontroll. Det er ikkje opplyst om problemar med vakuum i avløpsanlegg.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Levetida på ein varmtvassberedar varierer avhengig av faktorar som kvaliteten på produktet, bruken, vedlikehaldet, og vasskvaliteten i området. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år, men dette kan variere. Regelmessig vedlikehald, som inspeksjon av trykkventil, fjerning av sediment og kontroll av anoden, kan vere avgjerande for å unngå skadar og forlenge levetida.

Aktuell beredar er 17 år gamal og har ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Lekkasar, kortslutning ol. kan vera ein konsekvens av alder. Nødvendig utskifting av VVB i nærare framtid kan ikkje utelukkast.

Merknader: Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om beredere med 1,5kW effekt skal ha fast straumtilkopling. Varmtvassberedarar trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.
Aggregat er plassert på kaldt loft. Ventilasjonsanlegg er ikkje inspisert sidan byggeår. Kanalar og anlegg kan med fordel inspiserast med jamne mellomrom. Normal serviceintervall på aggregat er årleg og kanalar ca. kvart 5. år. Filterskift 1-2 gonger i året. Rekvirent opplyser at filter er skifta i april 2025.
Avtrekkssystemer på bad, toalettrom og kjøkken. Tilførsel av luft på soverom og stova. Spalte under dørblad på innerdører for gjennomstrøming av luft mellom rom.
Eigen ventilator på kjøkken for avtrekk direkte til friluft.

Gjer merksam på at løysinga som er utført i aktuell bustad er ein del enklare enn dei løysingar som er krav om i dag. Bod i 2. etasje, i dag nytta som vaskerom, har ingen form for avtrekk.
På kaldt loft er det isolerte kanalar. Det er registrert kanalar som er isolert, men deler av kanalar manglar dampsperr. Manglande dampsperr gjer at det kan oppstå kondens i røyr som igjen kan gje skader på røyr og anlegg. Det er ikkje registrert kondensskader på synfaringsdagen.

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 elektriske anlegget ble installert i 2009
I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.
Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.
Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.
Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå 2009.
El. Anlegg: I bustaden er det eit sikringskap i entre med automatsikringar.
Sikringnr. 15 og 16 er ikkje merka i el-tavla.
Sikringsskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.
Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).
Det er framlagt samsvarserklæring på utført arbeid med installering av varmepumpe i 2024.
"Ny 15a kurs for varmepumpe. Splitte kurs for garasje og soverom. Garasje og utebod er på samme kurs,10A med 1.5mm2. kabling til garasje er ikkje mulig å trekke om."
Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt.
Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Branntekniske forhold:
Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i boligen.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader: På bad i 2. etasje er det montert stikkontakt i dusjsone. Ved å eventuelt fjerne dusjkabinett vert stikkontakt eksponert for vannsprut.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Rekvirent opplyser om utvendig bod er tilbygd ca. 4kvm i 2024. Tilbygget er ikkje byggemeldt til kommunen.

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

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i behov for generelt vedlikehald. Utfør vedlikehald for å hindre eventuelle meirskader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generelle elde og slitasje. Samt registrert hull i fliser etter tidlegare dusjarmatur og montert stikkontakt i dusjsone. Tilstand på membran bak skruehull er ukjent
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Fall på golv er ikkje ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Ved manglande fall på golv kan i ytterste konsekvens fukt renna mot dør og tilstøytande rom
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på membran/tettesjikt. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekker. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande kursforteikning på vannledninger. Samt manglande dreneringsløyising på innebygd sisterne. Ved lekkasje i innebygd sisterne skal lekkasjen verta synleggjort. Om det ikkje skjer vil fukt verta liggande i konstruksjonen og kan forårsake skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	Punktet er vurdert til T2 med bakgrunn i alder. Aktuell beredar er 17 år gamal og har ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Lekkasjar, kortslutning ol. kan vera ein konsekvens av alder. Utsifting av VVB i nærare framtid kan ikkje utelukkast.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande damperr på ventilasjonskanalar på kaldt loft. Manglande damperr gjer at det kan oppstå kondens i røyr som igjen kan gje skader på røyr og anlegg.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Koland Eide	Bjarte Koland Eide
Gateadresse	
Bordalsvegen 30	
Poststed	Postnr
VOSS	5700
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalennr.	31519533

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny 15a kurs for varmepumpe. Splittet kurs for garasje og soverom.

Arbeid utført av

Vangen Elektiske

Filer

2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

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

Sluttkontroll i forbindelse med ny 15a kurs og splitting av eksisterende kurs.

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

Beskrivelse

Har bygd på uteboden selv, har fagbrev som tømrer.

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250033

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1507250033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250033

Initialer selger: SKE, BKE

4

72

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Koland Eide	da18979f6e215c4395ac2fc6f9ee48f78033f701	25.04.2025 20:36:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarte Koland Eide	a36e2e34f31ec27172c34d4999f094ea62b313f1	25.04.2025 20:38:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250033

→ 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>

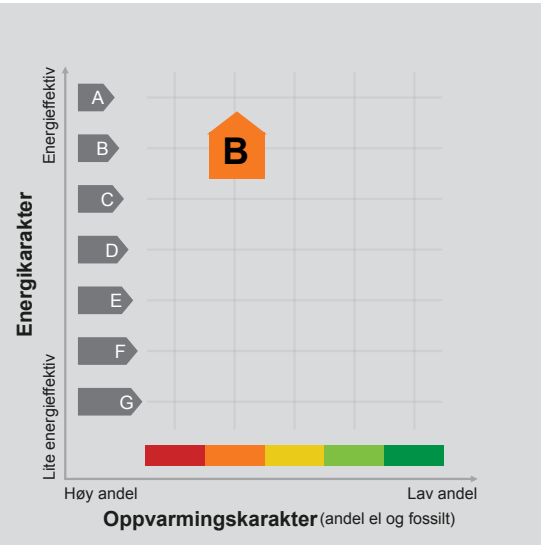
nets

73

ENERGIATTEST



Adresse	Bordalsvegen 30
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	24169456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d14d5646-b4f0-4fa6-a58a-7aab74969d99
Dato	27.07.2023



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.energimerking.no.

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 energivagnar 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 energivagnar

Ved å følge 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, anbefalar 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)

- Slå elektriske apparat heilt av
- Vel kvitevarer med lågt forbruk

- Følg med på energibruken i bustaden
- Fyr riktig med ved

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 innklima 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:	Rekkehus
Byggjeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 skjermbiletet "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 blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

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

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bordalsvegen 30
Postnummer: 5700
Stad: VOSS
Kommune: Voss
Bustadnummer: H0101
Dato: 27.07.2023 10:03:22
Energimerkenummer: d14d5646-b4f0-4fa6-a58a-7aab74969d99

Kommunenummer: 4621
Gårdsnummer: 192
Bruksnummer: 122
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24169456

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.skål avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i 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 innebygde 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 6: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug 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 7: 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 8: 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 vindaug 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 persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

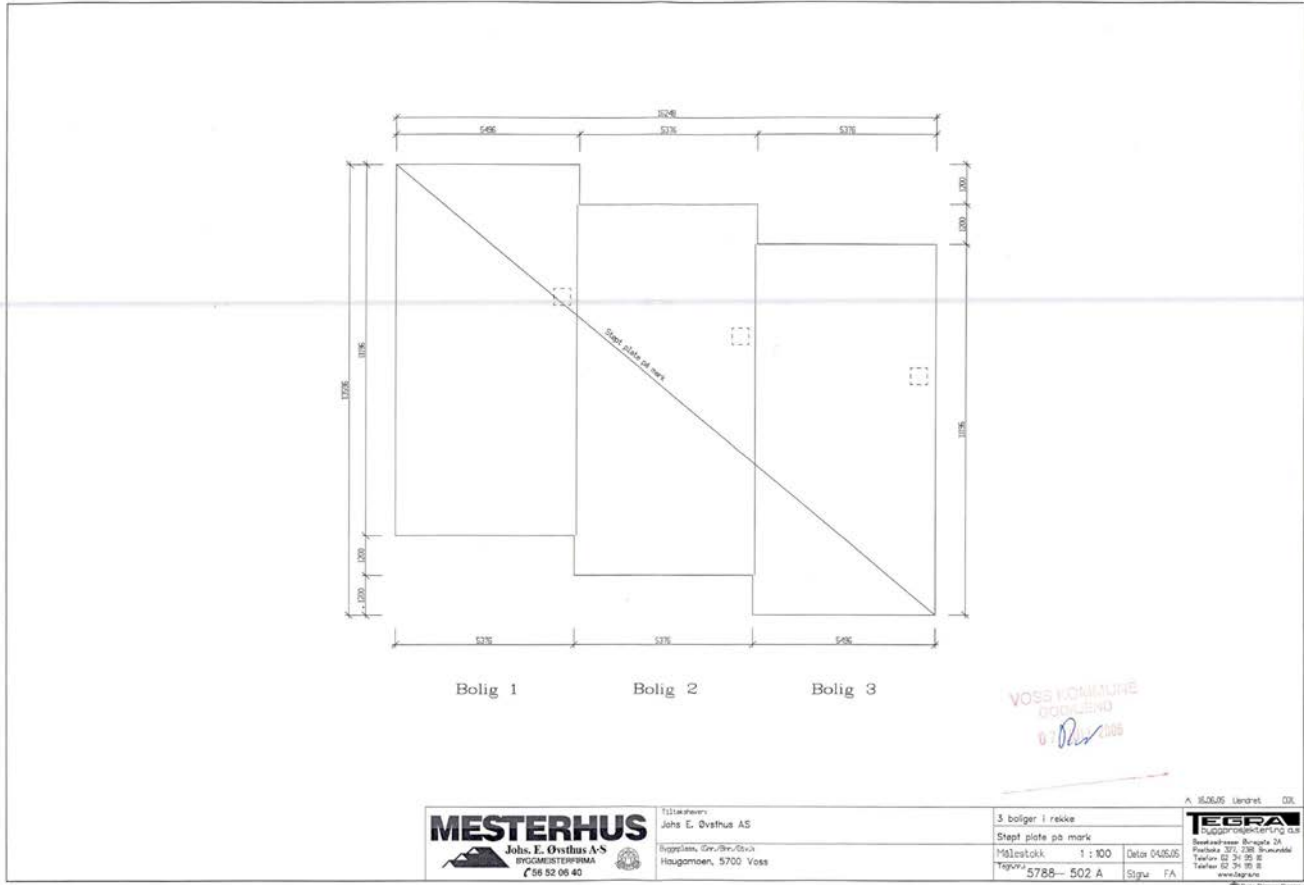
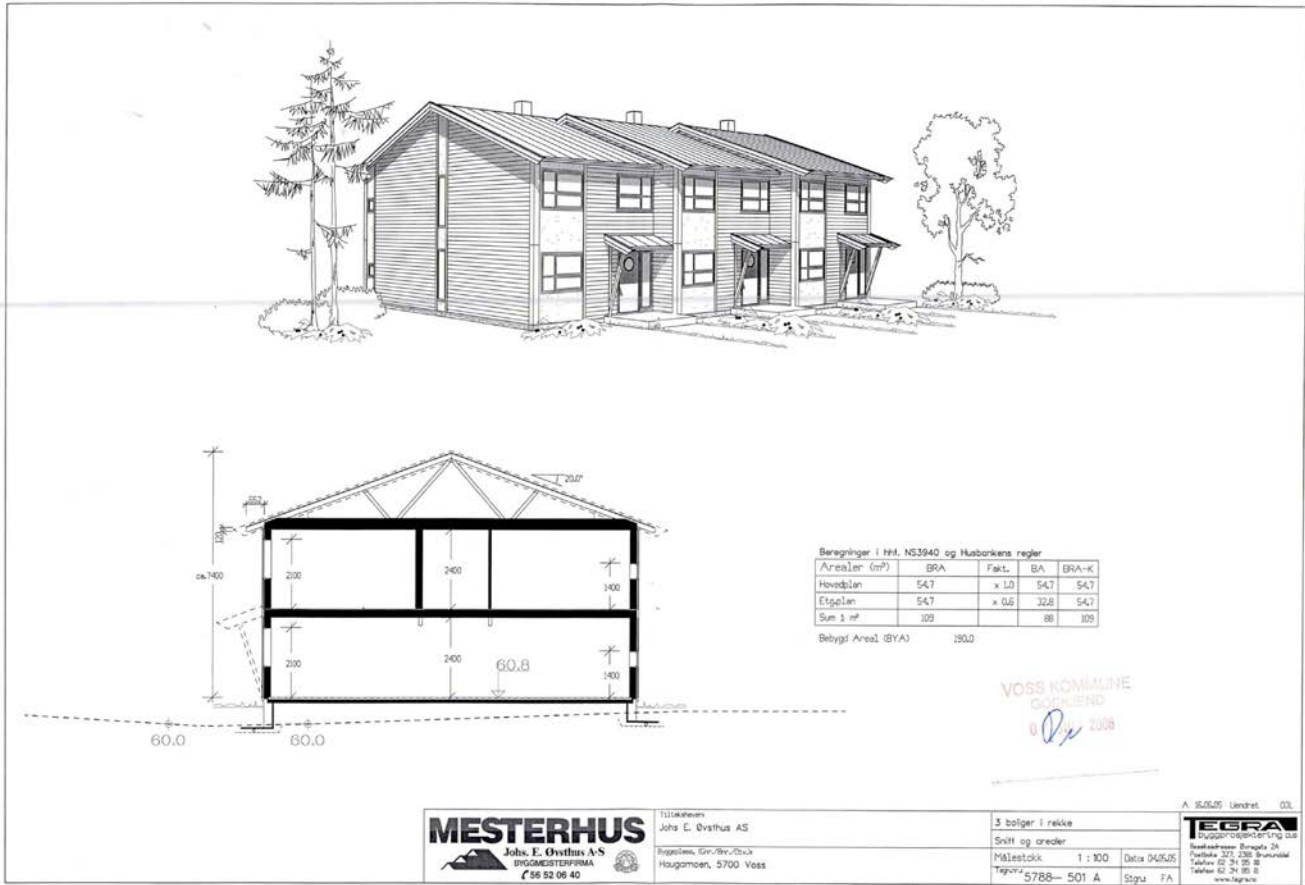
Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget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

Tiltak 16: 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 17: 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.





MESTERHUS
Johs E. Øvsthus AS
BYGGMESTERPRIMA
56 52 06 40

Tilleggshver:
Johs E. Øvsthus AS
Ruglesveia, Grø/Bru/Skub
Haugmoen, 5700 Voss

3 boliger i rekke
Hovedplan
Målestokk 1 : 100
Dato 04.05.05
Signatur 5788— 503 A

A. B. Ø. Ø. Ø. Ø. Ø.
TESRA
Byggeskissekontor AS
Børsettsveien 24
Postboks 371, 220 Brunvoll
Telefon 02 34 95 8
Telefax 02 34 95 8
www.terras.no



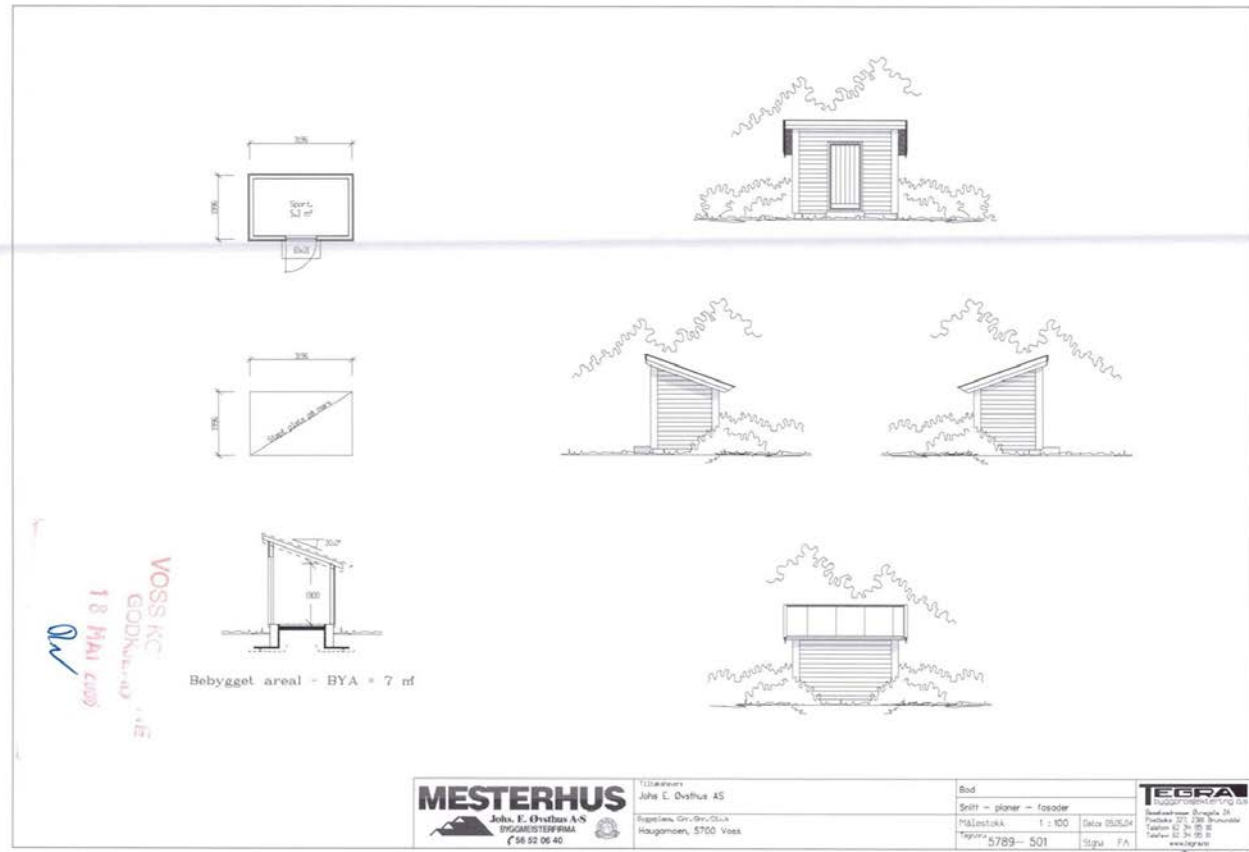
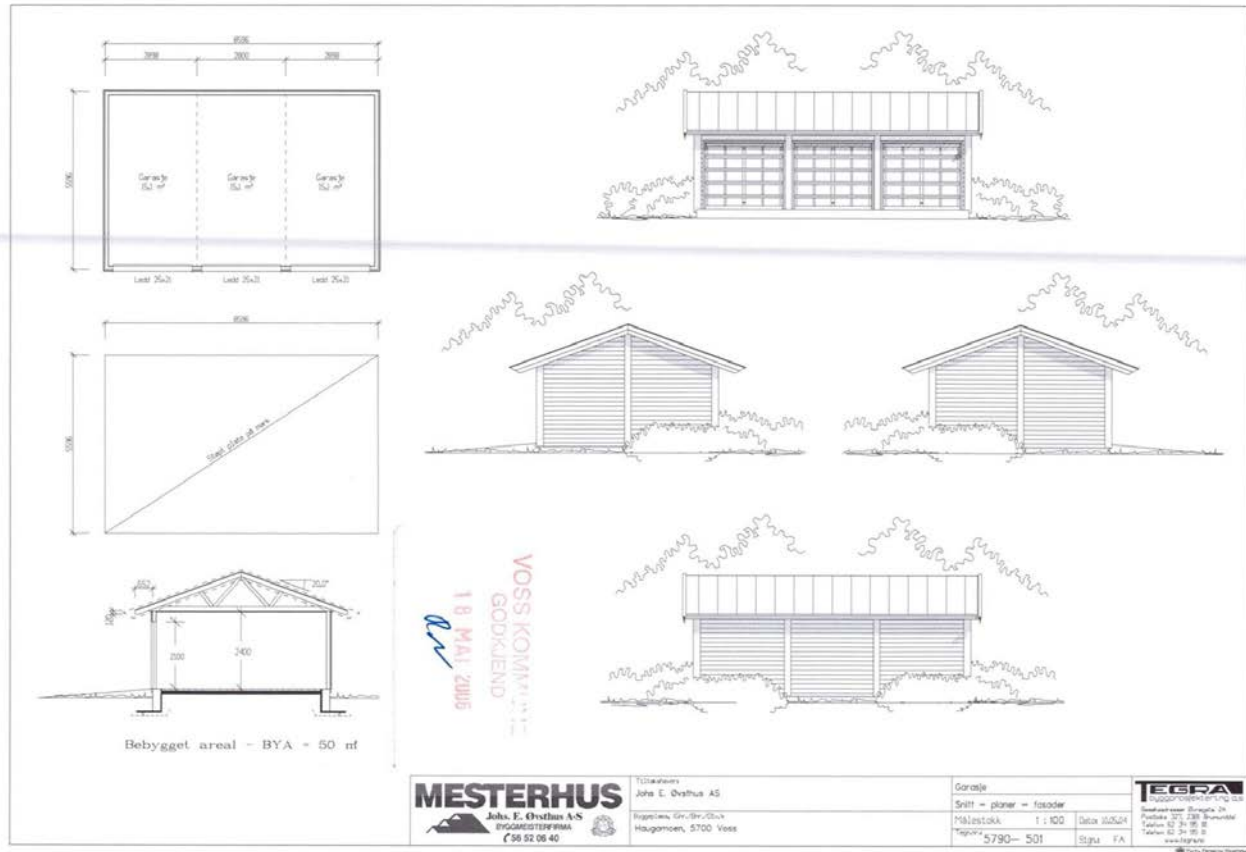
MESTERHUS
Johs E. Øvsthus AS
BYGGMESTERPRIMA
56 52 06 40

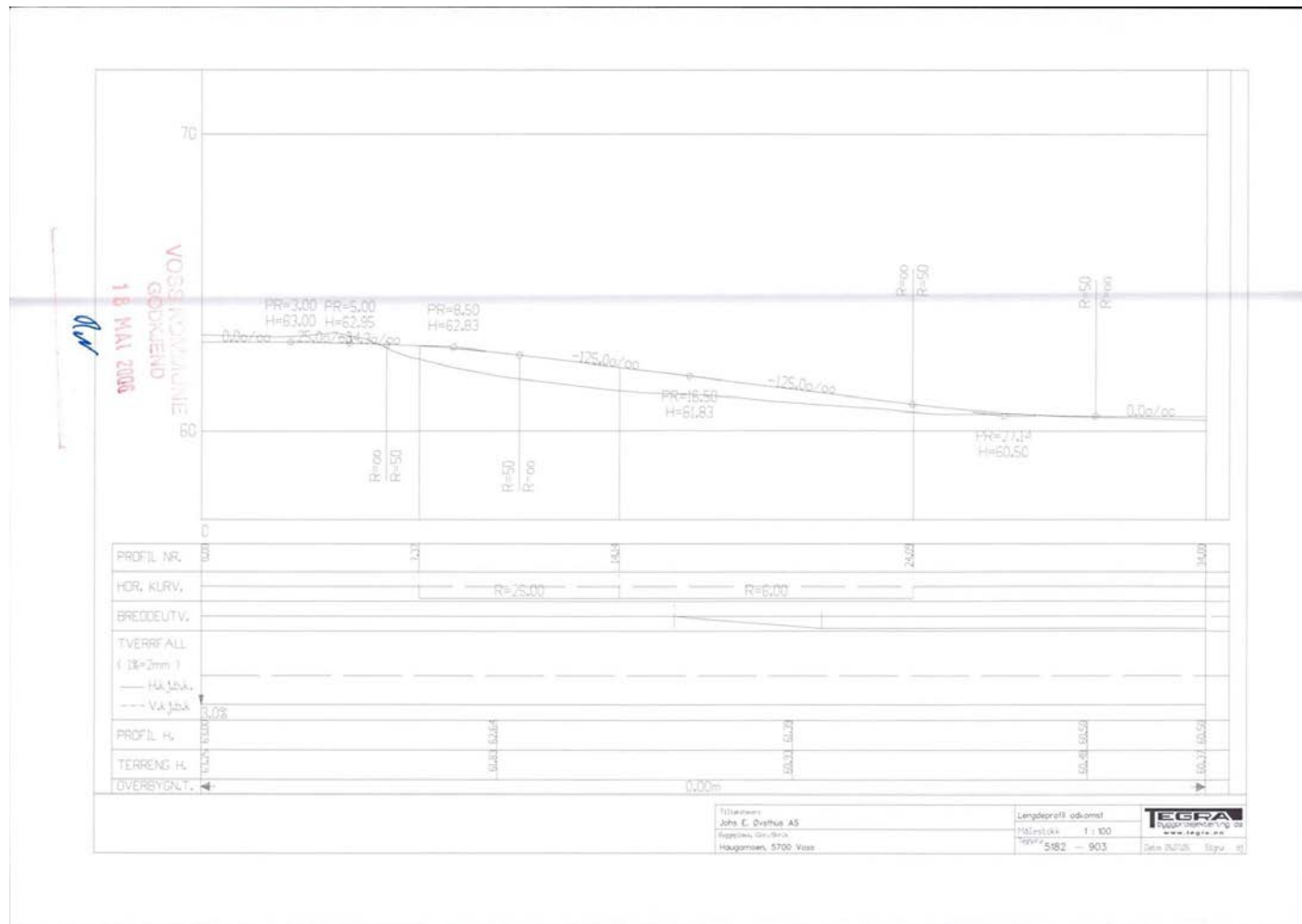
Tilleggshver:
Johs E. Øvsthus AS
Ruglesveia, Grø/Bru/Skub
Haugmoen, 5700 Voss

3 boliger i rekke
Plan Zetasje
Målestokk 1 : 100
Dato 04.05.05
Signatur 5788— 504 A

A. B. Ø. Ø. Ø. Ø. Ø.
TESRA
Byggeskissekontor AS
Børsettsveien 24
Postboks 371, 220 Brunvoll
Telefon 02 34 95 8
Telefax 02 34 95 8
www.terras.no







VOSS KOMMUNE

Kommunalavdeling for utvikling

Tegra Byggprosjektering A/S
Postboks 327

2381 BRUMUNDDAL

Vår ref. 06/484-21 Etat/ avd. UTV Saksbeh. STK Ark. GBNR 192/122 Dykkar ref. Dato 23.02.2009

3 - MANNSBUSTAD M/GARASJE - NYBYGG PÅ GNR. 192 BNR. 122

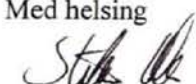
FERDIGATTEST, jf. sak D FPL 188/06 den 18.05.06.
Løynet ble endra 07.07.06, D FPL 300/06 og 01.10.08 D FPL 413/08

Gjeld:
Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVPRO:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

Nybygg, rekkehus med 3 bustader
192/122
Bordalsvegen 30
Johs. E. Øvsthus A/S
Tegra Byggprosjektering A/S
Tegra Byggprosjektering A/S
Tegra Byggprosjektering A/S
Rørleggerm. Henry Gjøn
Rørleggerm. Henry Gjøn
Rørleggerm. Henry Gjøn
Rørleggerm. Henry Gjøn
Bystøl Entreprenør A/S
Bystøl Entreprenør A/S
Johs. E. Øvsthus A/S
Johs. E. Øvsthus A/S
Voss Kommune Teknisk etat
Voss Kommune Teknisk etat

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i, eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Adr.: Uttrågt. 9 Telefon: E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Bankgiro: Foretaksnr.
Postboks 145 Sentralbord 5651 9400 Nett-adr.: www.voss.kommune.no 8200 06 90100 960 510 542
5701 VOSS Saksbeh. 5651 9614
Telefaks: 5651 9651



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer 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 PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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: Bordalsvegen 30
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre