

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248
E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 390,-
Total ink omk.: Kr 6 151 390,-
Selger: Kristine Hårklau

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 148/300 kvm
Tomtstr.: 879.8 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 175, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1507260002

Stor og velholdt enebolig på
Bjørgum | Godkjent utleiedel i
underetasje | Rolig nabolag m/
gangavstand til skoler og bhg!

Velkommen til Bjørgabaret 68!
Enebolig med utleiedel, garasje og en fantastisk beliggenhet. Boligen har kun hatt en eier og er godt ivaretatt. Det første som møter deg i boligen er en romslig entre med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre har du romslig stue, spisestue og kjøkken fra Sigdal. Det er bad i etasjen og hovedsoverom.
Det går trapp opp til overetasjen. Også her er det bad utstyrt med badekar, servant og toalett. Det er videre loftstue, bod og 3 soverom i overetasjen.
Kjellerleiligheten har 2 soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning samt godt med bodplass. Det er en stor dobbeltgarasje med plass til 2 biler, sykler, hageredskaper osv. Under garasjen er det et hobbyrom som kan innredes etter ønske.

Mulighet for visning hele påsken, velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning36

Om eiendommen40

Nabolagsprofil.....56

Tilstandsrapport59

Egenerklæring85

Energiattest93

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115



Velkommen inn







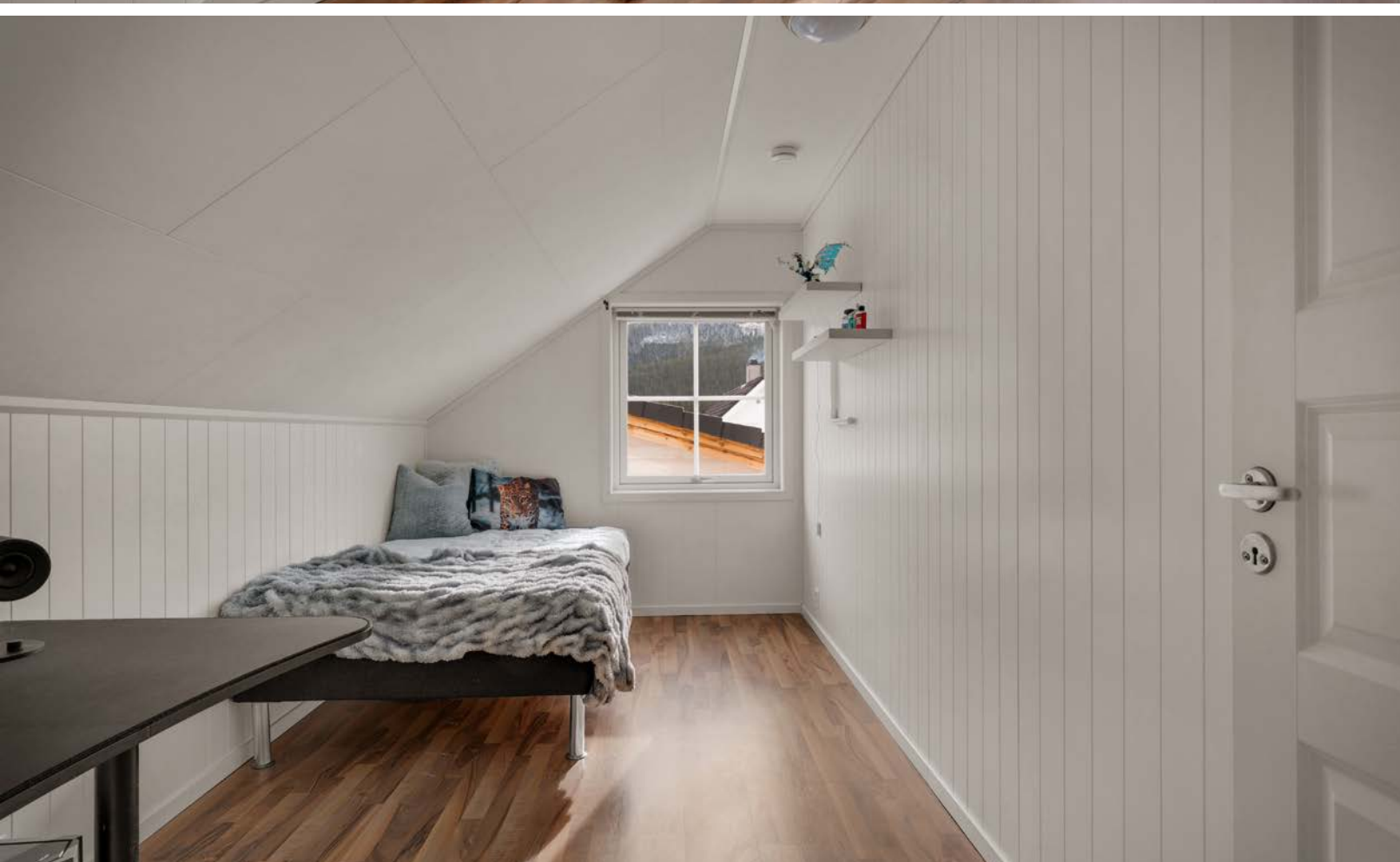


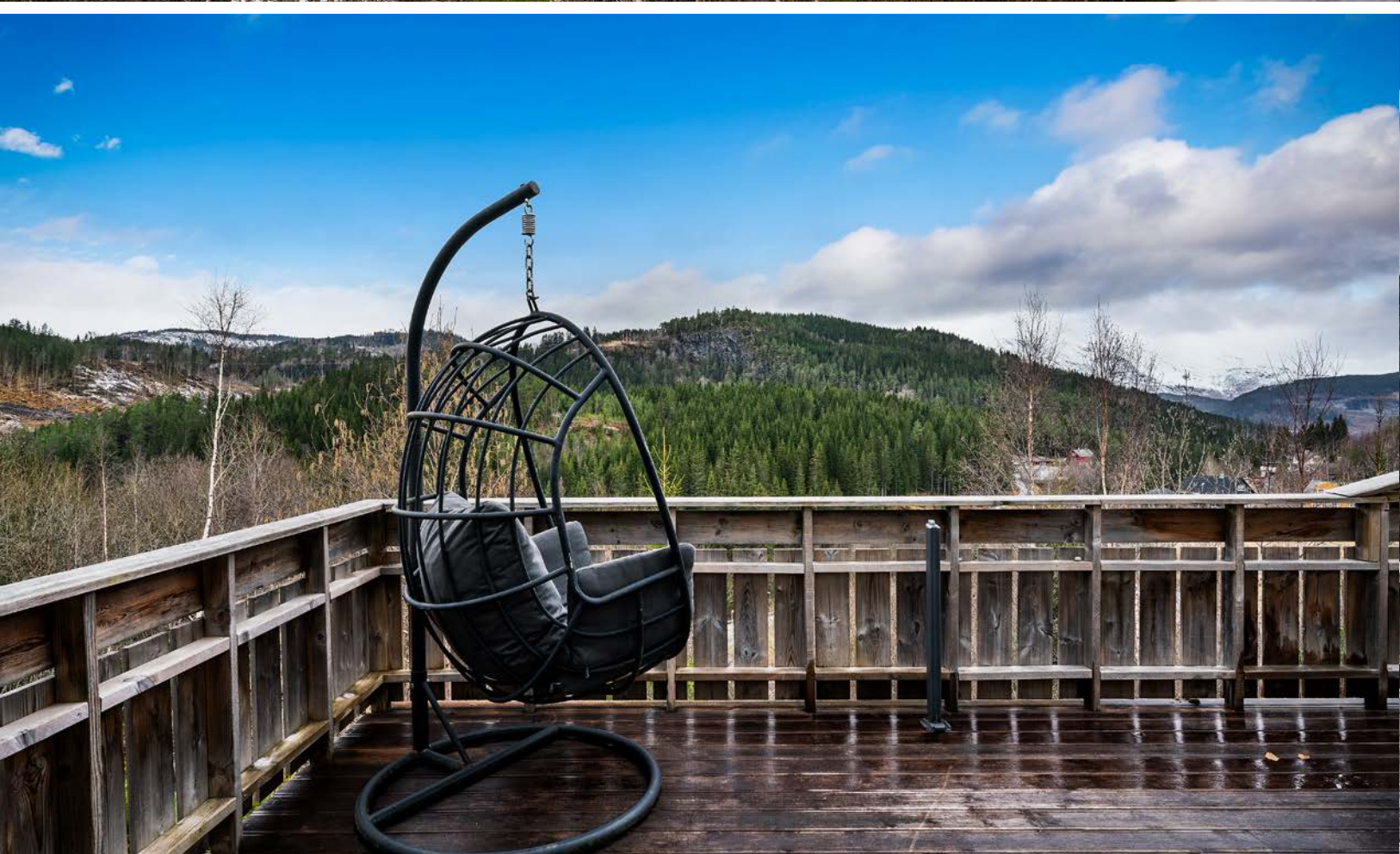
Hovedsoverom



Bad i overetasjen









Kjellerleiligheten har adkomst utenifra.



May Love Be the Heart of This Home

Having a FAMILY Having both is a BLESSING

Velkommen inn





Badet i kjellerleilighet

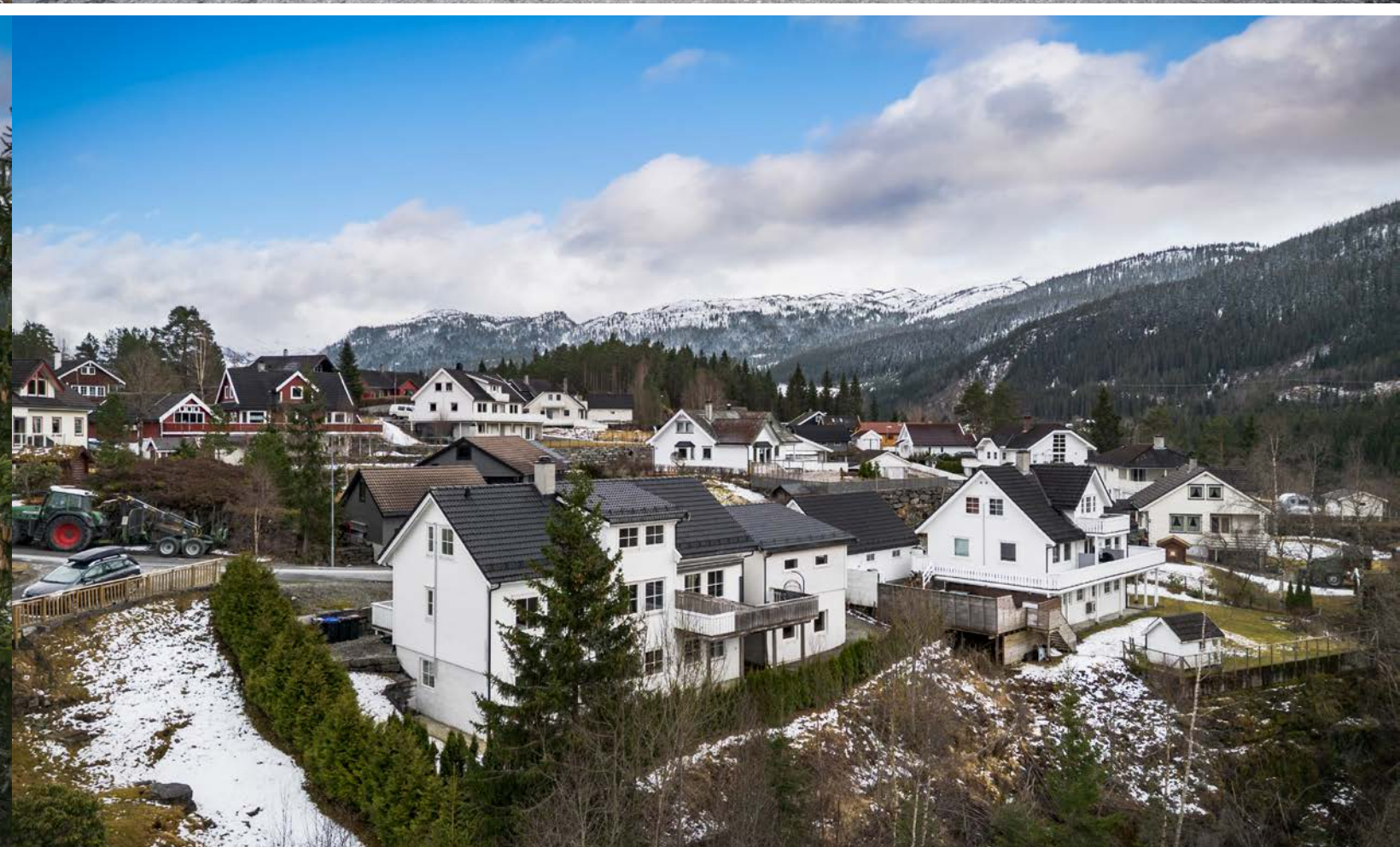
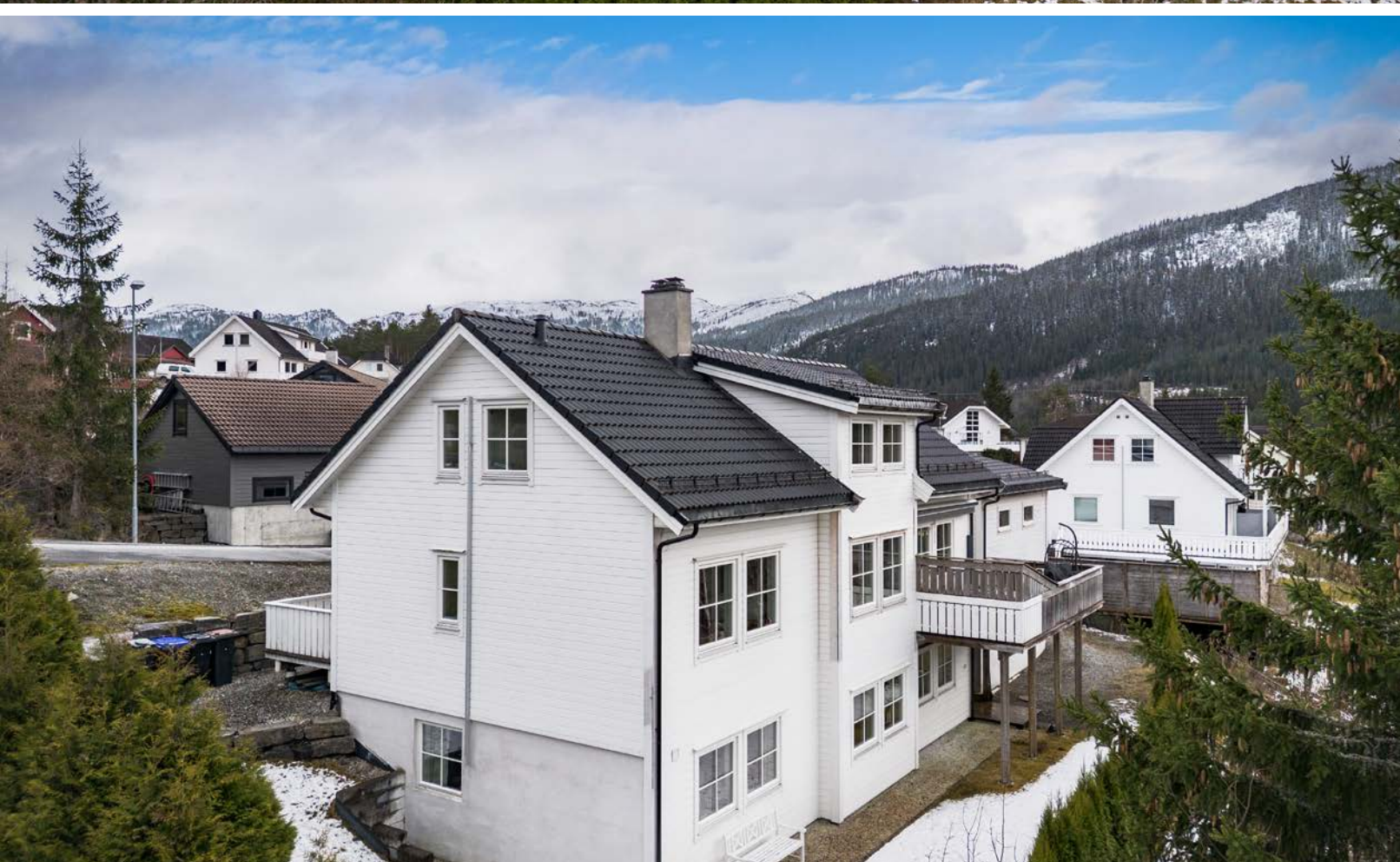




Leilighetens to soverom

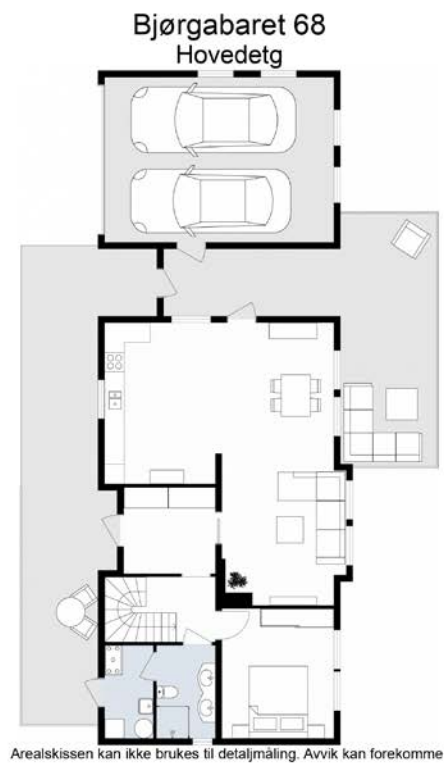






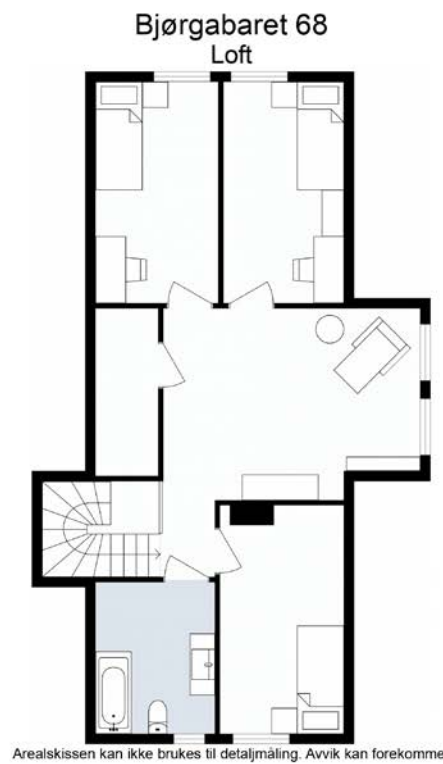
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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: 148 kvm

BRA - e: 152 kvm

BRA totalt: 300 kvm

TBA: 50 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Bad (6,1 kvm), soverom (10,1 kvm), soverom 2 (10,1 kvm), soverom 3 (10 kvm), bod (3,4 kvm), loftstue (19,4 kvm)

2. etasje

BRA-i: 62 kvm Hall (7,2 kvm), gang m/trapp (6,7 kvm), vaskerom (4,1 kvm), bad (5,0 kvm), soverom (13,5 kvm), stue/kjøkken (46,8 kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Altan i front med utgang fra stue og platting langs bolig på bakside.

Kjellerleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 kvm Stue/kjøkken (28,4 kvm), soverom (8,4 kvm), bad (6,2 kvm), gang (10,2 kvm), sportsbod (5 kvm), bod (2,6 kvm), bod (3,2 kvm), soverom 2 (14,2 kvm)

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 37 kvm Hobbyrom

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

879.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiende tomt. Skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med barnevennlige omgivelser. Her er det kort vei til barneskole og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter for hele familien.

Beliggenheten byr på flere nydelige tur- og naturområder. I fra eiendommen kan en starte en flott tur opp mot Opeland og videre inn mot skog og fjell . Dette er en tur som passer de fleste, og byr på vakker natur. Generelt rundt området er det flere fine plasser å traske. Her kan du lage deg en favoritt sti i området du foretrekker. Er du en av de tøffeste kan en dukkert i Opelandstjørni være noe for deg. Dette er en attraktiv plass på sommeren.

Fra eiendommen er det ca. 8 minutters gange til nærmeste barneskole. Skolen har ca. 150 elever og 20 lærere. I tilknytning til skolen er det

kunstgressbane og ballbinge til glede for barna året rundt og flere lekeapparat for de minste. I 2020 kom det en klatrepark som ligger fint til i utkanten på idrettsanlegget. Her er det plassert benker i nærheten, der foreldre kan slappa av og samtidig holde ett øye med de unge håpefulle. Klatreparken fremmer lek for barn i alle aldre, med balanse, klatre- og huske elementer. Bjørgamarki barnehage er ca. 5 minutters gange unna. Barnehagen har tre avdelinger, en småbarnsavdeling Kvisten 1-3 år, og to storbarnsavdelinger, Lauv og Kongla, 3-5 år. Totalt er det plass til 51 i barn i Bjørgamarki barnehage. I Bjørgamarki barnehage er de opptatt av å skape felles opplevelser gjennom naturen og det kreative rommet som læringsarena. Barnehagen benytter mye tid ute, og jobber mot en uteprofil. De har egen grillhytte som de ofte benytter seg av. Mønshaugen barnehage ligger 13 minutter gange fra eiendommen. Dette er en privat barnehage med plass til 21 barn. Barnehagen er en 1-avdelingsbarnehage for barn i alderen 1 - 6 år.

På Palmafossen ligger nærmeste matbutikk. En 7-minutters kjøretur så finner du både Kiwi og Rema 1000 med hyggelig betjening og et rikelig utvalg. På Bryn finner du Voss Handelshus. Her har du Clas Ohlson, Europris, Power, Jysk og Hageland. Skal du et ærend på Vangen eller Amfi er det ca. 11 minutter kjøring ned. Både Vangen og Amfi har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

På Palmafossen ligger friluftsel doradoet Bømoen. Dette er et viktig friluftstilbud med 10 km lysløype. Du har flere avstikkere langs hele løypen dersom 10 kilometeren blir litt i det lengste laget. På vinterstid

er det sporsatte langrennsløyper langs terrenget som vil passe hele familien. Idrettslaget på Bjørgum er Bjørgum IL. Idrettslaget ble stiftet 17.06.1945 og har hovedaktivitetene Langrenn og fotball. Idrettslaget er også opptatte av å skape arenaer for allsidig aktivitet og sosialt samvær for både barn og voksne i grenden, for eksempel idrettsaktiviteter og ulike trimtilbud.

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

I Voss ski- og tursenter er det fine løyper tilpasset både mosjonisten og den litt mer seriøse langrennsløperen. Ved å starte i Herresleitet kommer du inn i en nydelig rundløype på 12 km som på folkemunne bare blir kallet for Juvelen. Løypen går i et variert turterreng og passer ypperlig for en minnerik skidag med hele familien. Langs løypen er det flere fine steder du kan stoppe for å spise nistepakken og ha skilek for store og små. Rundløypen har flere avkortninger slik at en kan komme seg enklere hjem om 12 km skulle bli i det lengste laget. Rundløypen er preppet både for klassisk og skøyting. Ved stadion finner du lysløype og konkurranseløyper. Lysløypen er asfaltert slik at

det trengs mindre snø før løypen er klar til bruk vinterstid. Sommerstid er det gode rulleskiforhold. Det har vært arrangert NM i både langrenn og skiskyting i Voss Ski- og tursenter, så er du en ivrig langrennsløper vil du ha godt utbytte av skiløypene her.

Velkommen til en attraktiv bolig og en enkel hverdag.

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets
Bjørgum skolekrets.

Bygningssakkyndig
Abbedissen Taksering AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær

oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Forventet levetid vindu er fra 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Forventet levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Altan i front med utgang fra stue. Trapp i tre til inngang underetasje

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Svar: Ja
Usikker på om det er noko feil eller er pga av bruk øve tid. Men på hoved badet og badet i leiligheten har veggplatene begynt å bulke litt nede mot golvet og i nokon av skøytene. Hadde inn firma i fra forsikringen som såg på dei platene i leiligheten, men har ikke høyrte noko endå om dei vil fikse det. Han sa det var nok ikkje noko lekkasje ol. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Muremester Prytz
Beskrivelse av arbeidet: Firma la fliser på gulvet på badet på loftet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Ein venn av familien som har fagbrev i muring la fliser på veggene på badet på loftet. Meiner det blei lagt membran på veggene rundt badekaret, men husker ikkje 100% sikkert.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Svar: Ja
Eneste som eg veit om er at ytterdøra i hovudetasjen ikkje er 100% lufttett, er ein liten sprekk, så når det er kaldt kjenner ein litt trekk som kjem inn der. Men ikkje noko meir enn det.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Svar: Ja
Er nokon av vinduene som er litt vanskeligere å lukke enn andre, og det kjem av og til litt fukt nederst på noen vinduene viss det er veldig kaldt ute. I kjellaren i garasjen og vinduene i sjølve garasjen er det litt meir fukt i vinduene når det er kaldt.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Skutle betong
Beskrivelse av arbeidet: Fekk epoxy på golvet i garasjen i ettertid pga firma som støypte grunnmuren i garasjen ikkje hadde lagd flatt og rett nok golv i garasjen. Dette blei dekket av forsikring då firma som hadde jobben var konkurs.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Svar: Ja
Usikker på om det er ein feil, eller berre er sånn, men kjem litt fukt på muren nede ved inngangspartiet til kjellerleiligheten viss det er mykje regn. Alt dette blei gjort av firma som bygde huset. Eg renner med det er gjort skikkelig arbeid av utbygger, men det kan ikkje eg gå god for.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Byggmester Hagensson
Beskrivelse av arbeidet: Rekner med byggmester har gjort jobben sin, dette er ikke noko eg har peil på. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Svar: Ja
Vannbåren varmen har stoppet å fungere, men firma Voss VVS har vert å fikset dette. Var litt vann som

dryppet ut i fra ein skøyt på røret som går til den vannbårne varmen. Da klarte ikkje annlegget å gje varme til vannet. Men dette blei fikset når dei fekk skrudd røret skikkelig igjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Voss VVS
Beskrivelse av arbeidet: Dei var inn og såg på røyrene til vannbåren varmen, meiner dei skrudde til i ein av røyrskøytene (viss ein kan kalle det det).

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Simm
Beskrivelse av arbeidet: Er blitt byttet deler i ventilasjonsanlegget både i kjeller og i hovud etg. Dette er pga vanlig slitasje på deler som må byttest ut etter kvart. Meiner det var gjort i 2024 oppe og 2025 i kjelleren.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Svar: Ja
Dårlig trekk i vedovnen i kjeller.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Teltec
Beskrivelse av arbeidet: Eine brannvarsleren som er

seriekoblet i huset blei byttet då den ulte uten grunn nokon gonger. Problemet forsvann etterpå. Men har vå litt tull med hovud sentralen til brannvarslerene, den står og blinker.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Svar: Ja
Tok litt tid før me fekk godkjent garasje då det må være plass til å få ei stor gravemaskin ned til kommelokket som ligger nede på eiendommen. Kunne heller ikkje ta for mykje masser nederst på tomta då det ligger kloakkrør under bakken der. Dette er pga han som jobbet i kommunen når kloakkanlegget blei lagt opp her på Bjørgum. Han har visst ikkje gjort ein god nok jobb, etter som eg har høyr.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Badet på loftet blei lagd ferdig 1-2 år etter at huset var ferdig bygd. Det eineste som manglet var fliser på vegger og gulv.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Svar: Ja
Har utleige leilighet i kjeller, dette gjorde utbygger ferdig og i henhold til regler (som me har blir fortalt).
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Svar: Ja.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja
Eineste som eg har lagt merke til er at det er ein del fukt i vinduene når det er kaldt.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Svar: Ja
Har ei markise på terrassen, denne fungerer, men eine bæreamen er knekt, så duken ligg litt nedpå den sida. Men fungerer allikevel.
Prøvde å ta kontakt med dei som leverte markisa, då denne har vå lite brukt, og tatt innmed ein gong det har vå vind. Tålte ingenting før vaieren slitna . Vil sei det er reklamasjon, men dei var lite villig til å hjelpe.

Innhold
Enebolig over 3 etasjer med utleiedel og garasje. Hoveddelen går over 2 etasjer og inneholder 2 bad, 4 soverom, loftstue, kjøkken og stue i åpen løsning, bod, vaskerom, entrè.
Kjellerleiligheten inneholder gangareal, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Garasjen inneholder garasje og hobbyrom i underetasjen.

Standard
Boligen ble oppført i 2011 og holder god standard. Det er moderne standard med gulvvarme, sentralstøvsuger og balansert ventilasjon. Her har du virkelig alt du skulle trenge.

Det første du blir møtt med er en flislagt entrè med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn kommer du til stue og kjøkken i åpen løsning.

Stuen er stor og lys med gode innredningsmuligheter. En kan enkelt dele inn stuen i ulike soner. Det er laminat i gulv og muligheter til å koble opp vedovn til pipeløpet. Kjøkkenet er også av god standard med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er godt med skap- og benkeplass, samt god plass til å innrede med et stort spisebord. Det er adkomst ut på veranda fra stuen. Det er en sofakrok ute og markise for de varmeste dagene. Selger opplyser om at ene armen til markisen er noe problemer med.

Videre er det hovedsoverom i etasjen. Her har du god plass til en stor seng og ønsket garderobeløsning. Badet i etasjen har belegg i gulv og plater i vegg. Det er utstyrt med dobbelservant, dusjnise og toalett. Fra badet er det adkomst til vaskerom med egen inngang.

I 2. etasje har du 3 soverom. Soverommene måler alle 10kvm. Det er også en loftstue og bod her. Også i denne etasjen er det baderom. Badet er helfliset med toalett, servant og badekar.

Utvendig er det opparbeidet med terrasser og beplanting. Det er stor garasje med hobbyrom i underetasjen. Det er et enkelt kjøkken med hvitevarer i nisje og profilerte fronter. Stuen er av god størrelse og kan innredes etter ønske.

Leiligheten i kjelleren har egen inngang og inneholder gangareal, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken samt gangareal. Det er et hoverdsoverom og et gjesterom. Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning og det er vedovn i stue. Baderommet har belegg i gulv og plater i gulv. Det er

utstyrt med dusjnisje, servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

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:

Nedløp og beslag
Beskrivelse: Takrenner/nedløp og beslag i metall.
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon
Beskrivelse: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vurdering av avvik: Mangler maling, del i front (vindu/hjørnekjø).
Konsekvens/tiltak: Male.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling
Beskrivelse: Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Årstall: 2014
Kilde: Eier
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Loft - Bad -Overflater Gulv
Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 4.
Årstall: 2014
Kilde: Eier
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Loft - Bad -Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Årstall: 2011
Kilde: Eier
Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Beskrivelse: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad - Overflater gulv
Beskrivelse: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19mm/m
Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

1. etasje - Stue/Kjøkken - Avtrekk
Beskrivelse: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Pga ventilators alder må det

påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Underetasje - Stue/Kjøkken - Avtrekk
Beskrivelse: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Ventilasjon
Beskrivelse: Leiligheten har balansert ventilasjon som er montert i bod. Service i 2025, utøft av Simm
Vurdering av avvik: Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt
Konsekvens/tiltak: Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Ventilasjon - 2
Beskrivelse: Hoveddel (1. etasje og loft) Boligen har balansert ventilasjon som er montert på vaskerom. Service i 2024, utført av Simm
Vurdering av avvik: Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt
Konsekvens/tiltak: Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Varmtvannstank
Beskrivelse: Leilighet. Varmtvannstank på 198 liter av merke oZo og er montert på bad i underetasje. I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer

denne brannfaren.Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig. Vurdering av avvik: Irr på kobling. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Vannbåren varme
Beskrivelse: Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og på loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Defekt styring/justering av varme på loft. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Lokal utbedring.

Forhold som har fått TG3:
Det er ingen forhold som er vurdert til TG3

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 opplyses av eier om at dørhåndtak og brannalarmer som eies av Verisure ikke følger med salget. Disse vil bli erstattet før overtagelse.

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

Parkering
Det er godt med biloppstillingsplass på tomten samt plass til 2 biler i garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer 43591877

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
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming skjer via gulvvarme i 1. etasje og loft. Vedovn i kjellerleilighet. Varmekabler i gulv hobbyrom under garasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger oppgir et strømforbruk på 23. 588 kWh for 2025.

Energimerke
C

Informasjon om 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
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper
6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
150 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 390 (Omkostninger totalt)
168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 151 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 168 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 171 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 478 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var på kr. 19.584.

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

Eiendomsskatt

Kr 13 222 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var på kr. 8.556kr.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 523 278 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 093 110 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR fordelt på 2 terminer. For inneværende år er gebyret på kr. 5.720.

Tilbud om 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 175, bruksnummer 37 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:

4621/175/37:
29.11.2010 - Dokumentnr: 936874 - Urådighet
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Forbud mot salg til andre enn ektemake, foeldre, søsekn m.fl.
Gjelder ikke pantsetting

29.11.2010 - Dokumentnr: 936874 - Urådighet
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Forbud mot salg av ubebygd tomt innen to år.

29.11.2010 - Dokumentnr: 936874 - Bestemmelse om gjerde

29.11.2010 - Dokumentnr: 936874 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kummer

13.04.1989 - Dokumentnr: 824 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:175 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 302517 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:175 Bnr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.02.2012. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2012.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 880 kvm
ArealbrukBebyggelse og anlegg, Nåværende
Delareal 94 kvm
KPHensynsonenavnOM310_2
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 75 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Id123588015
Navn Bjørgamarka
Plantype Eldre reguleringsplan
Status
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.04.1989
Delarealer
Delareal 880 kvm
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

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

Leilighet i kjelleren er p.d.d leid ut til en person for kr. 7.500 pr mnd. Leien betales forskuddsvis den 13. hver mnd. Leietager disponerer parkeringsplass ved trappen ned til leiligheten ihht leiekontrakten. Vann og avløp er inkludert, men leietaker betaler selv for strøm og har egen måler. Det er avtalt i kontrakten at leieperioden ikke kan garanteres lenger enn til mai/juni pga salg.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke

formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 133 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket kommunal informasjon, visninger og markedsføring.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.03.2026

Nabolagsprofil

Bjørgabaret 68 - Nabolaget Mønshaugen/Bjørgum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørgamarki vest Linje 951, 955	6 min 0.4 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	10 min 7.3 km
Bergen Flesland	1 t 47 min

Skoler

Bjørgum skule (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	7 min 0.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	14 min 9.5 km
Voss vidaregåande skule	12 min
Voss gymnas 370 elever	13 min 9.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

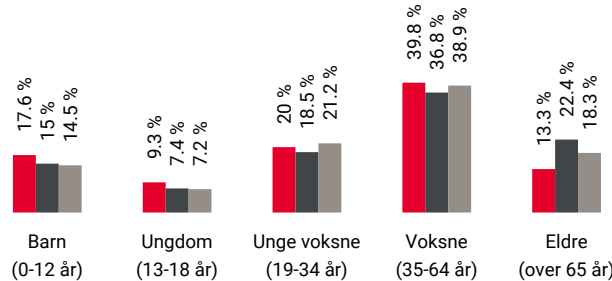
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mønshaugen/Bjørgum	1 352	600
Voss kommune	15 875	8 551
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørgamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Mønshaugen barnehage (1-5 år) 17 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Palmafossen	8 min
Kiwi Palmafossen	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



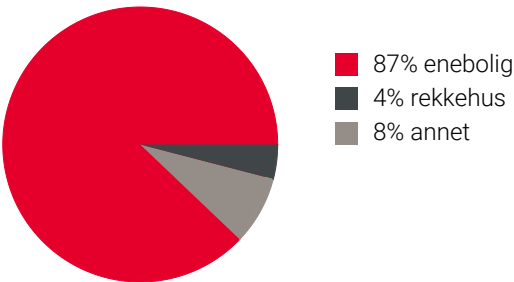
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Bjørgum idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.6 km
Bømoen fotballbane Fotball	5 min 4.3 km
SKY Fitness Voss	13 min
MOVA Vangsgata	13 min

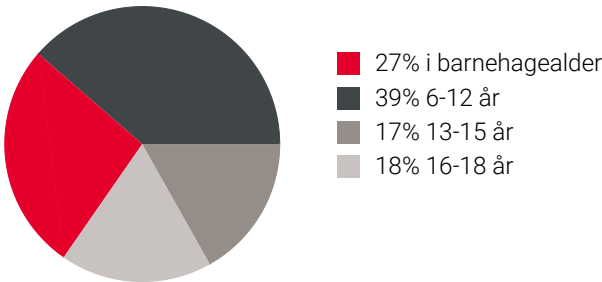
Boligmasse



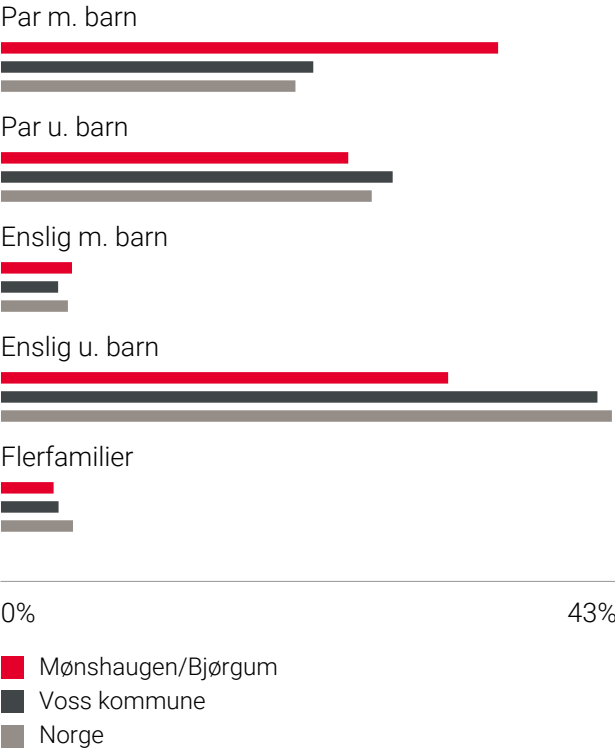
Varer/Tjenester

AMFI Voss	11 min
Apotek 1 Voss Amfi	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

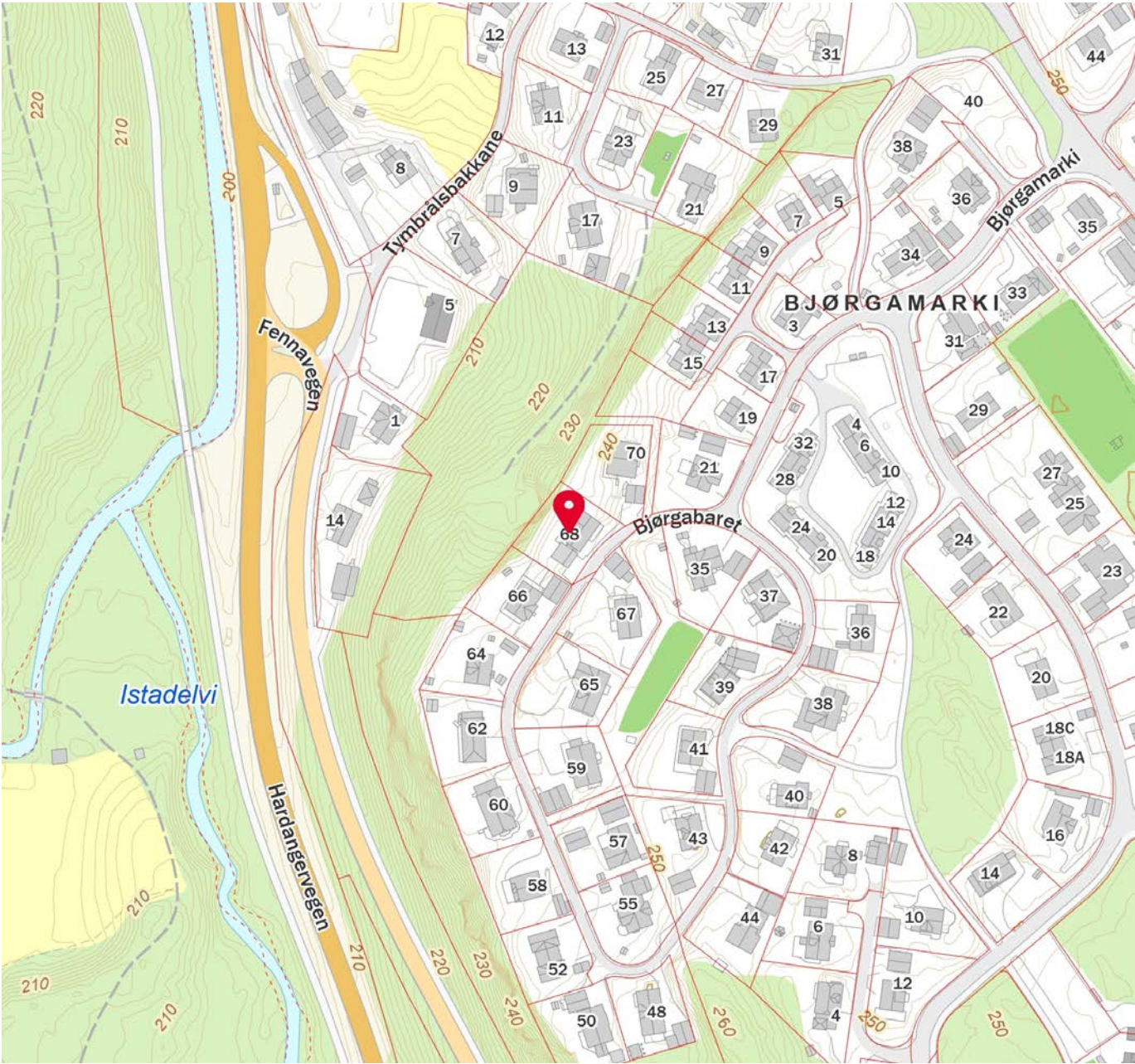


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bjørgabaret 68 , 5709 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 175, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 Rapportdato: 20.03.2026 Oppdragsnr.: 18970-2015 Eiendomsverdi ref nr: SI7525

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no

416 74 394

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 2011, det vil sei alder bolig 15 år
Eigar har hatt boligen sidan byggeår

Våtrom (bad/vaskerom) er ifra byggeår, det vil sei alder 15år.
Rettspraksis tilseier at våtrom har levetid på 15 år

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje eilevetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derforbegrensa levetid. Dette gjeld f. eks. våtrom og taktekking, vindu,drenering, pipe, kledning og isolasjon.Ved salg av eigedommen er det viktig å

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Altan i front med utgang fra stue
Trapp i tre til inngang underetasje

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv mot grunn, som er isolerte.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (6,2 kvm)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm/m ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm
Det er 2 plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Sigdasl kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Vask i stålbeslag og fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Sigdal kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Vask i stålbeslag og fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheita har balansert ventilasjon som er montert i bod
Service i 2025, utøft av Simm
Leilighet.
Varmtvannstank på 198 liter av merke oZo og er montert på bad i underetasje

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble

berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety Sentralstøvsuger med 3 uttak

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og på loft
Sikringskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Eigar opplever at det kjem fukt på muren ved inngangsparti til leilighet om det regner mykje
Bygningen har betonggrunnmur som er pussa utvendig (isoporelementer som er fylt med betong) Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skårande tomt som er opparbeida og beplanta
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 2011

Arealer [Gå til side](#)

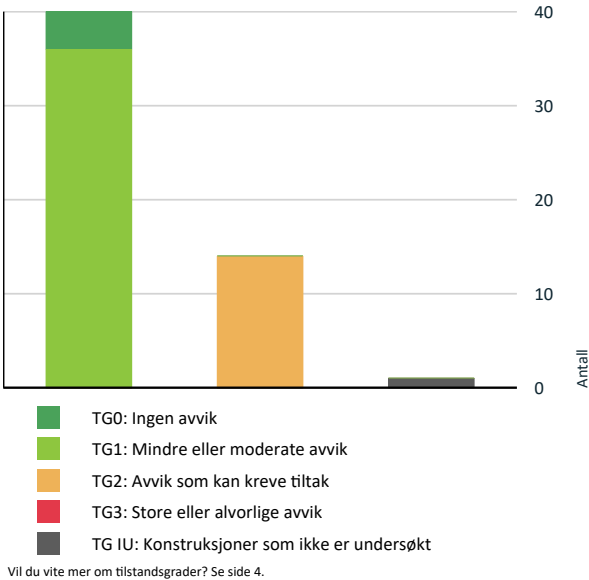
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

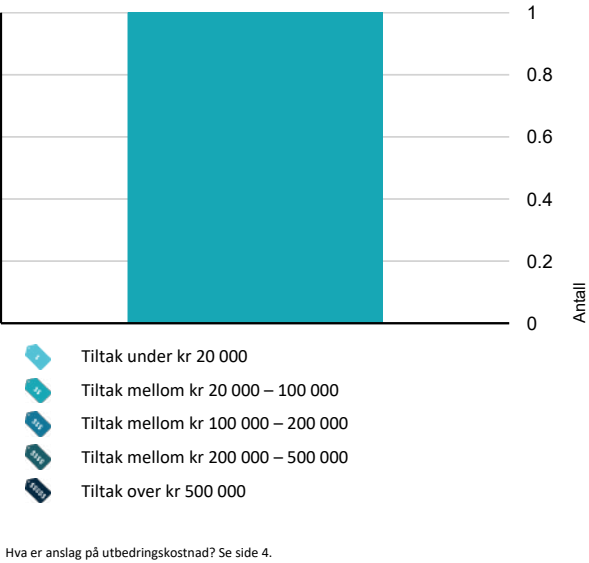
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad (6,1 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad (6,1 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad (6,1 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,1 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,0 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,0 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (46,8 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (28,4 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i front med utgang fra stue

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til inngang underetasje

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt golv mot grunn, som er isolerte.
Lydhimling i leilighet

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i underetasje og i 1. etasje

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bakvegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

LOFT > BAD (6,1 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Opplyst av eigar at golv er utført av Pryz murmester

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 4.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LOFT > BAD (6,1 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM (4,1 KVM)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19mm/m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (5,0 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm/m ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm



UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i dusjsone



Sluk unde varmtvannsbereder

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,8 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdasl kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vask i stålbeslag og fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,8 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,4 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Vask i stålbeslag og fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Røropplegg i skap under vask

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,4 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Stakeluke for avløp

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheita har balansert ventilasjon som er montert i bod
Service i 2025, utøft av Simm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



TG 2 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

Hoveddel (1. etasje og loft) Boligen har balansert ventilasjon som er montert på vaskerom
Service i 2024, utført av Simm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheit.
Varmtvannstank på 198 liter av merke oZo og er montert på bad i underetasje

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Irr på kobling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Hoveddel:

Dobbeltmantla varmtvannsbereder av merke oZo



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger med 3 uttak

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle rom i 1. etasje og på loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Defekt styring/justering av varme på loft

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Lokal utbedring



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



Sikringskap i leilighet



Sikringskap i hoveddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Eigar opplever at det kjem fukt på muren ved inngangsparti til leilighet om det regner mykje



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er pussa utvendig (isoporelementer som er fylt med betong) Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Skårande tomt som er opparbeida og beplanta

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 2011

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

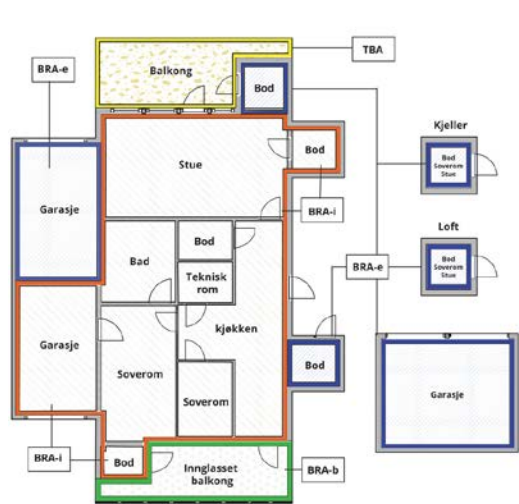
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	62			62	
1. Etasje	86			86	50
Underetasje		82		82	
SUM	148	82			50
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad (6,1 kvm), soverom (10,1 kvm), soverom 2 (10,1 kvm), soverom 3 (10 kvm), bod (3,4 kvm), loftstue (19,4 kvm)		
1. Etasje	Hall (7,2 kvm), gang m/trapp (6,7 kvm), vaskerom (4,1 kvm), bad (5,0 kvm), soverom (13,5 kvm), stue/kjøkken (46,8 kvm)		
Underetasje		Stue/kjøkken (28,4 kvm), soverom (8,4 kvm), bad (6,2 kvm), gang (10,2 kvm), sportsbod (5 kvm), bod (2,6 kvm), bod (3,2 kvm), soverom 2 (14,2 kvm)	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Åpent areal (TBA)

Altan i front med utgang fra stue og platting langs bolig på bakside

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
Underetasje		37		37	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Underetasje		Hobbyrom	

Kommentar
Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Kristine Hårklau	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	175	37		0	879.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bjørgabaret 68							
Hjemmelshaver Hårklau Kristine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Bolighus oppført over 3 plan. Eiedommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden Avstand ca 9 km til sentrum av Voss. Kort veg til skule, barnehage som ligg i nærområde.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg Parkering i tunet eller i garasje
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Eigande tomt
Tinglyste/andre forhold Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiedommen. Ved avhending av eiedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Servitutter Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiedommen
Konsesjonsplikt Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiedommen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
2017

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse
Garasje oppført i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt.
Grunnmur oppført på såle av betong med vegger i isoporelement som er fylt med betong.
Malt panel på vegger i garasje. Malte takplater.

Isolert port med motor. Utvendig belysning. Dekke i betong.

Underetasje er innreda til hobbyrom Støpt golv med varmekabler.
Klikk vinyl på golv. Malte plater vegger og tak.
Led downlights i himling

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristine Hårklau

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørgabaret 68

5709 Voss

4621-175/37/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260002

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Usikker på om det er noko feil eller er pga av bruk øve tid. Men på hoved badet og badet i leiligheten har veggplatene begynt å bulke litt nede mot golvet og i nokon av skøytenene. Hadde inn firma i fra forsikringen som såg på dei platene i leiligheten, men har ikke høyrte noko endå om dei vil fikse det. Han sa det var nok ikkje noko lekkasje ol.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Muremester Prytz

Beskrivelse av arbeidet: Firma la fliser på gulvet på badet på loftet.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ein venn av familien som har fagbrev i muring la fliser på veggene på badet på loftet. Meiner det blei lagt membran på veggene rundt badekaret, men husker ikkje 100% sikkert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Eneste som eg veit om er at ytterdøra i hovudetasjen ikkje er 100% lufttett, er ein liten sprekk, så når det er kaldt kjenner ein litt trekk som kjem inn der. Men ikkje noko meir enn det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Er nokon av vinduene som er litt vanskeligere å lukke enn andre, og det kjem av og til litt fukt nederst på noen vinduene viss det er veldig kaldt ute. I kjellaren i garasjen og vinduene i sjølve garasjen er det litt meir fukt i vinduene når det er kaldt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Skutle betong

Beskrivelse av arbeidet: Fekk epoxy på golvet i garasjen i ettertid pga firma som støypte grunnmuren i garasjen ikkje hadde lagd flatt og rett nok golv i garasjen. Dette blei dekket av forsikring då firma som hadde jobben var konkurs.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Usikker på om det er ein feil, eller berre er sånn, men kjem litt fukt på muren nede ved inngangspartiet til kjellerleiligheten viss det er mykje regn. Alt dette blei gjort av firma som bygde huset. Eg renner med det er gjort skikkelig arbeid av utbygger, men det kan ikkje eg gå god for.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggmester Hagensson

Beskrivelse av arbeidet: Rekner med byggmester har gjort jobben sin, dette er ikke noko eg har peil på .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vannbåren varmen har stoppet å fungere, men firma Voss VVS har vert å fikset dette. Var litt vann som dryppet ut i fra ein skøyt på røret som går til den vannbårne varmen. Da klarte ikkje annlegget å gje varme til vannet. Men dette blei fikset når dei fekk skrudd røret skikkelig igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Voss VVS

Beskrivelse av arbeidet: Dei var inn og såg på røyrene til vannbåren varmen, meiner dei skrudde til i ein av røyrskøytene (viss ein kan kalle det det).

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Simm

Beskrivelse av arbeidet: Er blitt byttet deler i ventilasjonsanlegget både i kjeller og i hovud etg. Dette er pga vanlig slitasje på deler som må byttest ut etter kvart. Meiner det var gjort i 2024 oppe og 2025 i kjelleren.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**



Dårlig trekk i vedovnen i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Teltec

Beskrivelse av arbeidet: Eine brannvarsleren som er seriekoblet i huset blei byttet då den ulte uten grunn nokon gonger. Problemet forsvann etterpå. Men har vå litt tull med hovud sentralen til brannvarslerene, den står og blinker.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Tok litt tid før me fekk godkjent garasje då det må være plass til å få ei stor gravemaskin ned til kommelokket som ligger nede på eiendommen. Kunne heller ikkje ta for mykje masser nederst på tomta då det ligger kloakkrør under bakken der. Dette er pga han som jobbet i kommunen når kloakkanlegget blei lagt opp her på Bjørgum. Han har visst ikkje gjort ein god nok jobb, etter som eg har høyrte.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Badet på loftet blei lagd ferdig 1-2 år etter at huset var ferdig bygd. Det eineste som manglet var fliser på vegger og gulv

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Har utleige leilighet i kjeller, dette gjorde utbygger ferdig og i henhold til regler (som me har blir fortalt).

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Eineste som eg har lagt merke til er at det er ein del fukt i vinduene når det er kaldt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Har ei markise på terrassen, denne fungerer, men eine bærearmen er knekt, så duken ligg litt nedpå den sida. Men fungerer allikevel.

Prøvde å ta kontakt med dei som leverte markisa, då denne har vå lite brukt, og tatt innmed ein gong det har vå vind. Tålte ingenting før vaieren slitna . Vil sei det er reklamasjon, men dei var lite villig til å hjelpe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Bjergabaret 68, 5709 VOSS	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274904
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300170580
Gårdsnummer 175	Bruksnummer 37
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 230,0 m²	Oppvarmet bruksareal 230,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 133,30 kWh/m²	Totalt levert pr. år 31 497 kWh
--	---



Bjørgabaret 68, 5709 VOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjørgabaret 68, 5709 VOSS

Tiltak	
Brukertiltak	
Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 3: Redusér innetemperaturen	
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 4: Luft kort og effektivt	
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.	
Tiltak 5: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk	
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.	

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

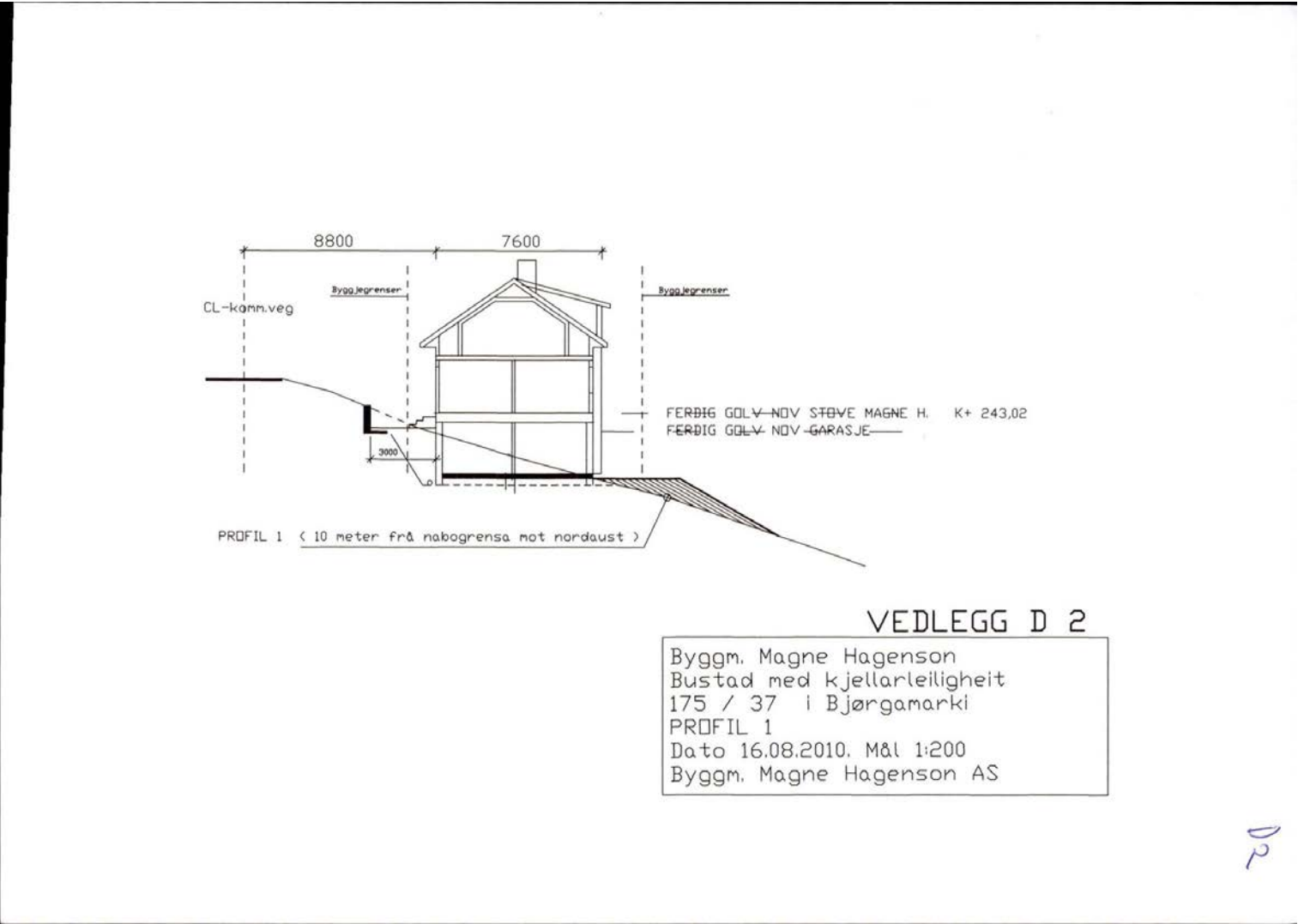
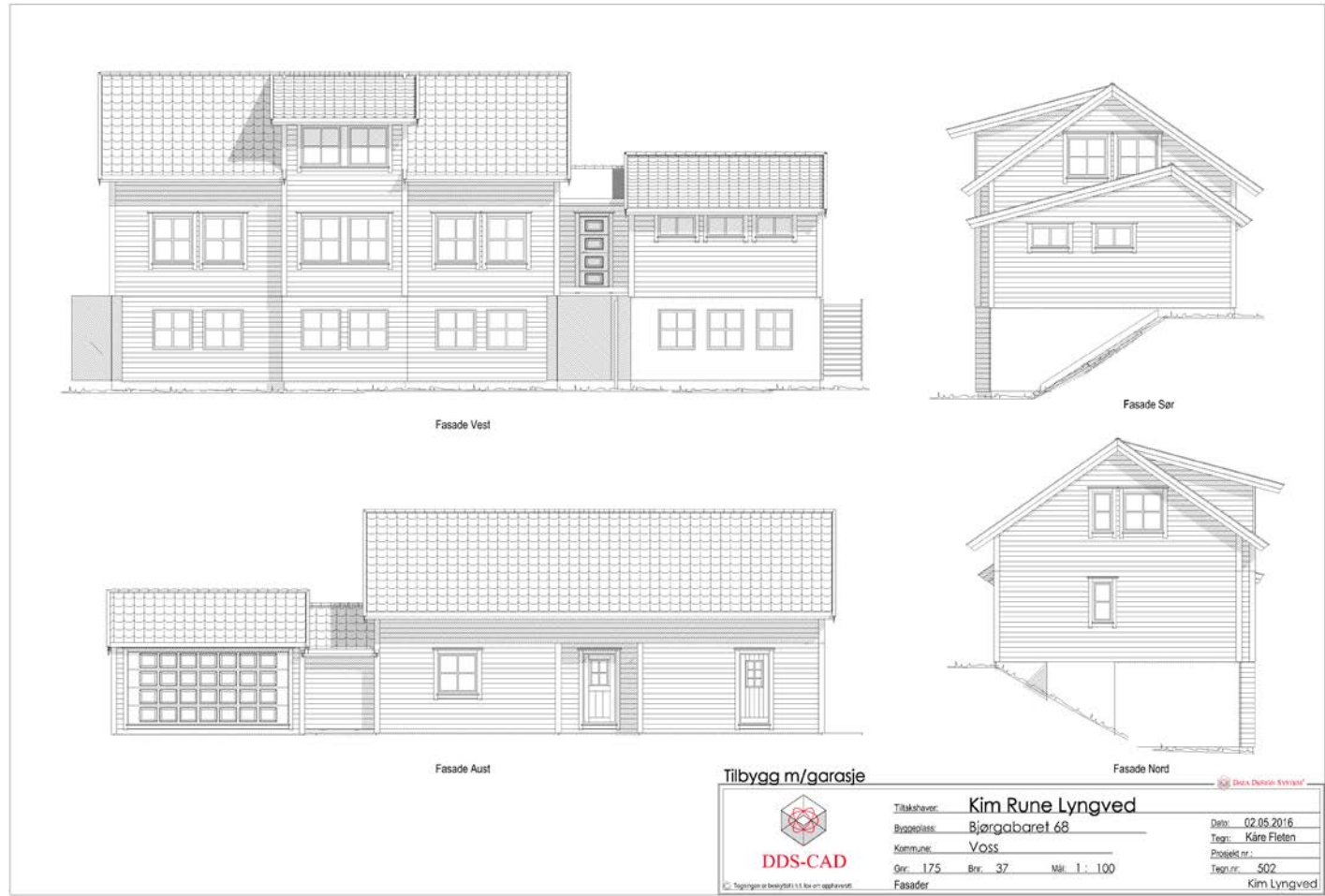


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Tiltakshaver: Byggm. Magne Hagenson AS
Leverander: Byggm. Magne Hagenson AS
Hustype: SPESIAL FASADER DATA 03.06.10 at 06.07.10 H2
 Byggesloens adresse: **Bjergabaret** ARKIV NR. TRYGGE HJEM
 Gnr. 175 Bnr. 37 ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKLISTE ? Ja DATA DESIGN SYSTEM Prosjekt 501
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILYK SOM VESTLANDSHUS KKE MEDVIRKER I

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Ekstiterende terreng

E3

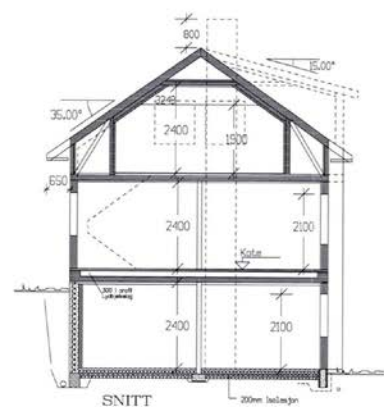
Tiltakshaver: Byggm. Magne Hagenson AS
Leverander: Byggm. Magne Hagenson AS
Hustype: SPESIAL FASADER DATA 03.06.10 at 06.07.10 H2
 Byggesloens adresse: **Bjergabaret** ARKIV NR. TRYGGE HJEM
 Gnr. 175 Bnr. 37 ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKLISTE ? Ja DATA DESIGN SYSTEM Prosjekt 502
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILYK SOM VESTLANDSHUS KKE MEDVIRKER I

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	T dato	15gn.

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Ekstiterende terreng

E4



Prosjektør etter TEK 97 ver. 07.

NB Ved innføring av prisbuds
for ytterdører og vindu, må
forutsetningen i varmetapsberegning
legges til grunn.
Her blir det forutsatt en
maksimal gjennomslipp U-verdi
til ytterdører og vindu for bygget.
Gjennomsnittlig U-verdi er her 1,2

Tiltakshaver: Byggm. Magne Hagenson AS		Leverandør: Byggm. Magne Hagenson AS	
Hustype: SPESIAL	PLAN/SNITT	DATA 03.06.10 st	Rev. 06.07.10 nd
Byggeslopps adressen	ARKIV NR.	TRYGGE HJEM	503
Bjergabaret		SKALA 1 : 100	103L
Gr. 175	Br. 37	ER TEGNING KONTROLLERT	I H.T. SJEKKLISTER ?
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00		TEGNING PÅ HØYDEN HET ELLER DELVIS KOPIERET ELLER BENYTET VID TILTAK SØT VESTLANDS HUS GRUPPES HUS	

E2



Sportsbod i fremtidig garasje

Tiltakshaver: Byggm. Magne Hagenson AS		Leverandør: Byggm. Magne Hagenson AS	
Hustype: SPESIAL	PLAN	DATA 03.06.10 st	Rev. 06.07.10 nd
Byggeslopps adressen	ARKIV NR.	TRYGGE HJEM	504
Bjergabaret		SKALA 1 : 100	103L
Gr. 175	Br. 37	ER TEGNING KONTROLLERT	I H.T. SJEKKLISTER ?
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00		TEGNING PÅ HØYDEN HET ELLER DELVIS KOPIERET ELLER BENYTET VID TILTAK SØT VESTLANDS HUS GRUPPES HUS	

E1



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Byggmeister Magne Hagenson A/S
Bjørgabaret 66

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
10/1305-8	TE	NZ	GBNR 175/37		02.02.2012

**NYBYGG - BUSTADHUS PÅ GNR. 175 BNR. 37
BJØRGAMARKA
FERDIGATTEST**

Jfr. 10/1305 – 17732/10 i saksnr DFPL 376/10

Løyve til tiltak er gjeve 07.10.2010.

Gjeld: Nybygg. Enebolig
Gnr/Bnr: 175/37
Byggestad: Bjørgamarka,
Tiltakshaver: Byggmeister Magne Hagenson A/S

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØKER:	Tilt.kl.1	Byggmeister Magne Hagenson A/S	991901124
ANSVUTF:	Tilt.kl.Mur og betong arb.kl1	Byggmeister Magne Hagenson A/S	991901124
ANSVKUT:	Tilt.kl. Mur og betong arb.kl1	Byggmeister Magne Hagenson A/S	991901124
ANSVKUT:	Tilt.kl.	Geoteneste A/S	971587156
ANSVUTF:	Tilt.kl.Utstikking og plassering	Geoteneste A/S	971587156
ANSVPRO:	Tilt.kl.rør og sanitærarbeid tk11	Hardanger Rørmontering A/S	964116970
ANSVKUT:	Tilt.kl. .rør og sanitærarbeid tk11	Hardanger Rørmontering A/S	964116970
ANSVUTF:	Tilt.kl. .rør og sanitærarbeid tk11	Hardanger Rørmontering A/S	964116970
ANSVKPR:	Tilt.kl.	Hardanger Rørmontering A/S	964116970

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	3201 46 70954	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9608			
	Telefaks: 5651 9651			

ANSVUTF:	<i>Tilt.kl.Sprenging og planering</i>	Kversøy Maskinservice A/S	989244329
ANSVPRO:	VANNBÅREN VARME <i>Tilt.kl.</i>	Troland VVS A/S	895962112
ANSVUTF:	VANNBÅREN VARME <i>Tilt.kl.</i>	Troland VVS A/S	895962112
ANSVPRO:	<i>Tilt.kl1 .Energililtak og nettoforbruk</i>	Vestlandshus A/S	927928302
ANSVKPR:	<i>Tilt.kl.</i>	Vestlandshus A/S	927928302

Ansvarlege foretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege foretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 21-10, gjeve ferdigattest for tiltaket.

Det føreligg dokumentasjon på utført sluttkontroll frå føretak ansvarleg for uavhengig kontroll.

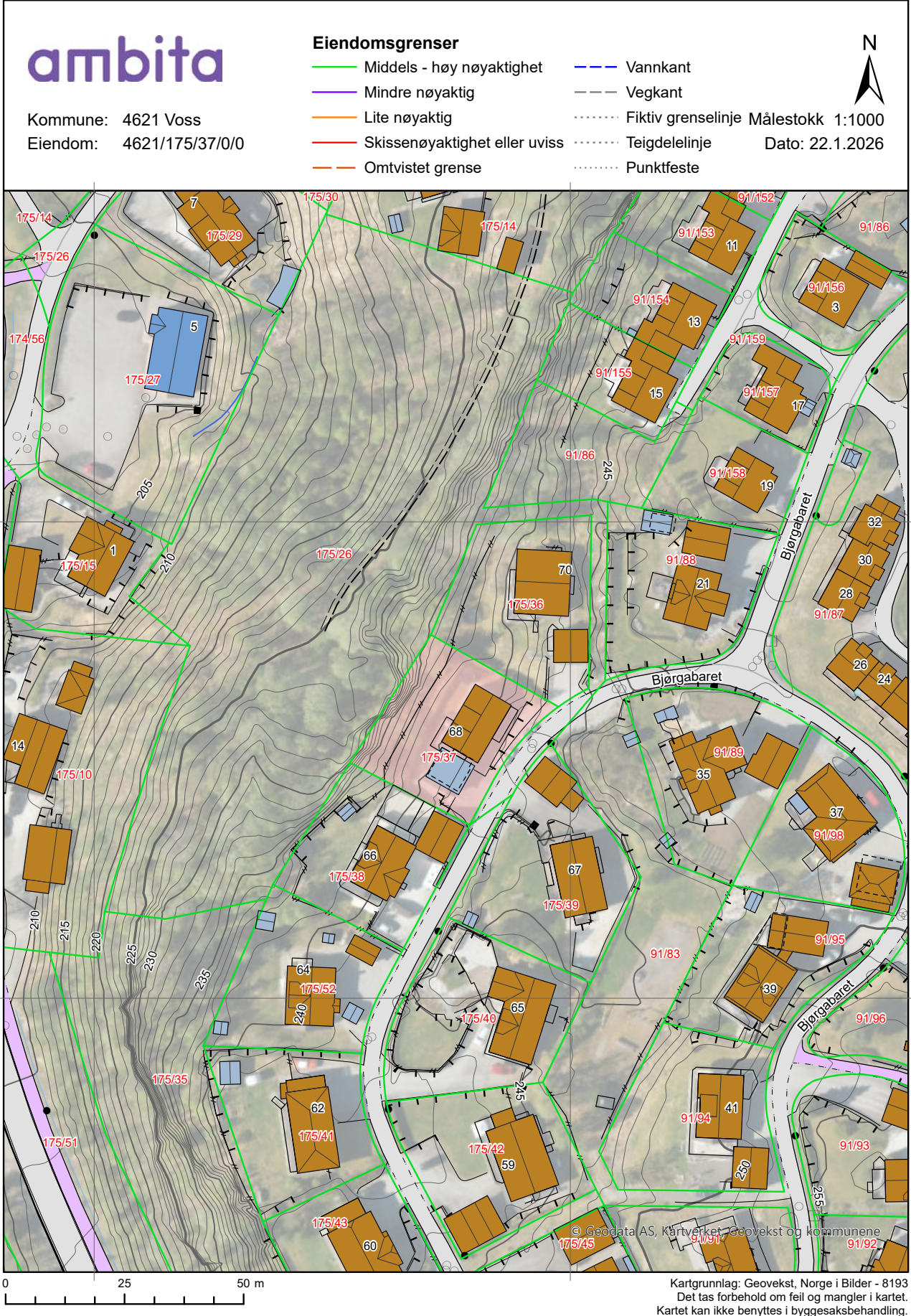
Det føreligg forvaltnings-, drifts-, og vedlikeholdsdokumentasjon for tiltaket.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan-og bygningslova § 20-1.

Med helsing

Najla Zagorcic
ingeniør

Kopi til: Byggmeister Magne Hagenson A/S, Bjørgabaret 66, 5700 VOSS
Brannvernet (§22-bygg)
Økonomiavdelinga v/Mira M. Basara



 Adressepunkt
 Kulturminne - punkt
 Naturvernområde - punkt
 Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Bygningslinjer
 Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
 Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 Lite nøyaktig, 200-499 cm
 Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ▤▤▤ Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørgabaret 68
5709 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Telefon: 922 65 248
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre