



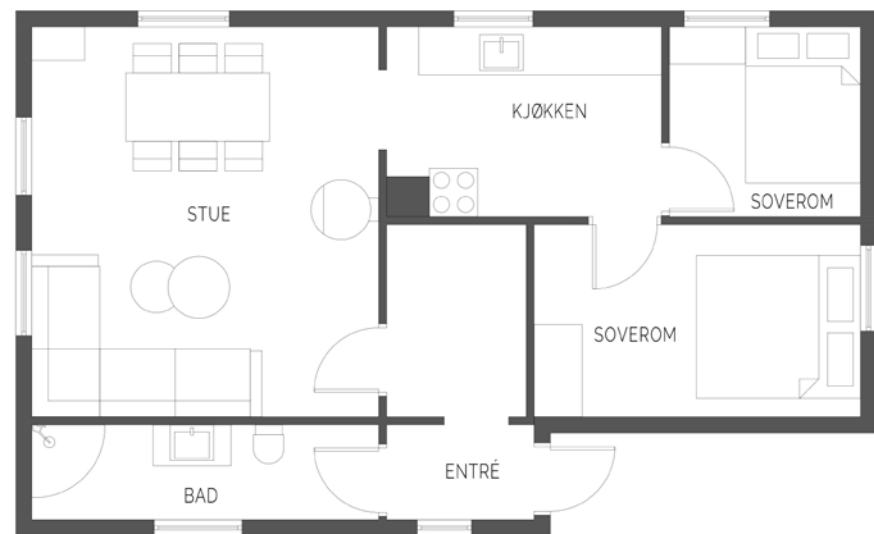
aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

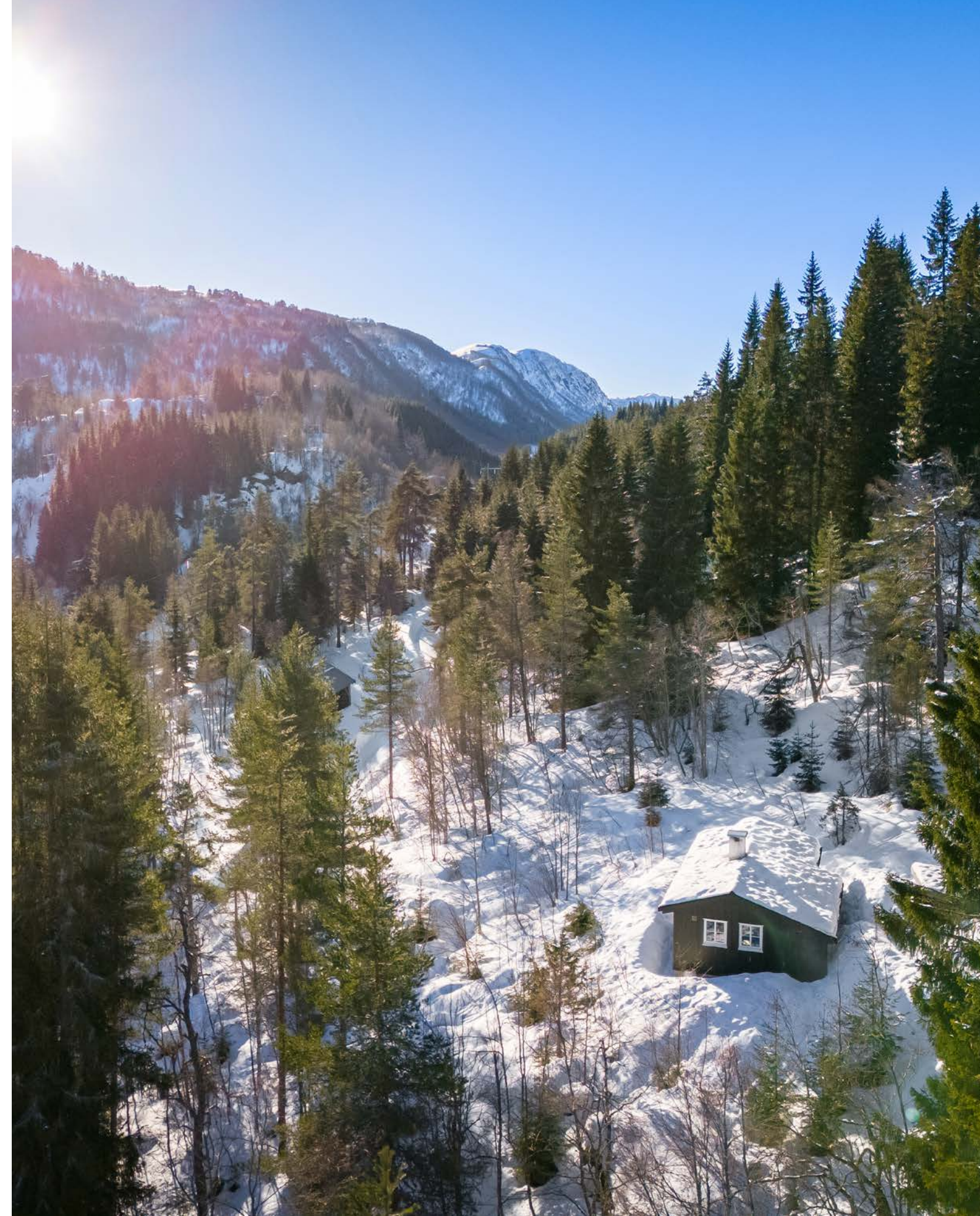
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 56 640,-
Total ink omk.: Kr 1 556 640,-
Selger: Kirsten Kyte Framnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total: 42/47 m²
Tomtstr.: 856.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 351, bnr. 3

Oppdragsnr.: 1507230052

Lys og sjarmerende skogshytte med usjenert beliggenhet kun 30 minutter fra Voss.

Velkommen til Langedalsvegen 65 - En sjarmerende skogshytte ca. 30 minutter fra Voss.

Hytten ligger usjenert til midt blant høye trær og flott natur. Her vil du oppleve lite støy og tegn til andre, samtidig som du aldri er langt unna nødvendige fasiliteter og servicetilbud. En rekke aktiviteter og turmuligheter er aldri langt unna og du kan enkelt ta deg dit du måtte ønske til fots, med buss eller med bil.

Hytten oppleves fin og luftig med lyse overflater, romslig stue og sjarmerende kjøkken. Her er ikke innlagt vann og strøm, men solceller som er koblet til batteri gir mulighet for bruk av lys og mindre apparater. Det er ellers en deilig peisovn i stue som gir godt med varme. Kjøkken har vandedk med kran og dusjkabinett har dagtank. Hytten har ellers to soverom samt en utedo.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	58
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76



Overflater i hytten består av heltre gulv og trepanel på vegger og i himling. Soverom og kjøkken har tapet på vegger.



Velkommen inn!



Flere vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og skaper en lun atmosfære.





8-14
FOURNIER
GRENIER
80 RUE
PANNESAC
LE PUY
FN-VELAY

Stue.









Dusjkabinettet er tilkoblet dagtank hvor en kan fylle på vann ved behov.



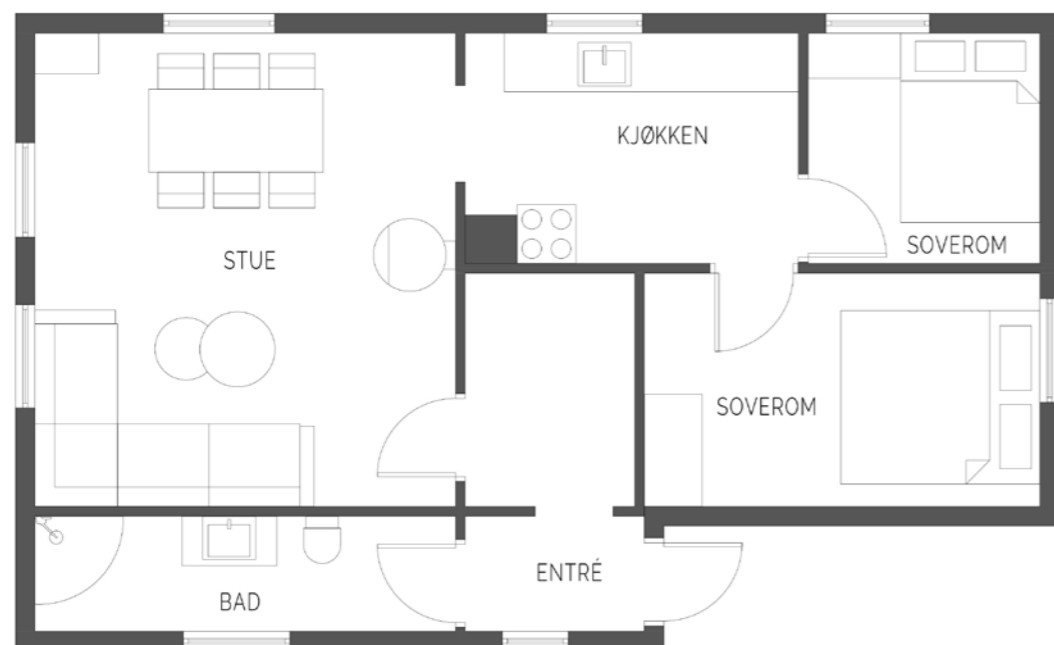


Utedo i ekte, sjarmerende hyttestil.

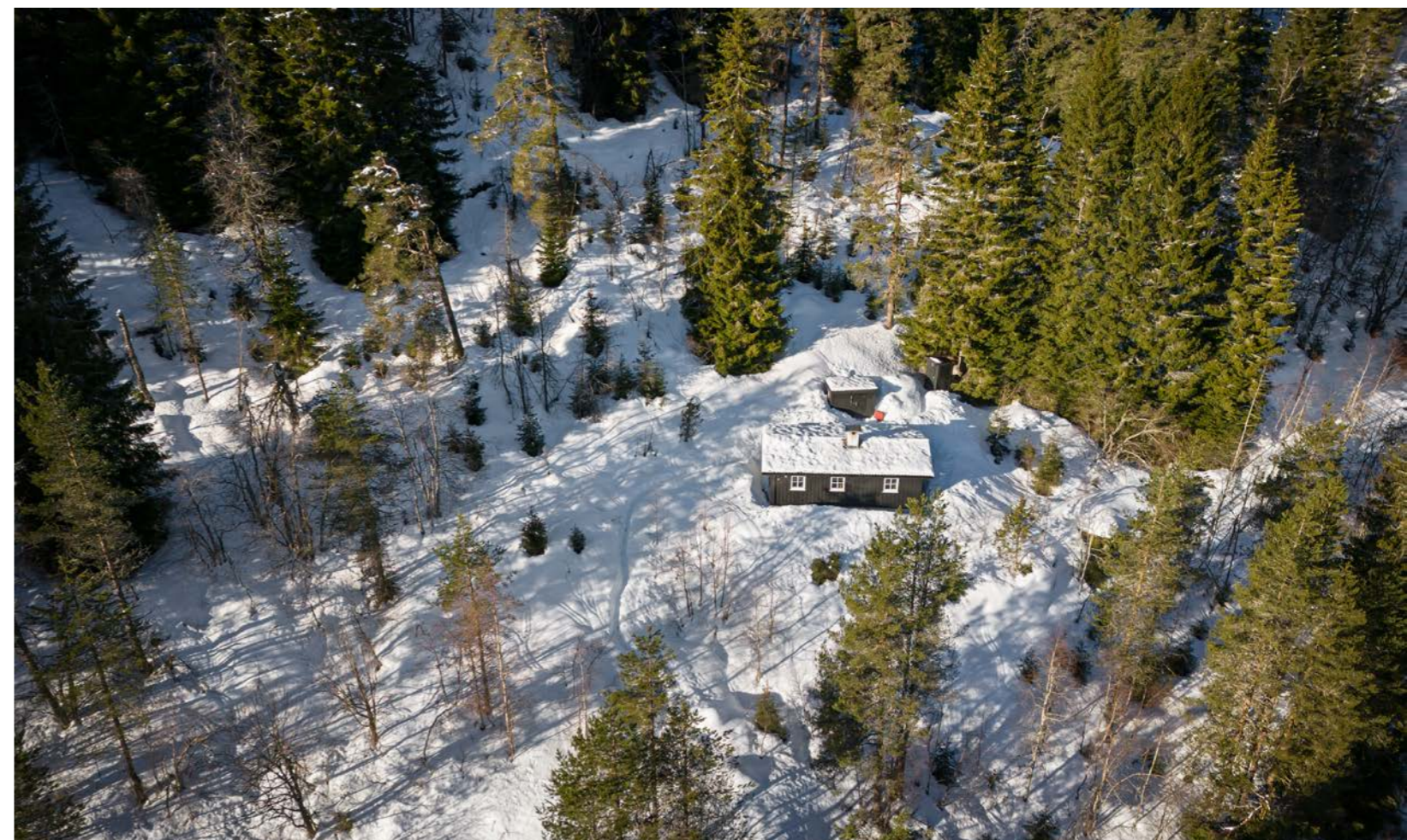


Plantegning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 47 m²

Fritidseiendom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré (1,7 m²), gang (2,6 m²), stue (15,7 m²), kjøkken (5,7 m²), soverom 1 (7,6 m²), soverom 2 (4,1 m²) og dusjrom (3,2 m²).

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 1 m² Vedskjul. Utedo.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er målt på tilfeldig utvalgte punkt.

Nivåforskjeller kan ikke utelukkes. Takhøyde er målt til 2,3 meter i rom med flat himling.

Stuen har skråhimling, og høyder er målt fra 2,35-2,99 meter. Entré og vindfang har høyder fra 2,05-2,33 meter.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtypene. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommene er primære eller sekundære rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

856.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrånede terreng mot nord-øst.

Beliggenhet

Langedalsvegen 65 er en sjarmerende skogshytte som ligger ca. 30 minutter fra Voss. Her får du din egen lille hyttedrøm midt i naturen, omkranset med høye trær og uendelige turmuligheter. Hytten ligger ganske for seg selv, og du vil ikke trenge å tenke på nabo- eller bilstøy.

Ca. 15 min gange fra hytten kommer du ned til Framnes bussholdeplass og flotte Oppheimsvatnet. Fra bussholdeplassen kan du ta bussen i retning Voss og videre til Bergen den ene veien og retning Lærdal/Sogndal og Oslo den andre veien. Oppheimsvatnet kan fint spaseres rundt og turen er på ca. 13 km. Ved nord-vest enden av vannet finnes også en tilrettelagt badeplass med en liten strand og flytende hoppetårn. Ta bussen fra Framnes til Haugsvik for enklest adkomst. Det finnes også noen parkeringsplasser langs veien.

Fra eiendommen har du flere fine turmuligheter i nærområdet, både sommer og vinter. For den topptur glade randonee entusiastene har du flere fine toppturer innover Langedalen, Brandsetdalen eller Oppheimsdalen. Sommerstid er det mange fine fiskevann en kan fiske i og terreng hvor du kan høste blåbær og multer.

Ved Voss og omegn vil du ha utallige aktivitetsmuligheter, både på land og i vann, høyt og lavt.

Myrkdalen alpinanlegg ligger ca. 15 minutters kjøring fra hytten og er et av Vestlandets mest populære alpinanlegg. Med hele 9 skitrek og et stort resort-hotell, kommer flere gjester hit fra fjernt og nært hver sesong. Anlegget har 22 nedfarter, så her kan alle kose seg. De har en stor park med hopp og rails, gode off-pist muligheter og brede fine løyper som passer de fleste aldersgrupper og ferdigheter.

En annen populært attraksjon verdt å besøke er Voss gondol som tar deg til toppen av Hangurstoppen på kort tid. Her kan du nyte fantastisk utsikt over vidder og fjell, samt gå flotte turer både til fots og på langrenn. Her finnes også et alpinanlegg. På Hangurstoppen finner du Voss sin største restaurant med store vindusflater som gjør naturen en del av måltidet. Her serveres kortreist mat laget fra bunnen av og menyen er tilpasset sesongens råvarer.

Dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre på Joker Vossestrand som ligger ca. 5 minutters kjøring fra hytten, men skulle du ønske et større utvalg kan Voss by på flere dagligvarebutikker, samt butikker innenfor mote, interiør, sport, helse etc. og flere gode spiseplasser. Her du kan gå ute i hyggelige handlegater eller innendørs på AMFI Voss. På regntunge dager kan det anbefales å ta turen til flotte Vossbadet med både 25-meters basseng, stupebasseng, opplæringsbasseng, sklie og sauna. Her kan hele familien kose seg, store som små. Ønsker man en mer tørr og luftig opplevelse er det Vossvind som bør stå på planen. Vossvind er en vertikal vindtunnel hvor du kan oppleve å fly i trygge og kontrollerte omgivelser. Her er nedre aldersgrense 5 år, men ingen øvrig grense.

Avslutt deretter dagen med en hyggelig kino på Voss kulturhus eller på Voss bowling med bowling, café og lekeland.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Områdene rundt består i hovedsak av andre fritidseiendommer, landbruk og skogsareal.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Konstruksjonen er oppført i lett bindingsvirke mot underliggende ringmur med helstøpt betongsøyle og forskalingsblokk.

Synlige berg i krypkjeller gir grunn til å tro at konstruksjonen er oppført på stabile masser. Yttervegger er kledd i en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Takkonstruksjonen er av typen saltak. Taktekking er ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at det er montert profilerte takpanner av stål med granulert (ru) overflate (Decra/Powertekk). Takplatene er fra ca. 2005.

Laster som ble påført takkonstruksjonen går langs konstruksjonen sine to langsider og på mønedrager. Vegg mellom stue og entré/dusjrom har tidligere fungert som yttervegg, og tar en del av lastene fra taket. Dusjrom og entré er tilbygd i senere tid (ca. 2005).

Enkelte langsgående delevegger fungerer trolig som

"hjelpende bærevegger". Tradisjonelt bjelkelag er benyttet.

Stubbloftsplater er montert på kald side (mot krypkjeller) og fungerer som vindsperrsjikt. Tilkomst til krypkjeller via gitter-luke i gavlvegg mot nord. Kaldloft har for liten takhøyde til inspeksjon, men luken er montert i gang-himling.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetoden. Byggemetoden kan derfor avvike noe fra undertegnede sin skildring.

Redskapsbus/vedskjul:

Impregnerte bord er benyttet på gulv og vegger er oppført i bindingsvirke med liggende, dobbeltfalset kledning. Taket er av typen pulttak. Taktekking er ikke spesifisert da konstruksjonene er tildekket med snø på befaringsdagen. Takrenne er ikke montert.

Utedo:

Innvendig overflate består av heltre trevirke. Vegger er oppført i lett bindingsvirke med en kombinasjon av liggende og stående kledning. Taket er av typen pulttak og tekking med profilerte stål/aluminiumsplater. Takrenne er ikke montert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det sto vatten i grunnen da me overtok hytta. Dette hadde ført til råtskader. Dette er utbetra. Det er langt inn avløpsrør, fjerna jordmasser i grunnen og langt nytt tak/golv og ramme. Det er m.a

nytta asfaltplater.

Innhold

1. etg: Entré, gang, stue, kjøkken, dusjrom og 2 soverom.

Det er i tillegg oppført et redskapsbus/vedskjul på ca. 4,3 m² og en utedo på ca. 1,1 m² på tomten.

Standard

Overflater:

Gulvoverflater består hovedsakelig av heltre gulv. Tilbygd del fra 2013 har betonggulv.

Vegger består hovedsakelig av trepanel. Begge soverom og kjøkken har tapet. Tilbygd del har huntonittplater. Enkeltfalset kledning på en vegg. Himling består hovedsakelig av trepanel. Begge soverom har slett himling.

Dusjrom:

Dusjrom er benyttet som navn på rom med dusjkabinett. Eiendommen har ikke innlagt vann og dusjrom er ikke oppbygd som et våtrom. Dersom ny eier får lagt inn vann, må rommet bygges om slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dusjkabinettet som står der i dag har en "dag-tank" for påfylling av vann. Tanken er plassert inni kabinettet. Avrenning fra kabinettet går direkte gjennom betongplaten og ned i grunn.

Kjøkken:

Heltre kjøkken fra ca. 2005. Stålvask med avrenningsfelt er montert i benkeplate av heltre. Det er ikke innlagt vann, men stålvasken fører bruksvann til terreng via plastslange. Vanddunk med kran som står på benkeplaten fungerer som kilde til vann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.2 Krypkjeller:

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong. Bygningsdelen er vurdert til TG2 på grunn av alder og enkelte punktskader i grunnmuren. I tillegg er det anbefalt at ny eier kontrollerer krypkjeller på sommerstid da det på befaringsdagen er kontrollert etter en lengre tørr og kald periode. Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noe fuktinnsig i krypkjeller etter det ble etablert grøft på utsiden av konstruksjonen, drenert på nytt og jordmasser ble fjernet i krypkjeller.

1.3 Terrengforhold:

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Terreng er å se som tilpasset så langt en kan forvente ut fra forholdene på tomten. Fall på terreng er ikke målbart grunnet snø og manglende terrengoversikt på befaringsdagen. Takvann blir ført via aluminiumsrenner til plastrør på/under terreng. Rørene leder trolig vann vekk fra bygningskroppen. Bygningsdelen er vurdert til TG2 og i sammenheng med punkt 1.2 Krypkjeller.

2.1 Yttervegger:

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råtskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledning. Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter funn av fukt og påbegynnende råte i nedre del av enkelte bord. I tillegg er det registrert manglende vedlikehold/overflatebehandling og luftesjikt i bakkant av kledning. Dette er med på å dra ned levetiden på trevirket.

3.1 Vinduer og ytterdører:

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Bygningsdelen er vurdert til TG2 da beslag på vannstokker ikke er montert. For lekkasjesikre overganger må det benyttes tilpasset beslag både under og over utvendige karmen. Vannstokker som er montert i dag er ikke regnet som godkjent tetting. En forkortet levetid vil være en konsekvens av funnene som er gjort. Ytterdør må justeres.

5 Loft:

Bygningsdelen er vurdert til TG2 grunnet manglende oversikt og at ukjent oppbygging av taket gjør bygningsdelen til en risikokonstruksjon. I tillegg er det observert ekskrementer fra gnagere i området rundt loftsluke. Hjemmelshaver opplyser at ekskrementer trolig er fra før musebånd ble montert rundt fritidseiendommen. Det har ikke vært problem med mus etter dette.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tildelt TG3.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

4 Tak:

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist ventilering/lufting. Av sikkerhetsmessige årsaker er takkonstruksjon

kun visuelt besiktet fra bakkeplan.

Takkonstruksjonen er tildekket av snø på befaringsdagen og gir ingen oversikt av utvendig overflate.

Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver angående funn av inntørket rennemerker i innvendig himling. Hjemmelshaver opplyser at merkene er fra før taket ble fornyet i ca. 2005, og at det ikke har oppstått nye merker etter dette.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Av sikkerhetsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besiktet fra bakkeplan.

Takkonstruksjonen er tildekket av snø på befaringsdagen og gir ingen oversikt av utvendig overflate.

Undertegnede er ikke kjent med eventuelle fyringsforbud fra kommunen. Det er forutsatt og forventet at offentlig feier har utført jevnlig kontroll av ildsted og skorstein.

Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver angående oppbygging av takkonstruksjon. Hjemmelshaver er usikker på om undertaket (sekundærtetting) ble fornyet i sammenheng med utskiftning av tak. Kaldloft viser at asfaltapp er lagt mellom sperrer. Om dette er ment som undertak vil det i så fall ikke være en tilfredsstillende løsning. Anbefaler ny eier å få kartlagt komplett takoppbygging på sommerstid.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i innkjørsel fra vei til hytte. Her er plass til flere biloppstillinger. De siste få meterne opp til hytta tas til fots.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3868268

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Gassovner og vedovn i stue.

Info strømforbruk

Eiendommen er ikke tilkoblet strømnnett. Det som forsyner fritidsboligen med elektrisk energi er solcelleanlegg.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 769

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløp for kommunale avgifter er en prognose for 2024. Fakturert beløp i 2023 var kr. 768,75,-.

Det som inngår i kommunale avgifter er brann-/feietilsyn.

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Renovasjonskostnader faktureres direkte fra BIR, se under "Andre utgifter".

Eiendomsskatt

Kr 789

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beløp for eiendomsskatt er en prognose for 2024. Fakturert beløp i 2023 var. kr. 789,13,-.

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 171 619

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

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

Renovasjon faktureres fra BIR 2 ganger i året med

forfall i april og oktober. Renovasjonskostnaden for 2024 opplyses fra BIR å være på kr. 1 204,88,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 351, bruksnummer 3 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:

4621/351/3:
08.06.1970 - Dokumentnr: 691 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:351 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1926811 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:351 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike

bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp på eiendommen. Det er ikke innlagt vann på eiendommen og avløp går direkte til grunn. Adkomst via sti.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruks-, natur- og friluftformål samt reir.

Kommuneplaner:
Id: 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer:
-Delareal: 856 m2
-Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNRF) (utgått), Nåværende

Naturtyper:
1 berørt datasett:
-Naturtyper i Norge - landskap

Skredrapport_
1 berørt datasett:
-Snøskred - aktsomhetsområder

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

56 640,- (Omkostninger totalt)

1 556 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 640

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 172,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

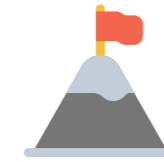
Salgsoppgavedato

29.02.2024

Langedalsvegen 65

Høyde over havet

423 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 5 min	🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	28 min	🚗
🚆 Ygre stasjon Linje R40	29 min	🚗
🚆 Framnes Linje NW162, VY450, 950	14 min	🚶
🚆 Vossestølen vest Linje 950	24 min	🚶

Avstand til byer

Bergen 2 t 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Vossestrand, Vinje	6 min	🚗
🚗 Myrkdalen Hotel AS	16 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Myrkdalen
- Kjøretid: 15 min
- Skitrek i anlegget: 9



Aktiviteter

Guida Klyvjatur	8 min	🚗
KickBikes	8 min	🚗
Voss Paintball	12 min	🚗
Voss Klatrepark	12 min	🚗
Tvindefossen	16 min	🚗
Stalheimskleiva	16 min	🚗
Myrkdalen Hestesenter	16 min	🚗
Voss Fotballgolf	21 min	🚗

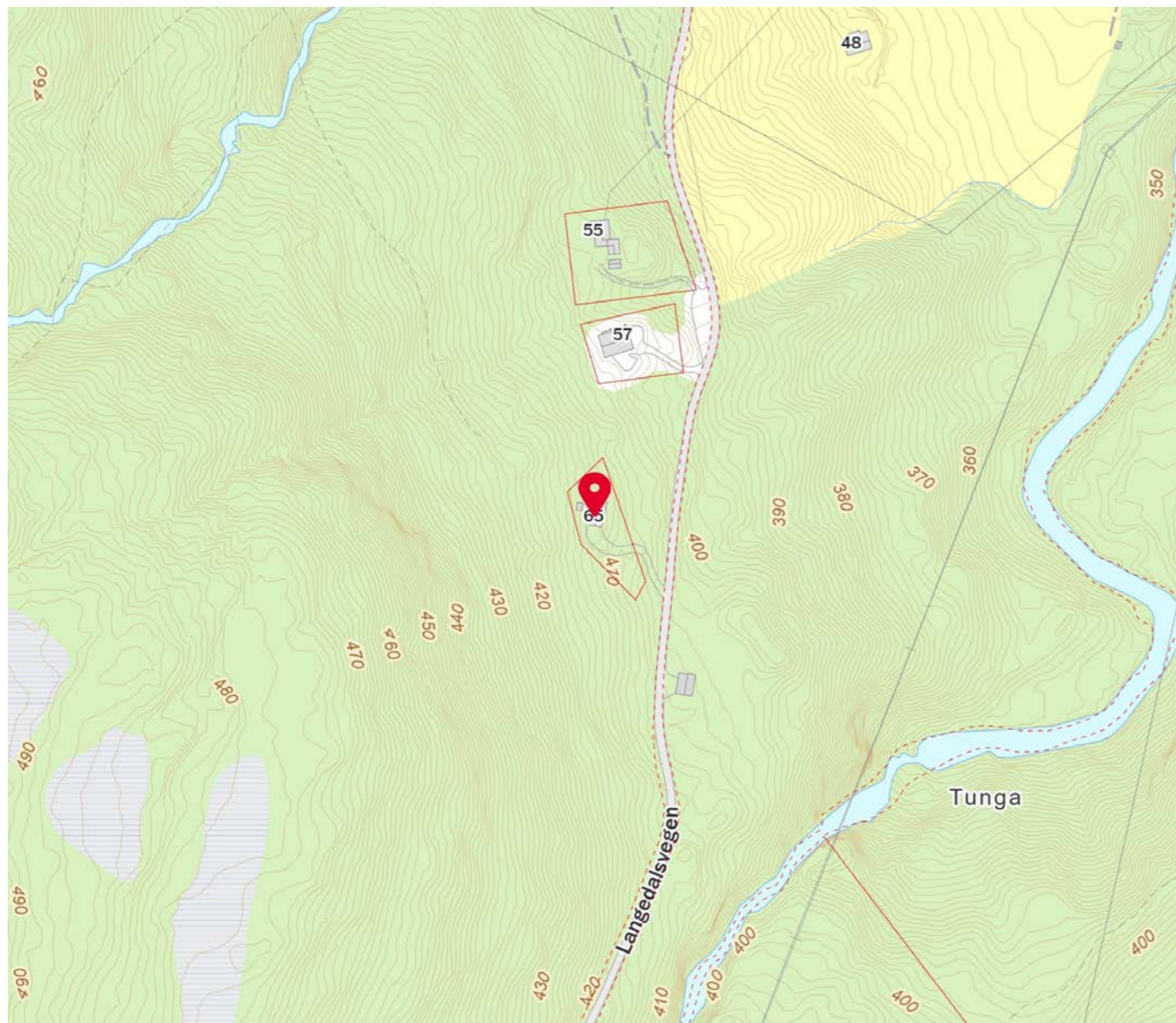
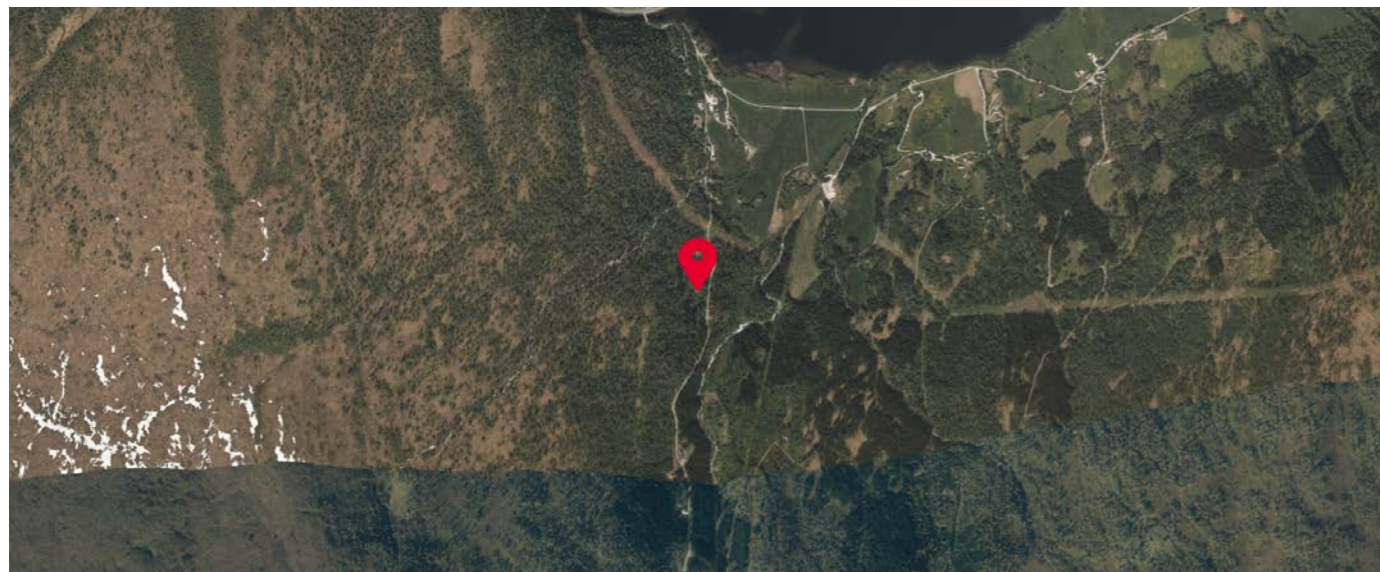
Sport

🏠 Opheim skule Aktivitetshall	4 min	🚗
🏠 Sundve idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	🚗
🏃 Nr1 Fitness Myrkdalen	15 min	🚗
🏃 SKY Fitness Voss	27 min	🚗

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	5 min	🚗
Joker Haugsvik Søndagsåpent	8 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Voss kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Sjølveigar fritidsbustad
Langedalsvegen 65
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 22/01/2024

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG AS
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:351, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Kirsten Kyte Framnes
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	856 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Sti
Vann:	Ikkje innlagt
Avløp:	Til grunn
Regulering:	Kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	1558
Forsikringsforhold:	Ikkje framlagt
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1970 tallet

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.01.2023
Forutsetninger:	Vær: Tørt, kaldt (- 14) og store snømengder på befaringsdagen. Snømengdene gar begrensa oversikt av utvendige bygningsdeler. Bustaden er fullt møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Kirsten Kyte Framnes
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot nord-aust. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre fritidseigedomar, landbruk og skogsareal.

Risikorapport er lasta ned frå Propcloud.no. Området ligg innanfor gult sone (moderate til låge mengder) ift. radonutsette områder. For nøyaktig resultat vert det anbefalt radonmåling i konstruksjonen. Skredrapport frå Norkart syner at eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområder for snøskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført i lett bindingsvirke mot underliggande ringmur med heilstøpt betongsole og forskalingsblokk. Synleg berg i krypkjellar gjer grunn til å tru at konstruksjonen er oppført på stabile massar. Ytterveggar er kledd i ein kombinasjon av liggande og ståande kledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak. Taktekking er ikkje tilgjengelig på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at det er montert profilerte takpanner av stål med granulert (ru) overflate (Decra/Powertekk). Takplatene er frå ca. 2005. Laster som vert påført takkonstruksjonen går langs konstruksjonen sine to langsider og på møndragar. Vegg mellom stova og entre/dusjrom har tidlegare fungert som yttervegg, og tar ein del av lastene frå taket. Dusjrom og entre er tilbygd i seinare tid (ca. 2005). Enkelte langsgåande deleveggar fungerer truleg som "hjelpande bæreveggar". Tradisjonelt bjelkelag er nytta. Stubbloftsplater er montert på kald side (mot krypkjellar) og fungerer som vindsperrsjikt. Tilkomst til krypkjellar via gitter-luka i gavlvegg mot nord. Kaldtloft har for liten takhøgde til inspeksjon, men luka er montert i gang-himling.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan difor avvike noko frå underteikna si skildring.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklimate, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, eldstad/skorstein, og enkelte avvik knytt til vedlikehald og oppbygging.

Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gassovnar.
- Vedovn i stova.

FORUTSETNINGER:

- Utvendig kontroll er utført, men på grunn av snømengder er det begrensa observasjonsmoglegheit.
- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.

PREMISS:

Dusjrom er nytta som navn på rom med dusjkabinett. Understrekar at fritidsbustaden ikkje har innlagt vatn, og at dusjrom ikkje er oppbygd som eit våtrom. Dersom ny eigar får lagt inn vatn må rommet byggast om slik at det tilfredstiller dagens forskriftskrav. Slik det er i dag vurderer underteikna rommet etter skjønn og ikkje etter NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dusjkabinettet som er der har "dagtank" for påfylling av vatn. Tanken er plasert inni kabinettet. Avrenning frå kabinettet går direkte gjennom betongplata og ned i grunn.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfyllt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Framlagt/tilsendt dokumentasjon:

- Selgers eigenerklæringsskjema.
- Spørjeskjema frå underteikna.
- Eldre teikningar.
- Kommunale gebyr for 2023.
- Skredrapport frå Norkart.

Elles er dokumentasjon henta frå Propcloud.no og kommunekartet.

Det er ofte gitt muntlege opplysningar frå rekvirent/heimelshavar under befaring. Desse opplysningane vert reknar som riktige frå underteikna si side. Den bygningssakyndige er ikkje ansvarleg for uriktige opplysningar gitt av heimelshavar/rekvirent. Det er selgars plikt å framlegge all kunnskap om bustaden som er relevant ref. § 3-7 og 3-8 i lov om avhending av fast eigedom.

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

Golv: Heiltre. Tilbygd del frå ca. 2013 har betonggolv.

Vegg: Tre-panel. Tapet på begge soverom og kjøkken. Tilbygd del har huntonittplater. Enkeltfalsa kledning på ein vegg.

Himling: Tre-panel. Slett himling på begge soverom.

Overflatene er som venta i forhold til alder. Det er ikkje registrert avvik som overgår normal bruksslitasje.

Enkelte rennmerker er observert i stovehimling, og på vegg i entre. Merkene er tørre på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at merkene er frå før yttertaket vart fornya i 2005. Underteikna har gjort målingar i trevirke utan funn av forhøga verdiar der rennmerkene er observert.

Svikt i golv er registrert. Dette er verst i stova.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Fritidsbustad	42	0	0	0	42	0
SUM BYGNING	42	0	0	0	42	0
SUM BRA	42					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vedskjul	0	4	0	0	0	4
Utedo	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Heimelshavar opplyser at:

- Redskapshus/vedskjul og utedo tilhører eigedomen. Desse er lagt inn som tilleggsbygg i arealoppsettet.
- Eigedomen er tildekket av store mengder snø på befaringsdagen. Eventuelle uteareal som td. terrasse er derfor ikkje teke med i arealoppsettet.
- Det er lagt skiferheller på utvendige areal ved inngangsparti og ved gavlvegg mot sør.

GARASJE / UTHUS:

Redskapshus/vedskjul på 4,3 m²: Byggeår ca. 2013.

Imprignerte bord er nytta på golv. Vegg er oppført i lett bindingsvirke med liggande dobbeltfalsa kledning. Taket er av typen pulttak. Taktekking er ikkje spesifisert då konstruksjonen er tildekket av snø på befaringsdagen. Takrenne er ikkje montert.

Utedo på 1,1 m²: Byggeår ca. 1972.

Inv overflate består av heiltre trevirke. Vegg er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av liggande og ståande kledning. Taket er av typen pulttak tekka med profilerte stål/aluminiumsplater. Takrenne er ikkje montert.

Begge konstruksjonar er enkelt vurdert. Utgifter til diverse vedlikehald og mindre reparaasjonar må påreknast.

P-ROM:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

FRITIDSBUSTAD:

- Soverom: 4,1 m²
- Soverom: 7,6 m²
- Kjøkken: 5,7 m²
- Stova: 15,7 m²
- Gang: 2,6 m²
- Entre: 1,7 m²
- Dusjrom: 3,2 m²

Takhøgde er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast. Takhøgde er målt til 2,3 meter i rom med flat himling. Stova har skråhimling, og høgder er målt frå 2,34-2,99 meter. Entre og vindfang har høgder frå 2,05-2,33 meter.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer rommtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ein eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

S-ROM:

- Redskapshus/vedskjul: 4,3 m²
- Utedo: 1 m²

Begge S-rom ligg utanfor fritidseigedomen, og er oppført som to separate bygg. Det er ikkje framlagt godkjent byggemelding frå kommunen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

22/01/2024



Bjørnar Helland

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna vurderer det som er tilgjengeleg i krypkjellaren. Tilstandsgrad vert satt etter visuelle observasjonar saman med levetider. Geologiske undersøkingar er ikkje utført.

Berg er framme i dagen fleire stadar på eigedomen, og det er derfor nærliggande og tru at konstruksjonen e plassert på stabile massar. Heimelshavar opplyser at grøft og dreneringsledningar fører vatn vekk frå bygningskroppen. Fukt i krypkjellaren har ikkje vore problem etter at dette vart etablert. Underteikna vurderer punktet til TG 1 med heimelshavar sine opplysningar som grunnlag.

Forskalingsblokk på plasstøpt fundament mot underliggende massar. På 70-tallet var det vanleg å bruka prosentstein i betongen for å spare betong. Det var heller ikkje uvanleg og støypa utan armering.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via luke i gavlvegg på nordsida av konstruksjonen.

Visuell kontroll er utført der det er tilkomst. Underlag i krypkjellaren er av berg. Det er ikkje nok høgde for tilkomst for full kontroll (Høgder frå ca. 0,4 til 1,7 meter). Plast er lagt mot berget, og har ein viss funksjon for luftfuktigheita.

Heimelshavar opplyser at nytt bjelkelag er montert med tilhøyrande isolasjon og stubloftsplater.

Friskluftsventilar er etablert fleire stadar i ringmur. Luftsirkulasjonen vert vurdert som tilfredsstillande. Det skal nemnast at friskluftsventilar bør gravast fram i vinterhalvåret slik at snø ikkje stenger for ventilasjonen.

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av alder og enkelte punktskader i grunnmur. I tillegg vert det anbefalt at ny eigar kontrollerer krypkjellaren på sommarstid då det på befaringsdagen er kontrollert etter ein lenger tørr og kald periode. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fuktinnsig i krypkjellaren etter at det vart etablert grøft på utsida av konstruksjonen, drenert på nytt og jordmassar vart fjerna i krypkjellaren.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Terrenget er å sjå som tilpassa så langt ein kan venta ut frå forholda på tomta. Fall på terreng er ikkje målbart grunna snø og manglande terrengoversikt på befaringsdagen. Takvatn vert ført via aluminiumsrenner til plastrøyrer på/under terreng. Røyrene leier truleg vatn vekk frå bygningskroppen.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 og i samanheng med punkt 1.2 "Krypekjeller".

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er påvist konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er ingen visuelle teikn på avvik knytt til bindingsvirket/vegglivet på befaringdagen. Det kan uansett ikkje utelukkes at byggingdelen ikkje er tilgjengelig for inspeksjon. Dersom kledningen skal fornyast vert det anbefalt etterisolering med nytt vindsperrsjikt på utvendig vegg.

Ytterveggar er truleg oppført i lett bindingsvirke fylt med mineralull etter byggeårets krav til isolasjon. Ein kombinasjon av liggande og ståande bord er nytta som kledning. Ståande bord er frå byggeår, og liggande er frå ca 2005 (då tilbygget vart montert). Heimelshavar opplyser at musebånd er ettermontert rundt heile konstruksjonen. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i nedre del av enkelte bord. I tillegg er det registrert manglande vedlikehald/overflatebehandling og luftesjikt i bakkant av kledning. Dette er med på å dra ned levetida på trevirket.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger: To-lags isolerglass. Vannstokk i nedre og øvre del av utvendig karm. Dei fleste av vindaugene er produsert i 2014. Vindauger i tilbygd del er frå ca. 2004.
 Ytterdør: Boddør frå ca. 2005. Treng justering.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då beslag på vannstokkar ikkje er montert. For lekasjesikre overgangar må det nyttast tilpassa beslag både under og over utvendig karmar. Vannstokkar som er monterte i dag er ikkje rekna som godkjent tetting. Ei forkorta levetid vil vera ein konsekvens av funna som er gjort. Ytterdør må justerast.

Merknader:**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringdagen og gjev ingen oversikt av utvendig overflate.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar ang. funn av inntørka rennmerker i inv. himling. Heimelshavar opplyser at merkene er frå før taket vart fornya i ca. 2005, og at det ikkje har oppstått nye merke etter dette.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringdagen og gjev ingen oversikt av utvendig overflate.

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventa at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og skorstein.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar ang. oppbygging av takkonstruksjon. Heimelshavar er usikker på om undertaket (sekundærtetting) vart fornya i samband med takskift. Kaldtloftet syner at asfaltapp er lagt mellom sperrer. Om dette er meint som undertak vil det i så fall ikkje vere ei tilfredstillande løysing. Anbefalar ny eigar å få kartlagt komplett takoppbygging på sommarstid.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft er visuelt kontrollert frå luka i himling.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt og at ukjend oppbygging av takket gjer bygningsdelen til ein risikokonstruksjon. I tillegg er det observert ekskrimenter frå gnagarar i området rundt loftsluka. Heimelshavar opplyser at ekskrimenter truleg er frå før musebånd vart montert rundt fritidsbustaden. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**7. Våtrom****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Heiltre-kjøkken frå ca. 2005. Stålvask med avrenningsfelt er montert i heiltre benkeplata. Vatn er ikkje innlagt, men stålvask fører bruksvatn til terreng via plastslange. Vanndunk med kran som står på benkeplata fungerer som kilde til vatn.

Underteikna vurderer kjøkkenet til å fungera til sitt formål. Dersom det vert lagt inn vatn må det gjerast tiltak med avløp for både kjøkken og dusjrom.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****Ingen** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Eit takrennedløp fører takvatn til dunk/tank.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturleg ventilasjon via klaffventilar og ventilar i vindaugskarmar. Ventilasjonen er å sjå på som tilpassa i forhold til bruken.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****Ingen** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Det som forsyner fritidsbustaden med elektrisk energi er solcellepanel.

Heimelshavar opplyser: Solcellene er kopla til batteri i gang. Energien vert lagra der, slik at ein kan dra nytte av lys og mindre apparat når ein ønsker. Det er ingen form for sikringar tilkopla anlegget.

Underteikna har ingen kjennskap til slike anlegg, og ønsker å anbefala ny eigar i å få kartlagt dette av kompetent foretak.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Heimelshavar brukar å måka snø av takkonstruksjonen i vinterhalvåret. Anbefalar at dette vert vidareført til ny eigar.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av alder og enkelte punktskader i grunnmur. I tillegg vert det anbefalt at ny eigar kontrollerer krypkjellaren på sommarstid då det på befaringsdagen er kontrollert etter ein lenger tørr og kald periode. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore fuktinnsig i krypkjellaren etter at det vart etablert grøft på utsida av konstruksjonen, drenert på nytt og jordmassar vart fjerna i krypkjellaren.
1.3	Terrengforhold
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 og i samanheng med punkt 1.2 "Krypkjeller".
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i nedre del av enkelte bord. I tillegg er det registrert manglande vedlikehald/overflatebehandling og luftesjikt i bakkant av kledning. Dette er med på å dra ned levetida på trevirket.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då beslag på vannstokkar ikkje er montert. For lekkasjesikre overgangar må det nyttast tilpassa beslag både under og over utvendig karmar. Vannstokkar som er monterte i dag er ikkje rekna som godkjent tetting. Ei forkorta levetid vil vera ein konsekvens av funna som er gjort. Ytterdør må justerast.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oversikt og at ukjend oppbygging av takket gjer bygningsdelen til ein risikokonstruksjon. I tillegg er det observert ekskrimenter frå gnagarar i området rundt loftsluka. Heimelshavar opplyser at ekskrimenter truleg er frå før musebånd vart montert rundt fritidsbustaden. Det har ikkje vore problem med mus etter dette.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507230052	
Selger 1 navn	
Kirsten Kyte Framnes	
Gateadresse	
Langedalsvegen 65	
Poststed	Postnr
VOSESTRAND	5713
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KKF

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

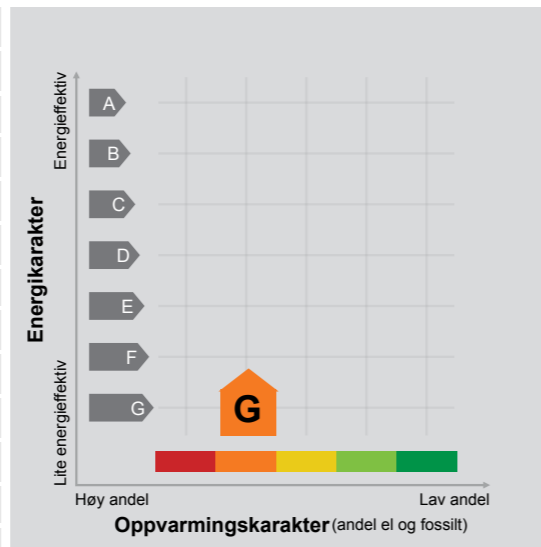
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kirsten kyte framnes	c7a85e53e4c11ed505e1ff03 d702a1ee3492c813	16.01.2024 10:28:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507230052

Document reference: 1507230052

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

Adresse	Langedalsvegen 65
Postnummer	5713
Sted	VO SSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	351
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174980454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5159f0c4-de86-49e7-81a0-a07f5447a4ff
Dato	29.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Tiltak utendørs

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langedalsvegen 65
Postnummer: 5713
Sted: VOSSESTRAND
Kommune: Voss
Bolignummer: H0101
Dato: 29.02.2024 13:30:37
Energimerkenummer: 5159f0c4-de86-49e7-81a0-a07f5447a4ff

Kommunennummer: 4621
Gårdsnummer: 351
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 174980454

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

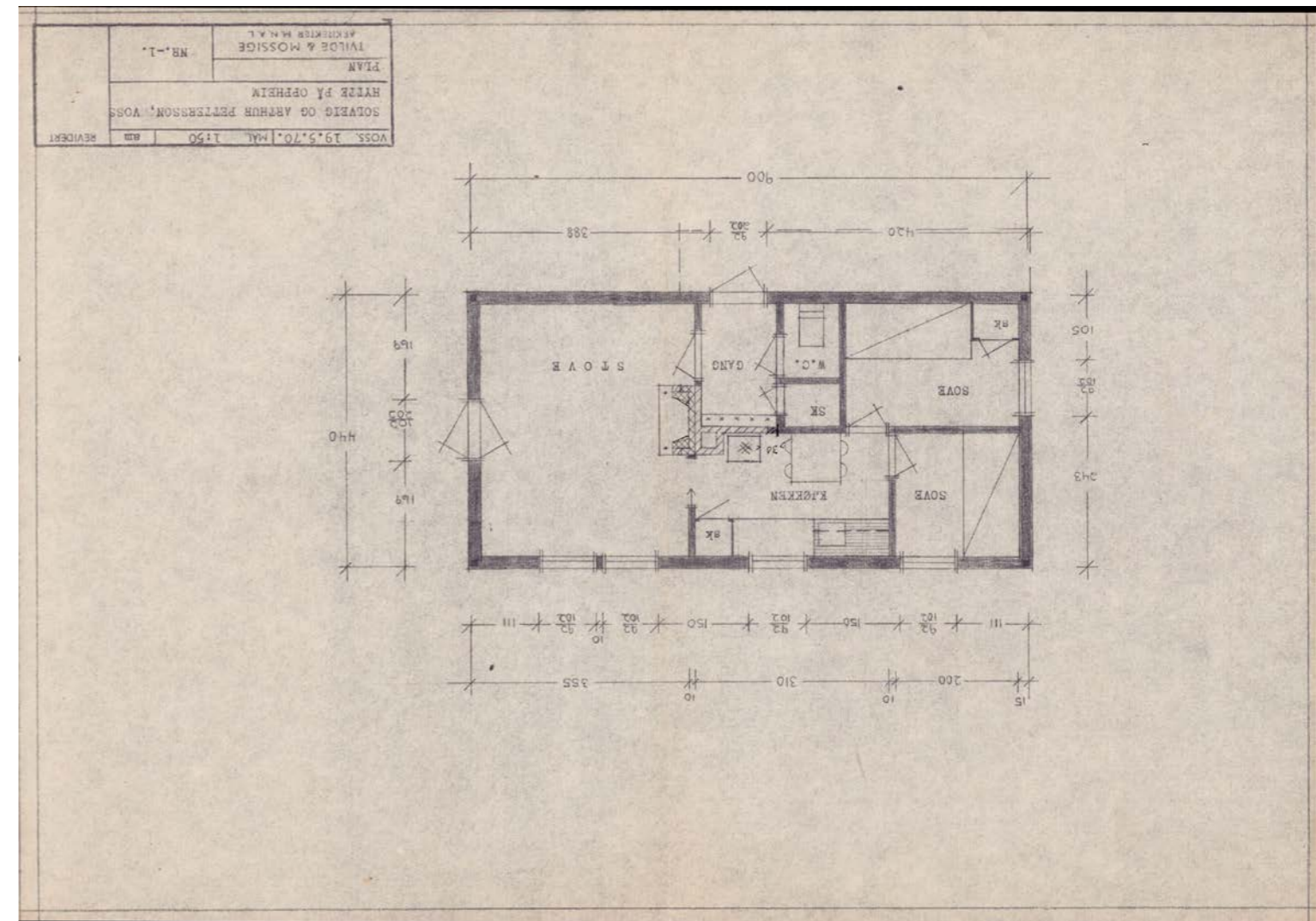
Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

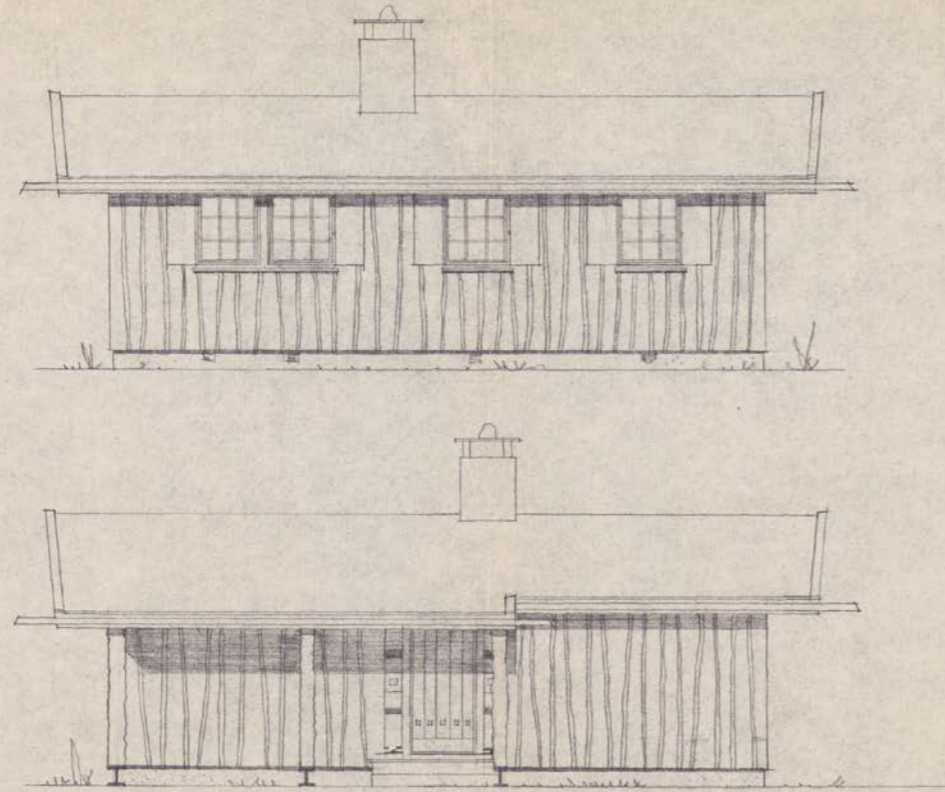
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

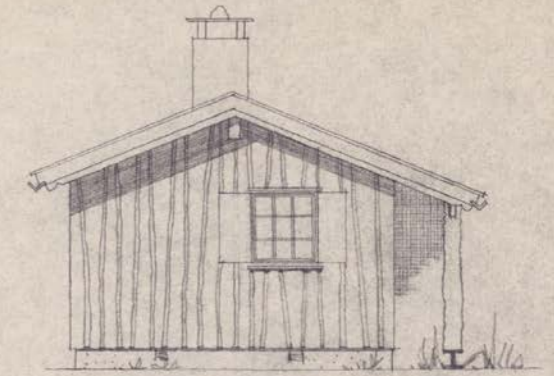
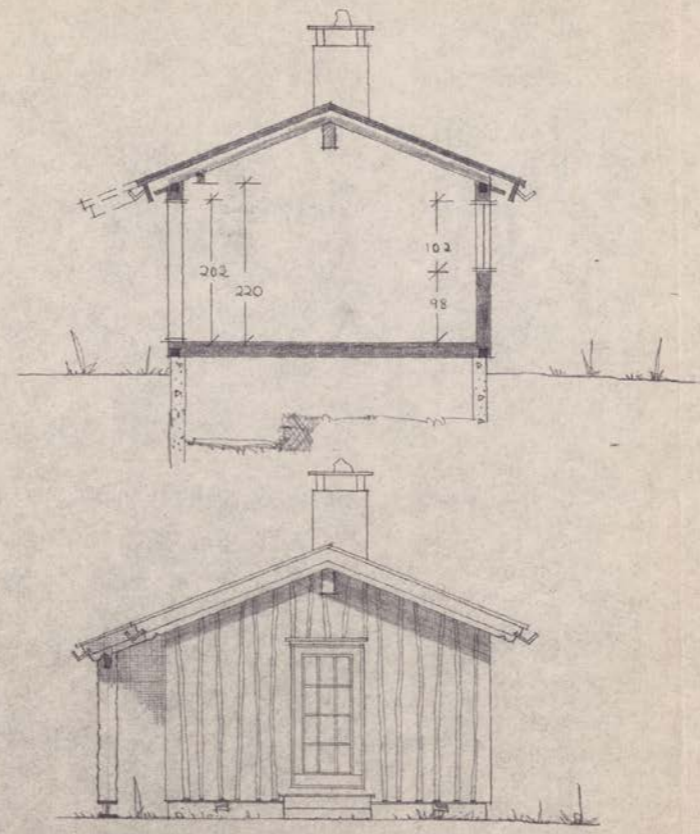
Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.





VOSS, 19.5.70.	MÅL 1:50	am	REVIDERT
SOLVEIG OG ARTHUR FETTERSSON, VOSS			
HYTTE PÅ OPPHEIM			
FASADAR			
TIVILDE & MOSSIGE		NR.-3.	
ARKITEKTER M.N.A.L.			



VOSS, 19.5.70.	MÅL 1:50	am	REVIDERT
SOLVEIG OG ARTHUR FETTERSSON, VOSS			
HYTTE PÅ OPPHEIM			
SNITT - GAVLAR			
TIVILDE & MOSSIGE		NR.-2.	
ARKITEKTER M.N.A.L.			



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	351	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langedalsvegen 65, 5713 VOSESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

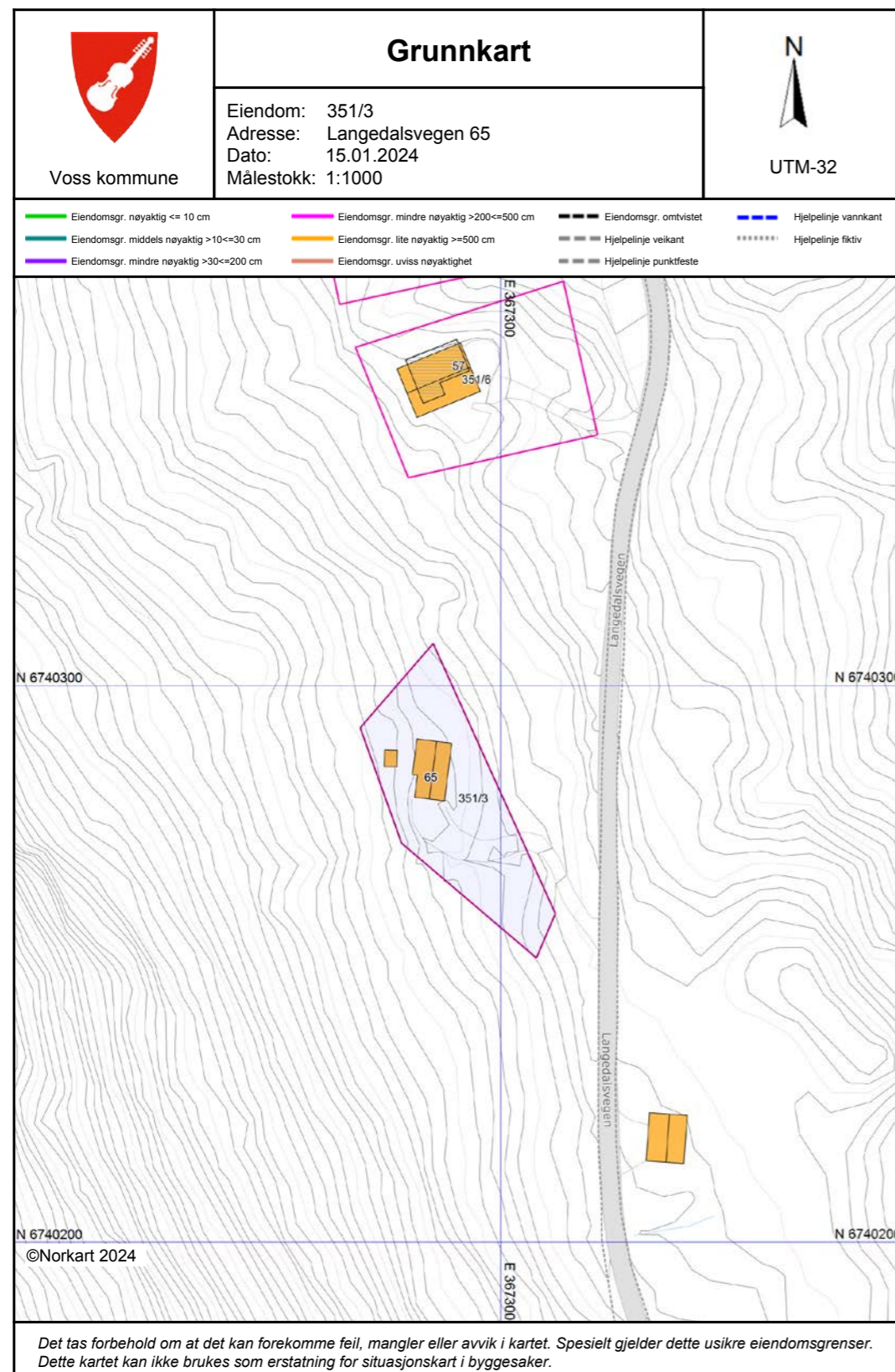
Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20tråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 856 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Langedalsvegen 65
5713 VOSSESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer: 1507230052

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.02.2024

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