

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

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 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Alexander Ydalus
May Helen Rong Slåtten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 196/239 kvm
Tomtstr.: 1029.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1507260005

Moderne enebolig med
gjennomgående god standard |
Trivelig hage | Stor terrasse med
gode solforhold | Dobbel garasje!

Øvre Nyhagen 4 er en moderne og familievennlig enebolig fra 2019 med høy standard, perfekt for barnefamilier. Boligen ligger i et rolig og etablert område med naturen som nærmeste nabo, lekeplass i nabolaget og kort vei til Bordalen barnehage. Huset har 4 soverom, 2 helflisede bad med varmekabler, romslig stue med utgang til stor og solrik terrasse på 73 kvm (18 kvm overbygd), koselig kjellerstue med vedovn og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Dobbel garasje med elbillader og rikelig lagringsplass. Et hjem som legger til rette for aktive dager, trygg lek og gode familietradisjoner.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning44
Om eiendommen48
Nabolagsprofil62
Tilstandsrapport64
Egenerklæring83
Energiattest90
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115



Dobbel garasje.



Inngangsparti.



Flislagt entré med varme i gulv.



Praktisk vaskerom rett innenfor entréen.







Badet er helflisset med varmekabler i gulv.



Bad i underetasjen.

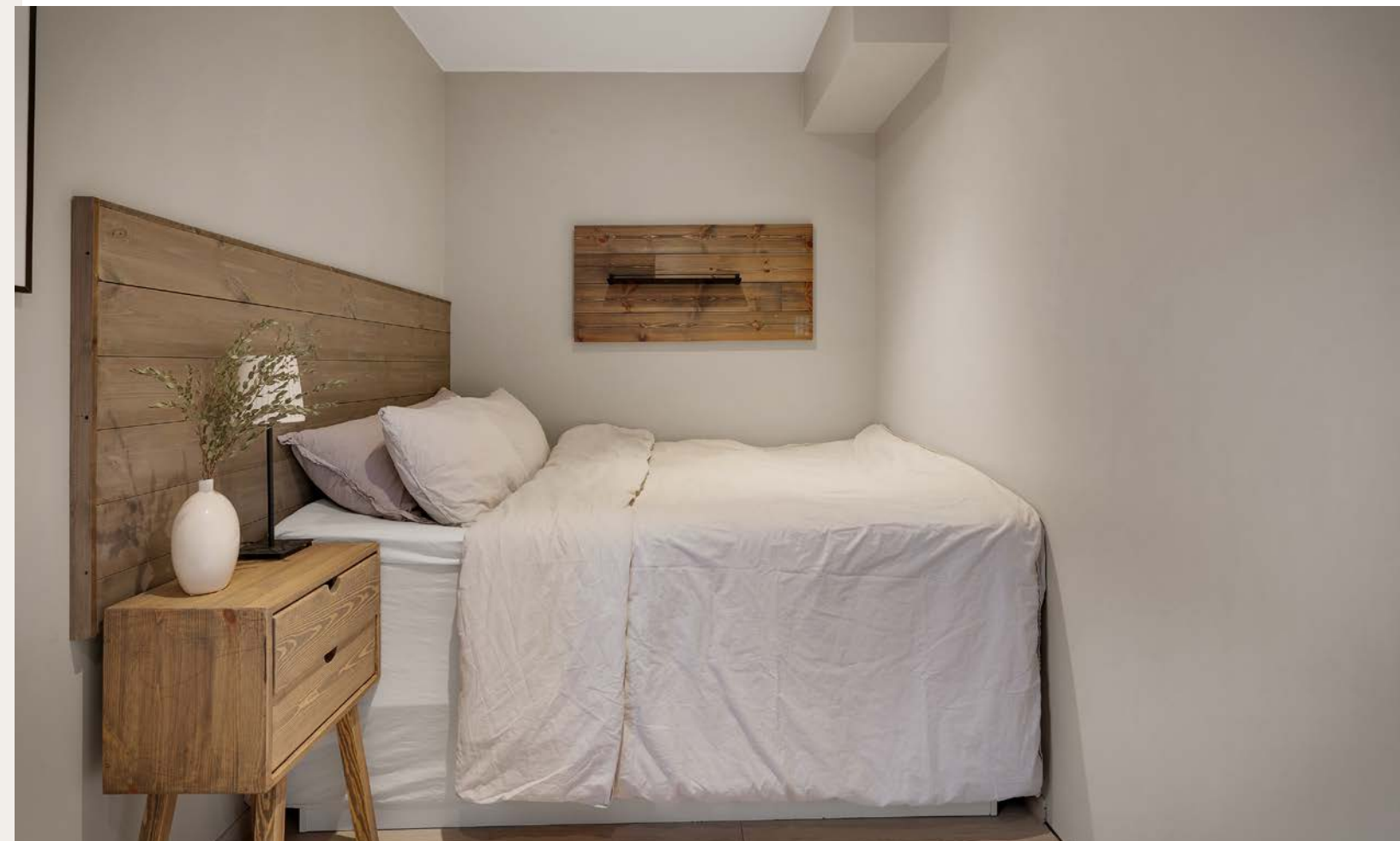




Soverom 1 i underetasjen.



Soverom 2





Bod/teknisk rom i underetasjen.







Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.





Fra stuen er det utgang til en 73 kvm
stor terrasse!





Hovedsoverommet.

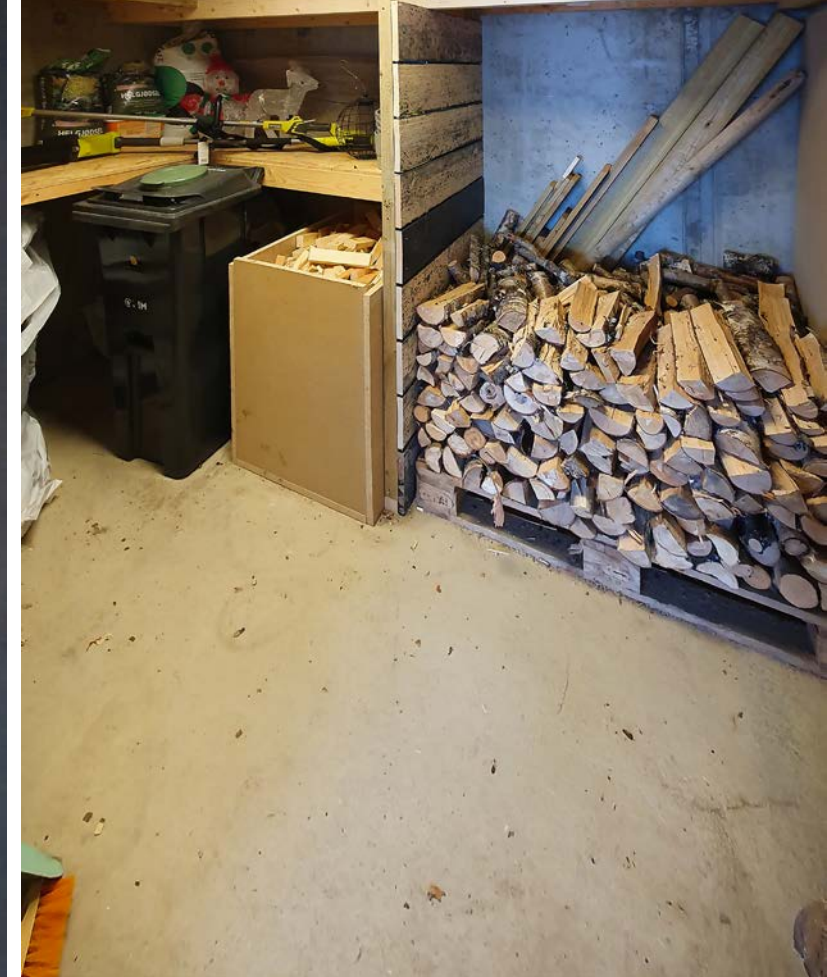




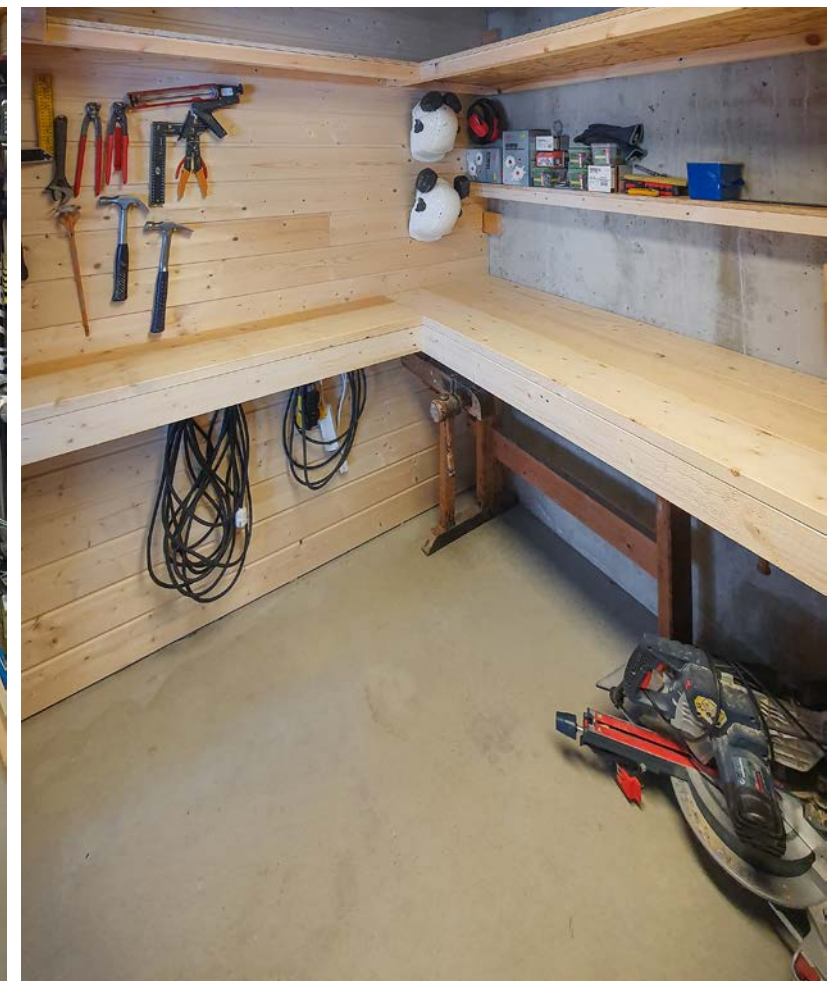
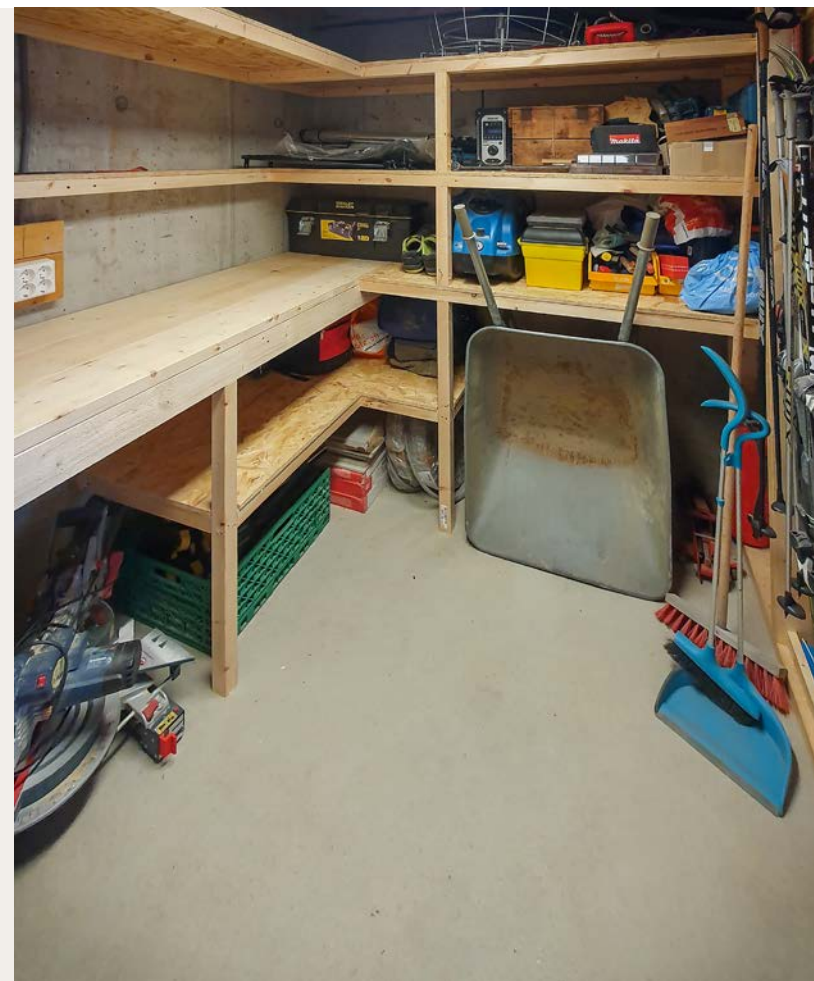
Soverom 4







Dobbel garasje med elbil lader. Innerst i garasjen er det to boder med god plass til ved, sportsutstyr og verktøy.





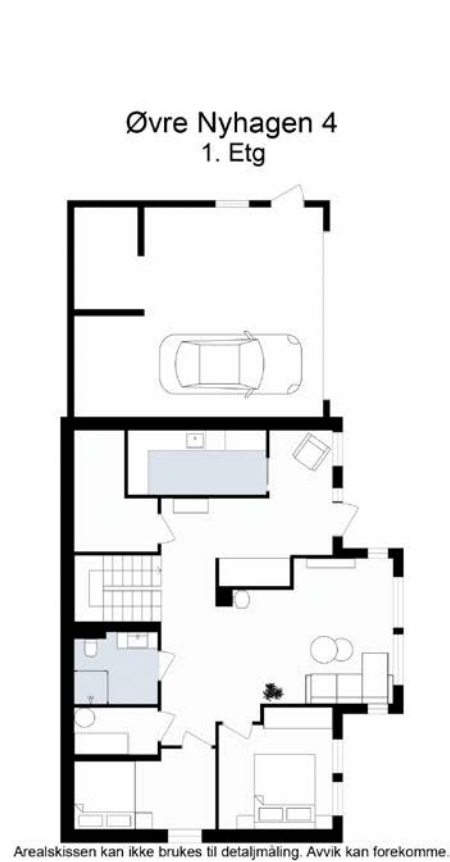


Bordalen barnehage er like ved boligen.



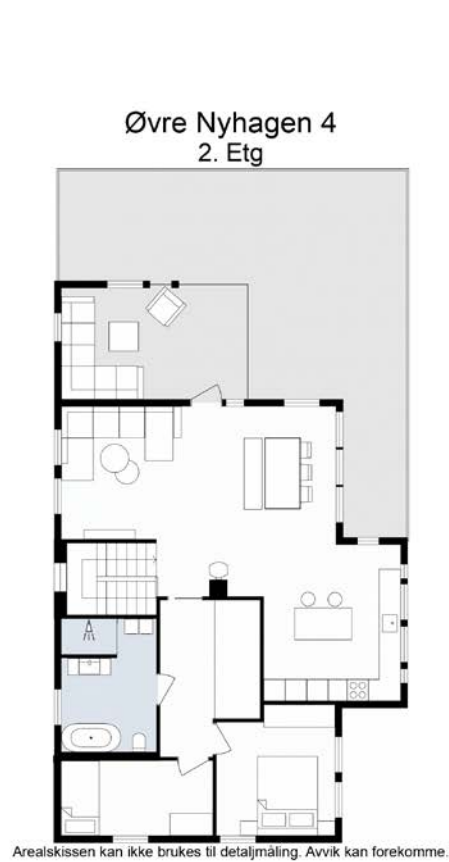
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 239 kvm

TBA: 105 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 kvm Soverom (8,7kvm), Soverom (11,6kvm), Teknisk rom (3,3kvm), Bad (4,9kvm) Stue (28,1kvm), Hall (21,7kvm), Kjellerstue (16,3kvm), Bod (6,5kvm), Vindfang/gang (11,2kvm), Vaskerom (7,5kvm).

BRA-e: 43 kvm Garasje (31,1kvm), Bod 1 (5,8kvm), Bod 2 (5,8kvm)

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Stue/spisestue (36,6kvm), Kjøkken (20,4kvm), Gang/kontor (6,6kvm), Soverom (8kvm), Soverom (13,1kvm), Bad (9,8kvm).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

32 kvm Inngangsparti (6,8kvm), Frittstående markterrasse (25kvm)

1. etasje

73 kvm Terrasse (73kvm), der ca 18kvm er overbygd.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet.

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

Det er framlagte tegninger som gjør grunnlag for definering av rom.

Areal som blir opptatt av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet.

Trappehull er medregnet i BRA da den ikke tar opp unødvendig areal i bustaden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1029.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1 029kvm. Tomtestørrelsen er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

Tomten og hagen er pent opparbeidet med terrasse, pergola og utebod. I hagen er det plantet 3 epletrær, 3 plommetrær og 2 pæretrær. I tillegg er det plantet ripsbusker, solbær, blåbær og jordbær. Hagen er til stor glede for store og små året rundt.

Beliggenhet

Øvre Nyhagen 4 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde - ideelt for barnefamilier som ønsker trygge omgivelser og gode oppvekstvilkår. Her bor dere skjermet og fredelig, med naturen som nærmeste nabo og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til alt familien trenger i hverdagen.

For de minste er Bordalen barnehage kun fem minutters gange unna - en stor fordel i en travel hverdag. Eiendommen tilhører Gjernes skole, som ligger ca. 1,5 km sør for Voss sentrum. Skolen har

en flott og lun beliggenhet ved Gjernesmoen, omgitt av vakker natur, friområder og nærhet til Vangsvatnet. Her får barna vokse og lære i inspirerende omgivelser, med både gapahuk og gode uteområder som brukes aktivt til uteskole og variert undervisning. Skolen har 132 elever fordelt på 7 klasser og 26 ansatte, noe som gir et trygt og oversiktlig skolemiljø. Det jobbes kontinuerlig med kvalitetsutvikling, med særlig fokus på læringsledelse, skoleoppmøte og å være en dysleksivennlig skole. For elever på 5.-7. trinn tilbys leksehjelp. Ungdomsskole og Voss gymnas nås enkelt med bil på ca. 13 minutter.

Boligen er en del av Nyhagen Vellag, og i nabolaget finnes en lekeplass som er et naturlig samlingspunkt for barna. Her er det høy trivsel, godt naboskap og mange jevnaldrende - et levende og inkluderende nærmiljø hvor vennskap knyttes og minner skapes.

På Vangen finner dere nærmeste dagligvarebutikk og et bredt aktivitetstilbud. Her finnes blant annet døgnåpent treningssenter, Vossabadet og Voss Bowling med lekeland og ulike spill - populære møteplasser for hele familien. Voss byr dessuten på et rikt kultur- og arrangementstilbud året rundt, med høydepunkter som Ekstremsportveko, Vossajazz, Osafestivalen og Voss Cup.

For den aktive familien er beliggenheten midt i blinken. Rett bak boligen har dere direkte tilgang til skog og mark - perfekt for ettermiddagsturer, klatring i trær, lek og utforsking av dyrelivet. Voss ski- og tursenter ligger kun ca. 10 minutters kjøretur unna og tilbyr flotte løyper for både mosjonister og mer erfarne langrennsløpere. Fra Herresleitet kan dere gå inn i den populære 12 km lange rundløypen

«Juvelen», som byr på variert og naturskjønt terreng. Langs løypen finnes flere fine rasteplasser for nistepause og skilek, og det er mulig å korte ned runden ved behov. Løypen prepareres for både klassisk og skøyting. Ved stadion finner dere lysløype og konkurranseløyper, og den asfalterte lysløypen gjør at sesongen starter tidlig takket være nye snøkanoner. Sommerstid er området godt tilrettelagt for rulleski, og det er arrangert NM i både langrenn og skiskyting her - et kvalitetsstempel for skianlegget.

Fra Voss stasjon tar gondolen dere til Hangurstoppen på bare ni minutter. Her venter flotte turstier om sommeren og fantastiske forhold for alpint og langrenn om vinteren i Voss Resort. Anlegget byr på over 40 km preparerte alpinløyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser, samt 18 km langrennsløyper. På toppen ligger Hangurstoppen Restaurant, åpen året rundt, med fokus på lokal og kortreist mat - et hyggelig turmål for hele familien, enten det er hverdag eller helg.

Øvre Nyhagen 4 er med andre ord et sted hvor barna kan vokse opp tett på naturen, med trygge rammer, gode skoler og et rikt fritidstilbud rett i nærheten. Velkommen til et hjem som legger til rette for både aktive dager og rolige kvelder - i indrefiletten av det beste Voss har å by på.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Bordalen barnehage

Skolekrets

Gjernes Skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i trekonstruksjon over grunnmur og fundament i betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskille er utført i trebjelkelag. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendige platekledninger. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, tekket med stålpanner som hovedtekking. Vinduer med isolerglass og ytterdører i tre/glas. Garasje er integrert i bygningskroppen, med dekke/bjelkelag og terrasse over. Terrasser og utvendige plattinger i trekonstruksjon. Byggemåte er vurdert ut fra tilgjengelig informasjon, tegninger og visuelle observasjoner.

En utvendig bod er oppført i hagen, fundamentert på betong og bygget i trekonstruksjon. Boden er isolert i gulv, vegger og tak, og har vindu og ytterdør. Det er også oppført en støttemur i betong rundt deler av boden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

3.1 Vinduer og ytterdører

Risiko:

Manglende beslag på nedre vannstokk kan medføre at vann blir stående mot treverk, noe som over tid

øker risikoen for fuktskader, råte og redusert funksjon i vinduskonstruksjonen.

Konsekvens:

Dersom forholdet ikke blir utbedret, kan det på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon av vannstokk og eventuelt deler av vinduet, med tilhørende kostnader.

7.2.2 Bad underetasje Overflate gulv

Risiko:

Bom i fliser kan føre til videre løsning av fliser over tid, særlig ved normal bruk og punktvis belastning. Avgrenset fall utenfor dusjsone kan medføre at vann ikke blir tilstrekkelig ledet mot sluk, med påfølgende vannansamling på gulv og økt fuktpåvirkning i overflatesjiktet.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økt slitasje på gulvoverflaten og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, løsnede fliser og behov for utbedring eller rehabilitering av gulvet.

7.3.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

Risiko:

Bom i fliser kan føre til videre løsning av fliser over tid, særlig ved normal bruk og punktvis belastning. Avgrenset fall utenfor dusjsone kan medføre at vann ikke blir tilstrekkelig ført mot sluk, med påfølgende vannansamling på gulv og økt fuktpåvirkning i overflatesjiktet.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt slitasje på gulvoverflaten og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, løsnede fliser og behov for utbedring eller rehabilitering av gulvet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Egenarbeid. Alexander Ydalus har fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Vi flyttet inn i 2019 og siden den gang har det blitt bygget en 12m2 bod i hagen. Den er bygget på store betongfundament av armert betong. Dvs bygget er luftet under. Bjelkelag i 48x198mm, reisverk i 48x98mm og taksper i 48x198mm. Gulv er luftet under og isolert med 20cm isolasjon, vegger er bygget med 10cm isolasjon, asfaltplater, lekter for luft og enkelfalset kledning som huset. Veggene har også musebånd. Tak er bygget med 20cm isolasjon, sutaksduk, opplekting for luft, sutaksbord og 3º selvbyggerpapp. Innvendig er det lagt dampsperre slik at boden kan ha varme og panel. Det er impregnerte sponplater på gulv slik at det skal tåles å brukes som en bod før evt det blir brukt til noe annet. Det er 2 vinduer med 2 lags glass og ytterdør med B30 klassifisering. Det er også bygget en støttemur i betong rundt deler av boden og litt ut fra boden slik at hagen kunne rettes ut mot boden og nedenforliggende vei. I boden er det også bygget litt praktiske hyller. I garasje er det bygget to boder. Bod 1 brukes som snekker/hobbyrom der det er bygget opp praktiske hyller og snekkerbenk. Bod2 brukes som hobbyrom/vedbod. Også her er det bygget opp praktiske hyller for lagring.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Alexander Ydalus. Fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse: Har aldri vært nødvendig, men har sett bak huset i skogen at det til tider har fylt seg en del med vann i en grop. Det er allerede en drenering med stort rør som går rundt huset fra denne gropen. Denne har fungert bra i alle år fordi jeg kan se utløpet som er ved siden av innkjørsel at det renner ut dette røreet når det er ekstremregn eller mye smeltevann. Som en ekstrasikring har jeg lagt et overvannsrør 110mm i toppen av gropen og rundt garasjen. Dette er gravd ned og ikke synlig, men er tilgang fra begge sider. Denne har jeg lagt ned som en dobbelsikring og gropen skulle fylle seg helt opp en gang i fremtiden. Da vil vannet i praksis aldri kunne renne ned på huset. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: På baksiden av huset på ene hjørnet. Lagt 110mm overvannsrør som ekstrasikring rundt garasje med utgang ved innkjørsen. Kun lagt som en ekstra sikring for ekstremvær i fremtiden.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Voss Energi Varmepumpe. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse: Vi ønsket å flytte vår luft til luft varmepumpe som sto ved repo i vår trapp. Vi fikk

Voss Energi da til å flytte innerdelen lenger opp på veggen. Dette gjorde vi for å kunne få en bedre effekt av aircondition på sommeren da det til tider var varmt i stua. Før vi flyttet den opp så datt bare den kalde luften ned i kjelleren som allerede var sval. Utedelen av varmepumpen ble stående på samme plass, men voss energi la nye rør mellom ute og innedel. Gammelt hull ble tettet etter forskrift i alle sjikt. Dvs fra inne til ute: maling, sparkel, gips, 5cm isolasjon, dampsperre med dampsperretape, 20cm isolasjon, asfaltplate med vindsperretape, luftesjikt, enkalefalset kledning med fug.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Skutle Elektro. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse: Det ble lagt trekkerør og strøm fra hus til utebod.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja
Beskrivelse: Det er vurdert og tatt opp noen ganger i Vellagsmøter i Nyhagen Vellag om vi skal installere gatelys i feltet. Dette har blitt lagt på is, men kan hende det blir tatt opp en gang i fremtiden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja
Firmanavn: 1. Skutle betong. Hvilket år ble jobben

fullført?: 2023
2. Skutle betong. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
3. Voss asfalt. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
4. Alexander Ydalus, fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
5. Alexander Ydalus, fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
6. Alexander Ydalus fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
7. Alexander Ydalus fagbrev som tømrer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse: 1. Det ble pigget av løsfjell mellom vår gårdsplass og gårdsplass hos nabo. Skutle betong pigget og fjernet massene. Dette ble gjort for å kunne bygge naturstensmur mellom oss og nabo. Samtidig var de med å gjøre klart for asfalt i tunet med kompimering av masser før asfalt ble lagt.
2. Skutle betong planerte hele hagen og fylte på jord osv. De planerte samtidig dekke under der uteboden står idag.
3. Voss asfalt la asfalt i hele tunet vårt.
4. Bygde nettinggjerde mot nabo rødt hus. Var en høy skråning som måtte sikres og la derfor gjerde i hele grensen.
5. Bygget pergola og markterasse i hagen.
6. Bygget pyntemurer i natursten (skifer) rundt flere steder på tomt. Har bygd noe i 2020 og noe i 2023.
7. Har plantet trær og busker og hekk i hagen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut

bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
Underetasjen inneholder to soverom, teknisk rom, bad, hall, kjellerstue, bod, vindfang/gang og vaskerom.
1. Etasje inneholder stue/spisestue, kjøkken, gang, to soverom og bad.
Det er integrert dobbel garasje i boligen.

Standard
Aktiv Voss har gleden av å presentere Øvre Nyhagen 4 - en moderne og innholdsrik familiebolig fra 2019 med gjennomgående god standard og smarte løsninger tilpasset en aktiv hverdag for barnefamilier.

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og flislagt entré med varmekabler i gulv. Her er det god plass til yttertøy, sko og barnevogner - en praktisk løsning i en travel familiehverdag. I tilknytning til entréen ligger et funksjonelt vaskerom med rikelig skapinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask. Her er det enkelt å holde orden på både treningstøy og barneklær.

I underetasjen finner du en stor og lun kjellerstue med gode møbleringsmuligheter. Dette er et perfekt oppholdsrom for barna, enten det er til lek, spillkvelder eller film og sport på TV. En sentralt plassert vedovn sørger for både hyggelig atmosfære og behagelig varme på kjølige dager. Etasjen inneholder også et helfliset bad med varmekabler, utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant med innredning.

Videre er det to soverom i underetasjen. Det største har plass til dobbeltseng og garderobe, mens det

andre egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til enkeltseng og garderobe. God lagringsplass er ivaretatt gjennom teknisk rom med balansert ventilasjon, varmtvannsbereder og sikringsskap, samt en romslig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

I trappegangen mellom etasjene er det montert varmepumpe som bidrar til effektiv og jevn oppvarming av boligen.

Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med fleksible innredningsmuligheter for både sofagruppe, mediemøblement og spiseplass. Herfra er det utgang til en imponerende terrasse på hele 73 kvm, hvorav 18 kvm er overbygd. Terrassen har svært gode solforhold og flott utsikt, og gir rikelig med plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster - et ideelt samlingspunkt for både små og store.

Kjøkkenet er et stilrent IKEA-kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og frysenskap. Kitchenboards mellom over- og underskap gjør renholdet enkelt og praktisk.

I hovedetasjen finner du også to soverom og bad. Hovedsoverommet er romslig og tilrettelagt for småbarnsfasen, med plass til både dobbeltseng, garderobe og barneseng. Det andre soverommet ligger vegg i vegg med hovedsoverommet - en svært praktisk løsning for familier med små barn - og har plass til barneseng og garderobeskap. Badet i denne etasjen er helfliset med varmekabler og inneholder badekar, vegghengt toalett, servant med innredning og en romslig dusjnisje.

Boligen har integrert dobbel garasje med elbillader. Innerst i garasjen er det to boder med god plass til ved, sportsutstyr, sykler og annet utstyr familien måtte ha behov for.

Dette er en romslig, moderne og svært familievennlig enebolig med gode oppholdsrom, praktiske løsninger og flott uteplass - perfekt for barnefamilien som ønsker å flytte rett inn i et trygt og komfortabelt hjem. Velkommen til Øvre Nyhagen 4!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:
Etablert ekstra drenering som sikring bak hus
Markterrasse og pergola oppført i hage

2023:
Flyttet innedel til luft til luft varmepumpe.
Natursteinsmur etablert mot nabo.

Lagt asfalt i tunet.

2020:
Fylt på jord og planert hagen.

2019:
Utebod er etablert i 2019/20 og ferdigstilt innvendig i 2023

Parkering

Dobbelgarasje.
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i begge etasjer, luft-luft varmepumpe i 1. etasje, og varmekabler på våtrom og gang/inngangsparti.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en strømforbruk på 21.962,800 kWt for 2025. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
174 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)
193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 383 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2025 var Kr. 10.423,79,-
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feiing. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 12 384 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2025 var 7.860,99,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 426 814 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 707 254 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere

formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr for 2025 utgjør Kr. 5.107,25,- og faktureres over to terminer årlig. Endelig priser for 2026 er ikke satt p.d.d, men det er varslet en økning på 12 % fra 2025. Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR.

Årlig velforeningsavgift

Kr 17 760

Velforening

Vellaget heter Nyhagen Vellag og har som formål i ivareta felles interesser for beboerne. Alle med hus og eller tomt registreres som medlemmer i vellaget. Kostnader knyttet til brøyting, strøing, lån og andre utgifter i vellaget betales gjennom en månedlig fast sum fra hver husstand. Beløpet settes inn på vellagets konto i Voss

spareabank. Brøyting og strøing utføres av Voss Bygg og Anlegg, og gjelder felles vei, ikke tun. Hver husstand er ansvarlig for eget tun. Dugnad meldes inn ved behov. Minimum en person fra hver husstand forventes å delta.

Vellaget har et lån til voss Sparebank stort kr.544.952,- pr 21.01.2026. Lånet er tatt opp i forbindelse med asfaltering av internveiene i vellaget. Nedbetaling av lån skjer gjennom de månedlige fellesutgiftene som betales til Nyhagen Vellag. Lånet forventes nedbetalt 12.08.2033. Rentesatsen på lånet er pt. 5,45 %.

Den årlige velavgiften betales gjennom månedlige innbetalt stort kr.1.480,-. Beløpet forfaller til betaling siste dagen i måneden.

Voss Sparebank sitt pant for lånet til velforeningen er tinglyst som et pantedokument på hver enkelt eiendom som er medlem i velforeningen. Pantedokumentet er pålydende kr.73.000,- for denne eiendommen og vil bli videreført til ny eier av eiendommen. Pantedokumentet kan først slettes ved innfrielse av lånet i sin helhet som er beregnet til 12.08.2033.

TTilbud om lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Nyhagen Vellag

Organisasjonsnummer

921593562

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 21 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:

4621/210/21:
05.11.2013 - Dokumentnr: 952782 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:210 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 144861 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:210 Bnr:21

15.01.2014 - Dokumentnr: 39305 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:210 Bnr:1
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 210 bnr 21 m.fl. har veirett til eiendommene over gnr 210 bnr 1. Bnr. 21 m.fl har vedlikeholdsplikt over veiene. Bnr.1 er grunneier og kan benytte veien fritt, herunder til tømmertransport. Se kopi av den tinglyste dokumentet vedlagt i salgsoppgaven for

fullstendig informasjon.

15.01.2014 - Dokumentnr: 39305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:210 Bnr:1
Bestemmelsen gjelder bruksrett til lekeplass/
utehopphold
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 210
bnr 21 m.fl. har bruksrett til lekeplass på bnr 1. Bnr.
1 m.fl har ansvaret for vedlikehold og kostnader
m.m herunder evt. eiendomsskatt. Se kopi av det
tinglyste dokumentet vedlagt i salgsoppgaven for
fullstendig informasjon.

2023/1360438-1/200 05.12.2023 12:16
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 73 000
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
Panthaver: VOSS SPAREBANK
ORG.NR: 937 897 286
Voss Sparebank sitt pant for lånet til velforeningen
er tinglyst som et pantedokument på hver enkelt
eiendom som er medlem i velforeningen.
Pantedokumentet er pålydende kr.73.000,- for denne
eiendommen og vil bli videreført til ny eier av
eiendommen. Pantedokumentet kan først slettes
ved innfrielse av lånet i sin helhet som er beregnet til
12.08.2033.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Ferdigattest for "Nybygg bustadhus"
på Øvre Nyhagen 4, datert 22.07.2019.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.07.2019.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,
27, 28, 29, 30 og 31 på Voss får veirett til
eiendommene over gnr. 210 bnr. 1 på Voss, på vei 1,
2 og 3, avgrenset med blå strek. Gnr. 210 bnr. 20, 21,
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 har
vedlikeholdsplikt av veiene.
Tilknytning vann: OFFENTLIG
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende
småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Haug Bordalen
(plan-ID 12352011004), som er en detaljregulering.
Hele eiendommen på 1029 m² er i planen avsatt til
boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse..
25.10.2012

Eiendommen følger Kommuneplan for Voss herad
2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Et
delareal på 1029 kvm er i kommuneplanen avsatt til
boligbebyggelse, nåværende, og det er spesifisert at
reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I henhold til kommuneplanen er et delareal på 1029
kvm omfattet av hensynssone for landbruk med
navn OM510. Reguleringsplanen viser også at
eiendommen berøres av en sikringssone for frisikt.

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.

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Betalingsutsettelse 5 500 Kommunale opplysninger 22 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar 2 000 Overtakelse 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering 13 500 Tilretteleggingsgebyr 2 000 Visninger per stk. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 153 990

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Nabolagsprofil

Øvre Nyhagen 4

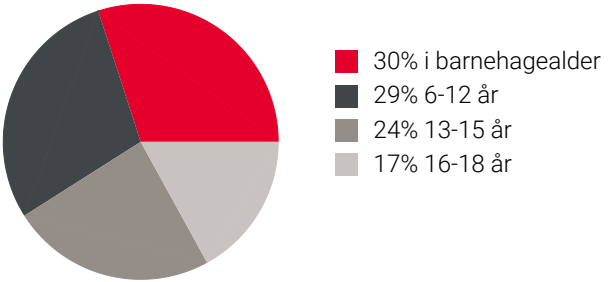
Offentlig transport

🚏	Haug Linje 953	9 min 🚶 0.8 km
🚏	Voss stasjon Linje F4, R40	11 min 🚶 7.6 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 46 min 🚶

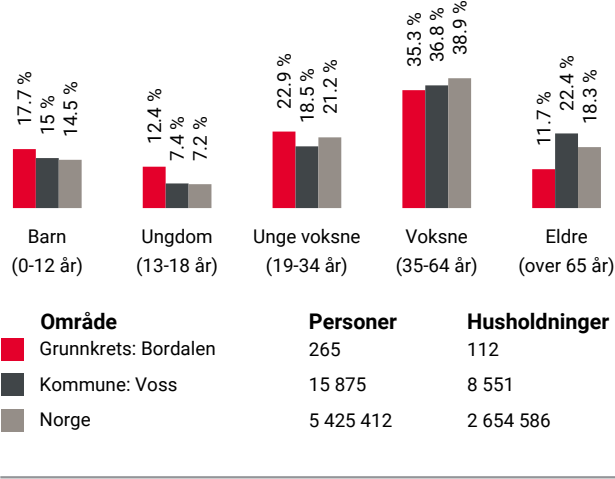
Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	10 min 🚶 6.9 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 136 elever, 12 klasser	10 min 🚶 7.2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	12 min 🚶 8.8 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	14 min 🚶 9.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	11 min 🚶 7.2 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 🚶 7.1 km
Voss vidaregåande skule	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

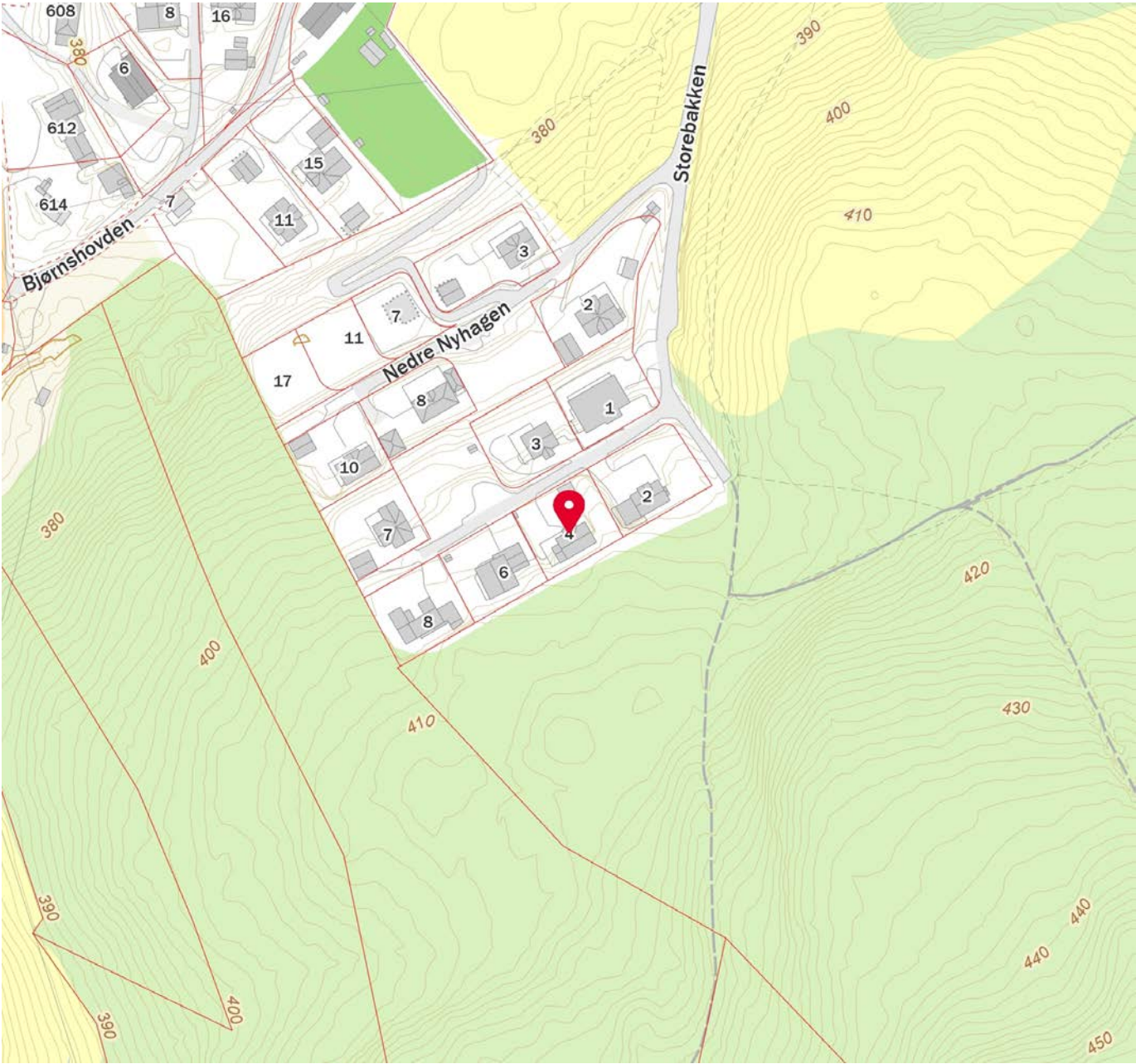
Bordalen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶 0.7 km
Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶 6.7 km
Gjernes barnehage (1-5 år)	10 min 🚶 7.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	8 min 🚶 6.1 km
Meny Voss	8 min 🚶

Sport

🏃 Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.7 km
🏃 Voss vidaregåande skule Aktivitetshall	8 min 🚶 6.3 km
🏃 SKY Fitness Voss	10 min 🚶
🏃 MOVA Vangsgata	10 min 🚶



EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Øvre Nyhagen 4, 5708 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
19	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
3	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

Dette 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.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:210, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Alexander Ydalus og May Helen Rong Slåtten
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 029 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Haug Bordalen
Offentl. avg. pr. år:	18 285,- i 2025
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	2019

EIERSKIFTERAPPORT™		
BEFARINGEN:		
Befaringsdato:	29.01.2026	
Forutsetninger:	GENERELT:	
	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.	
	- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.	
	- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.	
	UTVENDIG:	
	- Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. Taket er og snødekt på synfaringsdagen som gjer at det ikkje er mogleg å utføre kontroll av overflater, gjennomføringar ol. på synfaringsdagen.	
	- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.	
	VÊR:	
	- Opphald og kaldt ver på synfaringsdagen.	
	INNVENDIG	
- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.		
Oppdragsgiver:	Alexander Ydalus	
Tilstede under befaringen:	Alexander Ydalus og May Helen Rong Slåtten	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2	

OM TOMTEN:

Tomt på 1 029kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Eigedomen ligg i eit byggefelt der det er oppretta eit vellag. (Nyhagen Vellag)

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i trekonstruksjon over grunnmur og fundament i betong. Bærande konstruksjonar og etasjeskilje er utført i trebjelkelag. Ytterveggar i isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendige platekledningar. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, tekka med stålpanner som hovudtekking. Vindauge med isolerglass og ytterdører i tre/glas. Garasje er integrert i bygningskroppen, med dekke/bjelkelag og veranda over. Terrassar og utvendige plattingar i trekonstruksjon. Byggemåte er vurdert ut frå tilgjengelege informasjon, teikningar og visuelle observasjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell synfaring, holtaking, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid på 15–40 år. Eigedomen framstår som eit moderne bygg. Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, men det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak. Eventuelle merknader knyter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal bruksslitasje. Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart. Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Vedovn i begge etasjar.
- Luft-luft varmepumpa i 1. etasje.
- Varmekabel på våtrom og gang/inngangsparti.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklærings skjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Badetom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av bustaden er framlagt. Det er ikkje registrert tydlege avvik.
- Ferdigattest er framlagt.
- Eigenerklærings skjema utfylt av selgar er framlagt i etterkant av synfaringa. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av Himling: Sparkla og malt gips Vegg: Sparkla og malt gips. Panelplater på teknisk rom, bod og vaskerom. Golv: Laminat. Fliser i vindfang. På bad er det sparkla og malt gips i tak, fliser på vegg og på golv.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Større slitasje på overflater til trapperapo.
- Knirk i golv på kjøkken. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

Garasje er bygd i saman med bustaden. Det er derav krav om brannskille mellom garasje og buenheimen. For at underteikna skal kunne kontrollere brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere om bueningane oppfyller branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Elles er det framlagte teikningar syner at det er nytta betongvegg mellom garasje og buenheim. Dokumentasjonen må inkludere: - Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil branncellene. - Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om: - Fylt på jord og planert hagen i 2020. - Flytta innedel til luft til luft varmepumpe i 2023. - Natursteinsmur etablert mot nabo i 2023. - Lagt asfalt i tunet i 2023. - Etablert ekstra drenering som sikring bak hus i 2024. - Markterrasse og pergola oppført i hage i 2024. - Utebod er etablert i 2019/20 og ferdigstilt invendig i 2023.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	97	43	0	32
1. etasje	99	0	0	73
SUM BYGNING	196	43	0	105
SUM BRA	239			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	10	0	4
SUM BYGNING	0	10	0	4
SUM BRA	10			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

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

UNDERETASJE:

- Soverom - 8,7kvm med 2,53m takhøgd.
- Soverom - 11,6kvm med 2,53m takhøgd.
- Teknisk rom - 3,3,kvm med 2,27m takhøgd.
- Bad - 4,9kvm med 2,37m takhøgd.
- Stova - 28,1kvm med 2,53m takhøgd.
- Hall - 21,7kvm med 2,53m takhøgd.
- Kjellerstova - 16,3kvm med 2,53m takhøgd.
- Bod - 6,5kvm med 2,53m takhøgd.
- Vindf./gang - 11,2kvm med 2,53m takhøgd.
- Vaskerom - 7,5kvm med 2,54m takhøgd.

- 1. etasje:
- Stova/spisestova - 36,6kvm med 2,56m takhøgd
- Kjøkken - 20,4kvm med 2,40m - 3,46m takhøgd.
- Gang/kontor - 6,6kvm med 2,56m takhøgd.
- Soverom - 8kvm med 2,56m takhøgd.
- Soverom - 13,1kvm med 2,56m takhøgd.
- Bad - 9,8kvm med 2,44m takhøgd.

BRA-e:

UNDERETASJE:

- Garasje - 31,1kvm med ca. 2,1m innkøyringshøgd.
- Bod 1 - 5,8kvm med 2,33m takhøgd.
- Bod 2 - 5,8kvm 2,34m takhøgd.

UTHUS:

- Uthus - 10kvm med 1,80m - 2,24m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er framlagte teikningar som gjer grunnlag for definering av rom. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA):

- Inngangsparti - 6,8kvm
- Frittstående markterrasse - ca. 25kvm. Snødekt på synfaringsdagen, som gjer det noko utfordrande å måla.
- Veranda - 73kvm der ca. 18kvm er overbyggd.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:

Garasje er oppført i tilknytning til bustadhuset og er utført i betongkonstruksjon. Over garasjen er det etablert bjelkelag med tett verandadekke som tak. Garasjen er uisolert, men konstruksjonen er tilrettelagd for eventuell framtidig isolering. Bygningsdelen framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

UTHUS:

Utebod oppført i hage i 2019, fundamentert på betong og oppført i trekonstruksjon. Boden er isolert i golv, veggar og tak, og har vindauge og ytterdør. Innvendig er det etablert hyller og enkel innreiing for lagring. Det er oppført støttemur i betong rundt delar av boden. Bygningen framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

9/19

Byggmestrenes Takseringsforbund

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

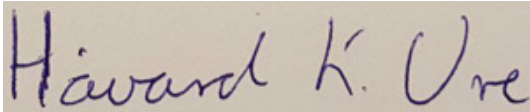
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

09/02/2026



Håvard Kvarme Ure

10/19

Byggmestrenes Takseringsforbund

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1

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

Byggegrunn er ikke kjent med 100 % sikkerhet, men det er truleg fjell basert på observasjoner i området og utgitt informasjon. Fundament ligg i hovudsak under terreng/bakkenivå og er difor ikke tilgjengeleg for full kontroll. Kontroll er gjennomført på synleg grunnmur. Det er ikke registrert synlege skeivheiter eller setningsskadar i bygget, og det er ikke påvist riss/sprekker eller avskalling i grunnmur på synfaringsdagen. Drenering framstår som tilfredsstillande, og det er etablert avskjeringsgrøft på baksida av bustaden i tillegg til ordinær drenering. Det er ikke registrert teikn til svikt i drenering eller fuktproblematikk ved synfaring.

Merknader:

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu

1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bustaden var snødekt på synfaringsdagen, og terrengforholda kunne difor ikke kontrollerast tilstrekkeleg. Det var ikke mogleg å vurdere fallforhold frå grunnmur eller eventuell lokal oppstuvung av overflatevatn. Det vert tilrådd å gjennomføre ny kontroll av terrengforhold når snø og is er borte, for å stadfeste at terrenget har tilstrekkeleg fall frå bygningen. Dette gjeld særleg sør-aust sida av bustaden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1

2.1 Yttervegger

Ytterveggene framstår i hovudsak i god stand, og det er ikke påvist deformasjonar eller fuktskadar i ytterveggens konstruksjonar. Det er ikke registrert skader, sprekker eller råteskadar i kledninga, og det er utført stikktaking på typiske skadestader utan funn av avvik. Det er observert avlassing av maling på impregnerte vannstokkar i nedkant på yttervegg, i hovudsak mot sør og delvis aust. Dette indikerer vedlikehaldsbehov, og kan over tid føre til redusert levetid dersom tiltak ikke vert gjennomført. Lufting i kledningskonstruksjonen er i hovudsak observert ved nedkant av vegg. Vidare er lufting oppover på vegg dokumentert med bilete og forklaring av utførande. Generelt framstår yttervegg i bra stand, med noko mindre behov for normalt vedlikehald.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2

3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge er av typen 3-lags isolerglass montert i trekarm. Det er ikke påvist punkterte glas ved synfaring. Punkterte vindauger kan koma til syne ved andre årstider mtp. verforhold. Punkterte vindauger kan ikke utelukkast heilt. Vindauger er montert med vannstokk over og under. Det er registrert beslag på vannstokk over vindauga, men det er ikke montert beslag på vannstokk under vindauga. Manglande beslag på nedre vannstokk kan føre til auka fuktpåverknad av treverk og redusert levetid. Plassering og montering av vindauge vurderast elles som tilfredsstillande.

Merknader:

11/19

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Tak

TG 14.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Taket var snødekt på synfaringsdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for visuell kontroll av taktekking og detaljar. Det er ikkje tilkomst til kaldt loft, og vurderingane er difor basert på observasjonar frå bakkenivå, innvendige undersøkingar, tilgjengelig informasjon på synfaringsdagen, bygningas alder og opplyst historikk. Det er ikkje registrert svank eller svai i mønet. Det er ikkje påvist fuktskjolder, råteskadar eller spor etter skadedyr. Det er heller ikkje registrert lekkasjar rundt gjennomføringar. Lufting av takkonstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollera då konstruksjonen er lukka. Det er ikkje opplyst om kondensproblem eller andre forhold som indikerer mangelfull ventilering.

Merknader:

TG 14.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket var snødekt på synfaringsdagen, og det var ikkje sikkerheitsforsvarleg å inspisera undertak, lekter og yttertekking. Det er ikkje tilgang til kaldt loft i bustaden. Bustaden har ikkje flatt tak. Det var heller ikkje sikkerheitsforsvarleg å inspisera skorstein.

På bakgrunn av avgrensa tilgjenge er vurderingane baserte på bygget si alder, innvendige undersøkingar, tilgjengeleg dokumentasjon og informasjon gitt på synfaringsdagen. Ved innvendige undersøkingar er det ikkje registrert fuktskjolder, skadar eller liknande som kan indikera feil og manglar.

Merknader:

5. Loft

TG iu5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er av typen kaldt loft, ikkje innreia og er frå byggeår 2019. Det er ikkje etablert loftsluke eller annan tilkomst til loftet, og kaldt loft var difor ikkje mogleg å inspisera på synfaringsdagen. Vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuelle fukt- eller lekkasjeforhold har ikkje vore mogleg. Bygningsdelen er vurdert til TG IU på bakgrunn av manglande tilgjenge.

I veiledning til TEK17 § 11-17 er tilkomst til loft omtalt som ei preakseptert ytelse for å legge til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats. Manglande tilkomst er likevel ikkje i seg sjølv å rekne som avvik, men medfører at kontroll av loftskonstruksjonar, gjennomføringar og brannteknisk utføring ikkje har vore mogleg. Etablering av loftsluke kan vere hensiktsmessig for framtidig kontroll og ettersyn. Ved ein eventuelle kontroll på loft, kan det få innverknad på vurderingane gjort i punkt 4.1 og 4.2.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 16.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert veranda tilknytt bustaden. Store delar av verandaen var snødekt på synfaringsdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for full kontroll. Markterrasse er ikkje vurdert.

Konstruksjonen vurderast som forsvarleg festa, og det er ikkje påvist svekkelsar i forankring eller understøtting. Det er heller ikkje registrert skader som avskalling, deformasjonar, riss, sprekker, råteskadar eller rust på overflater. Vannavrenning vurderast som tilfredsstillande, og oppkant mot vegg og dør framstår som tilfredsstillande utført.

Tettesjikt ligg under bjelkelag og terrassebord og er ikkje synleg for kontroll. Det er likevel ikkje observert teikn til lekkasje eller fuktpåverknad på undersida. Konstruksjonen er tilrettelagt med lufting, mellom anna for mogleg framtidig isolering av tak i garasje under.

Merknader:

12/1

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 17.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har sparkla og malte gipsflater i himling og panelplater på vegg. Overflater framstår jamne og utan synlege skadar. Det er ikkje registrert riss eller sprekkar i overflater eller fuger. Underkant av veggplater er avslutta med sokkelprofil og elastisk fuging, som framstår som fagmessig utført.

Det er ikkje registrert fuktskadar eller spor etter skadedyr. Dør til rommet er ikkje plassert i våtsone. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk frå rommet.

Merknader:

TG 17.1.2 Overflate gulv

Vaskerommet har belegg på golv. Det er ikkje registrert riss eller sprekkar i belegg eller fuger. Belegget er lagt direkte på betongplate, og det er difor ikkje aktuelt med vurdering av plater eller skjøtar i golvkonstruksjonen. Det er ikkje påvist spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr. Fall på golv er målt og vurdert som tilfredsstillande. Terskel og høgdeforskjell frå topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er vurdert som tilfredsstillande.

Det er ikkje registrert flekkar eller andre skadar på golvoverflata.

Merknader:

TG 17.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet har belegg frå byggeår 2019 som fungerer som tettesjikt. Sluk er tilgjengeleg for inspeksjon og reingjering under vaskeromsinnreiinga. Det er ikkje registrert avvik knytt til sluk, klemring eller synlege røyrgjennomføringar.

Det er observert bruk av panelplater av trefiber bak vask, som er definert som våtsone. Materialet er ikkje fuktbestandig og er isolert sett ikkje eigna for bruk i våtsone. Ved normal bruk vurderast dette likevel ikkje å gi umiddelbare problem, men materialvalet kan vere meir sårbart for fuktbelastning over tid. Det er og viktig at gjennomføringar i vegg til avløp og vanntilførsel er tette, for å hindre eventuelt vannsøl og trekke inn i vegg. Forholdet vert vurdert til TG1 med bakgrunn i at det ikkje er registrert skadar, men er no vidare opplyst om til eventuell ny eigar, som kan utbeta forholdet.

Elles framstår arbeidet som fagmessig utført, og det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller utettheiter. Det er ikkje utført hullboring eller destruktive undersøkingar, då tilstøytande rom er yttervegg mot garasje, som kan fungere som brannskilje.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 17.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har sparkla og malt gipshimling samt flislagde vegger.

Det er ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er heller ikkje registrert bom (hulrom) i fliser på vegg.

Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr.

Dør er plassert utanfor våtsone og framstår i grei stand.

Ventilasjon er løyst med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Overflatene vurderast å vere i god stand utan synlege avvik på synfaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Badet har flislagd golv. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Golvet er etablert på betongdekke, og plater på golv er difor ikkje aktuelt. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvet, og det er ikkje observert flekker eller andre skadar på overflata. Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser, spreidd på golvflata. Dette kan indikere mangelfull limdekning under flisene, noko som kan vere relatert til bruk av fliser i storformat (ca. 60 × 60 cm). Forholdet kan medføre auka risiko for vidare løysing av fliser over tid. Fall på golv utanfor dusjsone er målt til om lag 1:125, noko som er mindre enn kravet på 1:100. Fall i dusjsone innanfor dusjdører er målt til om lag 1:30, som vurderast som tilfredsstillande. Det er registrert avvikande fall på golv utanfor dusjsone. Vidare er det ikkje etablert membranoppkant minimum 15 mm over ferdig topp flis ved dørterskel. Forholdet er vurdert opp mot dagens krav og inneber redusert tryggleik mot fukt i tilstøytande rom ved vannsøl eller lekkasje.	
Merknader:	
TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membran og tettesjikt er frå byggeår 2019. Det er ikkje påvist avvik knytt til sluk, rørgjennomføringar, mansjetter eller klemring. Sluk er tilgjengeleg og det er mogleg å utføre reingjering. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadeleg fukt eller utettheiter. Arbeidet vurderast som fagmessig utført. Det er ikkje utført hullboring for fuktmåling. Dette er grunna installasjonar i tilstøytande rom mot dusjsone, mellom anna varmtvassberedar, vannfordelarskap og røyrinstallasjonar, som gjer boring risikabelt med omsyn til skade på tekniske installasjonar. Det er framlagt biletedokumentasjon frå utføring av membran, som framstår som tilfredsstillande utført.	
Merknader:	
7.3 Bad 1. etasje	
TG 1	7.3.1 Overflate vegger og himling
Badet har sparkla og malt gipshimling samt flislagde vegger. Det er ikkje observert riss eller sprekker i overflater eller fuger. Det er heller ikkje registrert bom (hulrom) i fliser på vegg. Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr. Vindauge og dører er plassert utanfor våtsone. Ventilasjon er løyst med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Overflatene vurderast å vere i god stand utan synlege avvik på synfaringsdagen.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Badet har flislagd golv. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Golvet er etablert på sponplater på bjelkelag, men underliggande plater er ikkje tilgjengelege for kontroll då konstruksjonen er lukka. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje registrert knirk i golvet, og det er ikkje observert flekker eller andre skadar på overflata. Det er registrert bom (hulrom) i fleire fliser jamt over golvflata. Dette kan indikere mangelfull limdekning under flisene, noko som kan vere relatert til bruk av fliser i storformat. Forholdet kan medføre auka risiko for vidare løysing av fliser over tid. Badet har to sluk, eitt ved badekar og eitt i dusjsone. Fall på golv utanfor dusjsone er målt til om lag 1:170 og 1:140, noko som er mindre enn kravet på 1:100. Det er registrert lokalt fall mot sluk ved badekar. Fall i dusjsone er vurdert som tilfredsstillande. Det er registrert avvikande fall på golv utanfor dusjsone. Vidare er det ikkje etablert membranoppkant minimum 15 mm over ferdig topp flis ved dørterskel. Forholdet er vurdert opp mot dagens krav og inneber redusert tryggleik mot fukt i tilstøytande rom ved vannsøl eller lekkasje.	
Merknader:	
TG 1	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membran og tettesjikt er frå byggeår 2019. Det er ikkje påvist avvik knytt til sluk, rørgjennomføringar, mansjetter eller klemring. Sluk er tilgjengeleg, og det er mogleg å utføre reingjering. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadeleg fukt eller utettheiter. Arbeidet vurderast som fagmessig utført. Det er gjennomført hullboring frå trappehol i området ved dusjsone. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Kjøkkenet er innreidd med innreiing frå IKEA med laminat benkeplate. Det er etablert sprutplate (backsplash) på vegg bak koketopp. Vask er plassert under vindauge. Vanninstallasjonane på kjøkkenet er frå byggeår 2019. Det er registrert knirk i golvet. Knirken vurderast å ha samband med golvkonstruksjonen, der golvet er oppbygd med bjelkar over berande bjelkar. Oppføringsbjelkane er ikkje limt mot sponplategolv, noko som kan gi bevegelse og knirk. Det er elles ikkje observert skader eller fuktskjolder på golvet. Det er ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjonar ved utført fuktmåling på golv. Trykk i vannkran og avrenning frå avløp vurderast som tilfredsstillande. Det er heller ikkje påvist symptom på fukt eller råte i nabokonstruksjonar. Kjøkkeninnreiing og overflater framstår som funksjonelle og i normal god stand på synfaringsdagen, utan synlege teikn til skadar eller fuktpåverknad utover normal bruksslitasje.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Rom i underetasjen er innreidd i byggeår 2019. Vegger og himlingar har platekledde overflater. På grunn av platekledning er det ikkje mogleg å kontrollere eventuelle riss, sprekker, setningar eller påverknad frå jordtrykk bak konstruksjonane. Det er ikkje registrert fuktskjolder, støvkondens, svertesopp, spor etter sopp, råteskadar eller skadedyr på synfaringsdagen. Ventilasjon er løyst med balansert ventilasjonsanlegg, og ventileringa av rom under terreng vurderast som tilfredsstillande. Det er ikkje etablert diffusjonssperre i rom under terreng.	
Merknader:	
TG 1	9.1.2 Gulvets overflate
Golv i underetasjen framstår i god stand. Det er ikkje registrert knirk, setningar, sprekker i fuger eller avvik i overgangar og skjøter. Det er heller ikkje påvist spor etter sopp, råteskadar eller skadedyr på synfaringsdagen. Golvet er etablert som innreidd golv på betongplate. Eventuell diffusjonssperre mot grunnen er ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep.	
Merknader:	
TG 1	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er utført hullboring i bod i underetasjen, og konstruksjonen er kontrollert med eigna fuktmålevertøy. Det er ikkje registrert forhøgde fuktverdiar på synfaringsdagen. Underetasjen har ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft og avtrekk vurderast som tilfredsstillande, og romma framstår som godt ventilerte.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VANNRØYR: Vanninstallasjonane er frå byggeår 2019. Hovudstoppekran er lokalisert i teknisk rom og er funksjonstesta på synfaringsdagen utan merknad. Innvendige vannrør er i hovudsak skjult i konstruksjonar og er berre synlege og tilgjengelege i vannfordelarskap i teknisk rom. Frå fordelarskap er det etablert avrenning til sluk i teknisk rom for eventuelt lekkasjevatn. Det er framlagt dokumentasjon i form av faktura frå rørleggarbedrift. Anlegget vert ikkje vurdert som utgått på dato.	
AVLØPSRØYR: Avløpsrøyra er i hovudsak skjult i golv og veggar og er difor ikkje tilgjengelege for visuell kontroll. Vannlåser under servantar og kjøkkenvask er kontrollert. Stakepunkt plassert bak inspeksjonsluke ved inngangsparti. Sluk, toalett og anna sanitærutstyr vert og ofte nytta som stakepunkt ved behov. Lufting av avløpssystemet via avløpskanal over tak. Gjer merksam på at det er nytta Decra sin lågtbyggande takpanne for gjennomføringa i tak. Denne vert dekkja av snø på vinteren og kan gje redusert avløpslufting. Framlagt dokumentasjon er faktura frå rørleggarbedrift. Anlegget vurderast ikkje som utgått på dato.	
WC: Det er etablert WC med innebygd sisterne på begge bad. Det er registrert spalte under toalettskål, som legg til rette for drenering og synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna. Inspeksjonsmoglegheit er etablert via trykkplate for nedtrekk. Det er ikkje etablert inspeksjonsmoglegheit frå baksida av sisterna. Dokumentasjon er avgrensa til biletedokumentasjon av membran bak sisterne samt faktura frå røyrleggarbedrift.	
Merknader:	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er frå byggeår 2019. Beredaren er plassert i teknisk rom med sluk i golv, som gir tilfredsstillande lekkasjesikring. Det er ikkje observert avdrypp, fuktskjolder eller andre teikn til lekkasje på synfaringsdagen. Plassering og utføring vurderast som tilfredsstillande.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

10.5 Ventilasjon

Det er ikkje påvist lukt frå ventilasjonsanlegget på synfaringsdagen. Ventilasjonsanlegget er frå byggeår 2019. Anlegget vart sist inspisert og reingjort i 2019, og er ikkje fornya sidan. Filter er skifta i januar 2026. Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk i dei respektive romma. Det er ikkje observert fukt eller mugg i filter. Det er etablert spalte under dørblad for gjennomstrauming av luft mellom rom. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innregulering av ventilasjonsanlegget. Luftutveksling og funksjon vurderast likevel som tilfredsstillande basert på visuell kontroll og bruk. Det anbefalast likevelli å gjennomgå ein innregulering av ventilasjonsanlegget for optimal bruk, om dette ikkje er gjort frå byggeår.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.
El. Anlegg: Sikringskap framstår i normal stand. Sikringsskapa/sikringer er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.
Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller termiske skadar.
Det er framlagt samsvarserklæring frå nyoppføring av anlegget i 2019 og utviding av anlegget med straum til frittstående bod i 2020. I sikringskap ligg deg dokumentasjon på montert el-billadar, ukjent årstall. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg. Det er elles ikkje opplyst om fleire endringar på det elektriske anlegget.

Heimelshavar opplyser:
- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyising av sikringer.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE). (Ikkje utført på bustaden sidan byggeår)

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik
TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand
TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.
I denne bustaden er det:
- Seriekopla røykvarslarar i under etasje og 1. etasje tilkopla sentral
- Seriekopla røykvarslarar på soverom i underetasje og 1. etasje. Batteridrevne. (Heile røykvarslaren må skiftast ca. kvart 5. år.)

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Manglande beslag på nedre vannstokk kan medføre at vatn vert ståande mot treverk, noko som over tid aukar risikoen for fuktskadar, råte og redusert funksjon i vindaugskonstruksjonen. Konsekvens: Dersom forholdet ikkje vert utbetra, kan det på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon av vannstokk og eventuelt delar av vindauget, med tilhøyrande kostnader.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Bom i fliser kan føre til vidare løysing av fliser over tid, særleg ved normal bruk og punktviss belastning. Avgrensa fall utanfor dusjsone kan medføre at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd mot sluk, med påfølgjande vannsamling på golv og auka fuktpåverknad i overflatesjiktet. Konsekvens: Forholda kan føre til auka slitasje på golvoverflata og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre auka fuktbelastning, lausnande fliser og behov for utbetring eller rehabilitering av golvet.
7.3.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Risiko: Bom i fliser kan føre til vidare løysing av fliser over tid, særleg ved normal bruk og punktviss belastning. Avgrensa fall utanfor dusjsone kan medføre at vatn ikkje vert tilstrekkeleg leidd mot sluk, med påfølgjande vannsamling på golv og auka fuktpåverknad i overflatesjiktet. Konsekvens: Forholda kan føre til auka slitasje på golvoverflata og redusert levetid på flislaget. Over tid kan dette medføre auka fuktbelastning, lausnande fliser og behov for utbetring eller rehabilitering av golvet.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

May Helen Rong Slåtten
Alexander Ydalus

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvre Nyhagen 4
5708 Voss

4621-210/21/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Egenarbeid. Alexander Ydalus har fagbrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Vi flyttet inn i 2019 og siden den gang har det blitt bygget en 12m2 bod i hagen. Den er bygget på store betongfundament av armert betong. Dvs bygget er luftet under. Bjelkelag i 48x198mm, reisverk i 48x98mm og taksperr i 48x198mm. Gulv er luftet under og isolert med 20cm isolasjon, vegger er bygget med 10cm isolasjon, asfaltplater, lekter for luft og enkelfalset kledning som huset. Veggene har også musebånd. Tak er bygget med 20cm isolasjon, sutaksduk, opplekting for luft, sutaksbord og 3° selvbyggerpapp. Innvendig er det lagt dampsperre slik at boden kan ha varme og panel. Det er impregnerte sponplater på gulv slik at det skal tåles å brukes som en bod før evt det blir brukt til noe annet. Det er 2 vinduer med 2 lags glass og ytterdør med B30 klassifisering. Det er også bygget en støttemur i betong rundt deler av boden og litt ut fra boden slik at hagen kunne rettes ut mot boden og nedenforliggende vei. I boden er det også bygget litt praktiske hyller. I garasje er det bygget to boder. Bod 1 brukes som snekker/hobbyrom der det er bygget opp praktiske hyller og snekkerbenk. Bod2 brukes som hobbyrom/vedbod. Også her er det bygget opp praktiske hyller for lagring.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Alexander Ydalus. Fagbrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Har aldri vært nødvendig, men har sett bak huset i skogen at det til tider har fylt seg en del med vann i en grop. Det er allerede en drenering med stort rør som går rundt huset fra denne gropen. Denne har fungert bra i alle år fordi jeg kan se utløpet som er ved siden av innkjørsel at det renner ut dette røreet når det er ekstremregn eller mye smeltevann. Som en ekstrasikring har jeg lagt et overvannsrør 110mm i toppen av gropen og rundt garasjen. Dette er gravd ned og ikke synlig, men er tilgang fra begge sider. Denne har jeg lagt ned som en dobbelsikring og gropen skulle fylle seg helt opp en gang i fremtiden. Da vil vannet i praksis aldri kunne renne ned på huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På baksiden av huset på ene hjørnet. Lagt 110mm overvannsrør som ekstrasikring rundt garasje med utgang ved innkjørsen. Kun lagt som en ekstra sikring for ekstremvær i fremtiden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Voss Energi Varmepumpe

Beskrivelse av arbeidet: Vi ønsket å flytte vår luft til luft varmepumpe som sto ved repo i vår trapp. Vi fikk Voss Energi da til å flytte innerdelen lenger opp på veggen. Dette gjorde vi for å kunne få en bedre effekt av aircondition på sommeren da det til tider var varmt i stua. Før vi flyttet den opp så datt bare den kalde luften ned i kjelleren som allerede var sval. Utedelen av varmepumpen ble stående på samme plass, men voss energi la nye rør mellom ute og innedel. Gammelt hull ble tettet etter forskrift i alle sjikt. Dvs fra inne til ute: maling, sparkel, gips, 5cm isolasjon, dampsperre med dampsperretape, 20cm isolasjon, asfaltplate med vindsperretape, luftesjikt, enkalefalset kledning med fug.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Skutle Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt trekkerør og strøm fra hus til utebod.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er vurdert og tatt opp noen ganger i Vellagsmøter i Nyhagen Vellag om vi skal installere gatelys i feltet. Dette har blitt lagt på is, men kan hende det blir tatt opp en gang i fremtiden.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skutle betong

Beskrivelse av arbeidet: Det ble pigget av løsfjell mellom vår gårdsplass og gårdsplass hos nabo. Skutle betong pigget og fjernet massene. Dette ble gjort for å kunne bygge naturstensmur mellom oss og nabo. Samtidig var de med å gjøre klart for asfalt i tunet med kompimering av masser før asfalt ble lagt.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Skutle betong

Beskrivelse av arbeidet: Skutle betong planerte hele hagen og fylte på jord osv. De planerte samtidig dekke under der uteboden står idag.
3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Voss asfalt

Beskrivelse av arbeidet: Voss asfalt la asfalt i hele tunet vårt.
4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Alexander Ydalus, fagbrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygde nettinggjerde mot nabo rødt hus. Var en høy skråning som måtte sikres og la derfor gjerde i hele grensen.
5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Alexander Ydalus, fagbrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget pergola og markterasse i hagen.
6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alexander Ydalus fagbrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget pyntemurer i natursten (skifer) rundt flere steder på tomt. Har bygd noe i 2020 og noe i 2023.
7.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alexander Ydalus fagbrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Har plantet trær og busker og hekk i hagen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Øvre Nyhagen 4, 5708 VOSS



Adresse Øvre Nyhagen 4, 5708 VOSS	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257452
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300668224
Gårdsnummer 210	Bruksnummer 21
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 190,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 101,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 101,00 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 702 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Detaljering

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



Øvre Nyhagen 4, 5708 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Nyhagen Vellag

Sted: Nyhagen

Dato: 20.01.2025

1. Formål og navn

- Vellaget heter Nyhagen Vellag og har som formål å ivareta felles interesser for beboerne.

2. Medlemskap

- Alle med hus og/eller tomt registreres som medlemmer i vellaget.

3. Styret / ledelse

- Leder og styremedlemmer velges ved planlagte årsmøter.
- Tidligere har lederrollen ikke hatt fastsatt periode, men har blitt byttet etter ønske. Fra 19.01.2025 byttes leder årlig etter en tilfeldig fastsatt liste.
- Leder har ansvar for å:
 - Fremlegge årsregnskap
 - Lede viktige saker
 - Kalle inn til møter og dugnader ved behov

4. Årsmøte og møter

- Årsmøter holdes ved behov.
- Saker behandles gjennom diskusjon slik at alle medlemmer får ordet.

5. Økonomi

- Kostnader knyttet til brøyting, strøing, lån og andre utgifter i vellaget betales gjennom en månedlig fast sum fra hver husstand.
- Beløpet settes inn på vellagets konto i Voss Sparebank.
- Regnskap føres basert på nettbankens transaksjoner.

6. Vedlikehold og drift

- Brøyting og strøing utføres av Voss Bygg og Anlegg, og gjelder fellesvei, ikke tun. Hver husstand er ansvarlig for eget tun.

- Dugnad meldes inn ved behov. Minimum én person fra hver husstand forventes å delta. Mange bidrar også på fellesareal utenom dugnader.
- Ved behov for utstyr, reservedeler eller drivstoff, kjøper medlemmer dette selv og får refundert ved fremvist kvittering.

7. Endring av vedtekter

- Vedtekter kan endres ved flertall og enighet på møter der endringen tas opp.

Rapport fra årsmøte i Nyhagen Vellag

Sted: Garasje, Øvre Nyhagen 8

Dato: 19.01.2025

Tid: 20.30

1. Åpning av møtet

Årsmøtet i Nyhagen Vellag ble åpnet og gjennomført i god orden.

2. Valg av møteleder

Daværende vellagsleder Alexander Ydalus ledet møtet.

3. Valg av ny vellagsleder

Årsmøtet vedtok å velge Lars Stalheim Pedersen som ny vellagsleder for Nyhagen Vellag.

4. Vedtak om valgordning for vellagsleder

Det ble besluttet at vellagsleder skal velges hvert år, og at valg av leder skal skje basert på en tilfeldig liste blant medlemmene. Denne listen skal legges ut på Nyhagen sin *Facebook*-side så snart den nye vellagslederen har gjort den ferdig.

5. Gjennomgang av årsregnskap 2025

Vellagets kapital for 2025 ble gjennomgått. Det ble opplyst at saldo på konto per dags dato er tilfredsstillende, og at vellaget har en sunn økonomisk situasjon.

Månedlige innbetalinger på kr 1 480 dekker brøyting, strøing og låneavdrag, og ordningen fungerer tilfredsstillende. Alle utgifter dekkes, samtidig som det settes av midler til vellagets konto.

Det ble bestemt at Alexander Ydalus skal gjøre ferdig Nyhagen Vellags årsregnskap for 2025 dagen etter møtedato. Årsregnskapet skal legges ut på Nyhagen sin *Facebook*-side slik det pleier.

6. Status på lån

Årsmøtet diskuterte status på lån fra banken.

Det ble informert om brev mottatt fra banken med tittelen «*Informasjon til trygdegjevar*». Brevet omhandler status på vellagets lån og gir medlemmene i vellaget nødvendig oversikt over gjenværende saldo og økonomisk ansvar knyttet til lånet.

Saldo på lånet per 31.12.2025 er kr 544 952, og den nye avtalte innløsningsdatoen er 12.08.2033.

7. Brøyting og strøing

Det ble diskutert brøyting og strøing. Mange i vellaget er fornøyd med brøytingen, men det er fortsatt behov for å forbedre kantene inn mot tunene. Voss Bygg og Anlegg vil kontaktes for å diskutere mulige løsninger.

Fra dags dato skal Kristian Fenne, Nedre Nyhagen 2, ta kontakt med Voss Bygg og Anlegg dersom det er behov for strøing eller brøyting. Alle medlemmer kan derfor kontakte Kristian direkte ved behov.

8. Avslutning

Det var ingen flere saker til behandling, og årsmøtet ble deretter avsluttet.



Attestert kopi av dok.nr. 2014/39305/200
Attestingstidspunkt 2026-01-16 15:32

Side 1 av 3



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
937897286
org.nr./fødselsnr.

IK2138V43

FRÅSEGN



Doknr: 39305 Tinglyst: 15.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ADV. HEINETVILDE
P.B. 107
5701 VOSS

Randi Beate Haug
13.01.14

som skal tinglysast på gnr. 210 bnr. 1 i Voss:

Gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss får vegrett til eigedomane over gnr. 210 bnr. 1 i Voss, på veg 1, 2 og 3, avgrensa med blå strek, og bruksrett til område til leikeplass/ uteopphold avgrensa med rosa strek, på vedlagde kart. Gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss har vedlikehaldsplikt av vegane og denne plikta skal tinglysast på desse bnr.

Voss 13.01.14

Randi Beate Haug
Randi Beate Haug, pnr. 170776.44636
Gnr. 210 bnr. 1 og
Gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss

Vitne:

Hein Tveder
ADV. HEINETVILDE
P.B. 107
5701 VOSS



*Konsesjon
forvist*

99

Side 2:

Avtale mellom partane som **ikkje** skal tinglysast:

Gnr. 210 bnr. 1 i Voss er grunneigar til området for leikeplass/uteopphold, og kan nytta området som leikeplass/ uteopphald, herunder la andre tomter som måtte verta utskilt frå gnr. 210 bnr. 1 nytta området som leikeplass/ uteopphald. Eigedomane gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss og dei evt. andre tomtene 210/1 let nytta området til leikeplass/ uteopphald, har ansvaret for vedlikehald og kostnader m.m., herunder evt. eigedomsskatt.

Gnr. 210 bnr. 1 er grunneigar til vegane 1, 2 og 3, og kan nytta vegane fritt, herunder til tømmertransport, og å la andre (mot betaling/ innkjøp eller ikkje) nytta vegane, herunder både andre tomter som måtte verta utskilt frå gnr. 210 bnr. 1, og andre eigedomar. Dei som evt. måtte ha rett til å nytta den gamle skogsvegen (traséen fylgjer den gamle skogsvegen), skal ha rett til å nytta vegen som før.

Vedlikehald på vegane skal dekkast av gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss. Dersom grunneigar slepp andre meir permanent innpå vegane (for eks. mot innkjøp), skal desse ta del i vedlikehaldet etter bruk, etter nærare avtale.

Innhaldet i dette tillegg skal vera med i alle kjøpekontrakter/ skøyte frå Voss bygg og anlegg as til tomtekjøparane.

Randi Beate Haug
gnr. 210 bnr. 1 i Voss

Randi Beate Haug

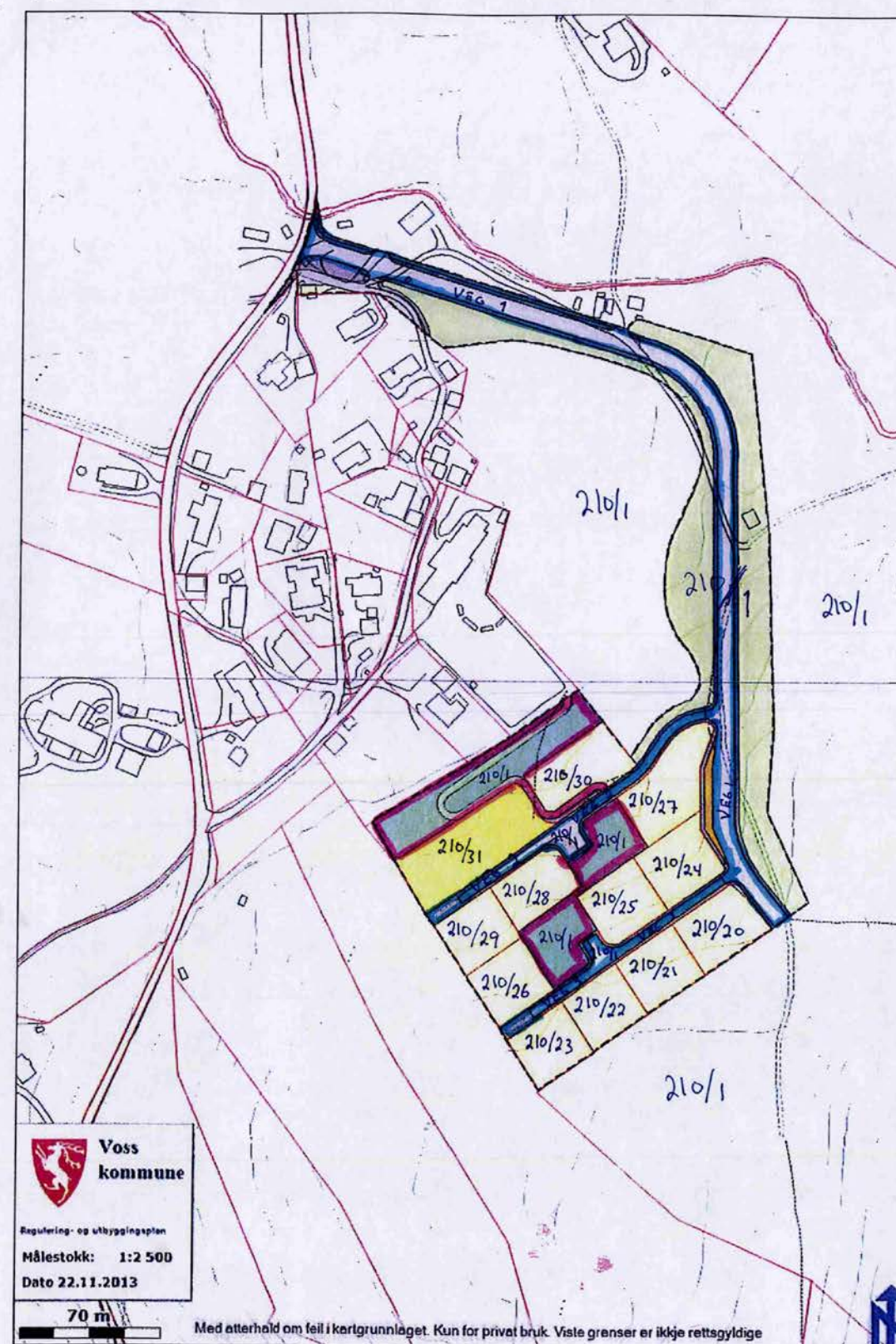
Vitne:

Heine Tvilde
Advokat Heine Tvilde

Ivor Haug
Gnr. 210 bnr. 20, 21, 22, 23, 24, 25,
26, 27, 28, 29, 30 og 31 i Voss
Voss bygg og anlegg AS

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



http://www.vossakart.no/Gislinewebinnsyn_voss/AdvancedPrintComponent/PrintForm.asp... 22.11.2013



 Adressepunkt
 Kulturminne - punkt
 Naturvernområde - punkt
 Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Byggningslinjer
 Tiltaklinje

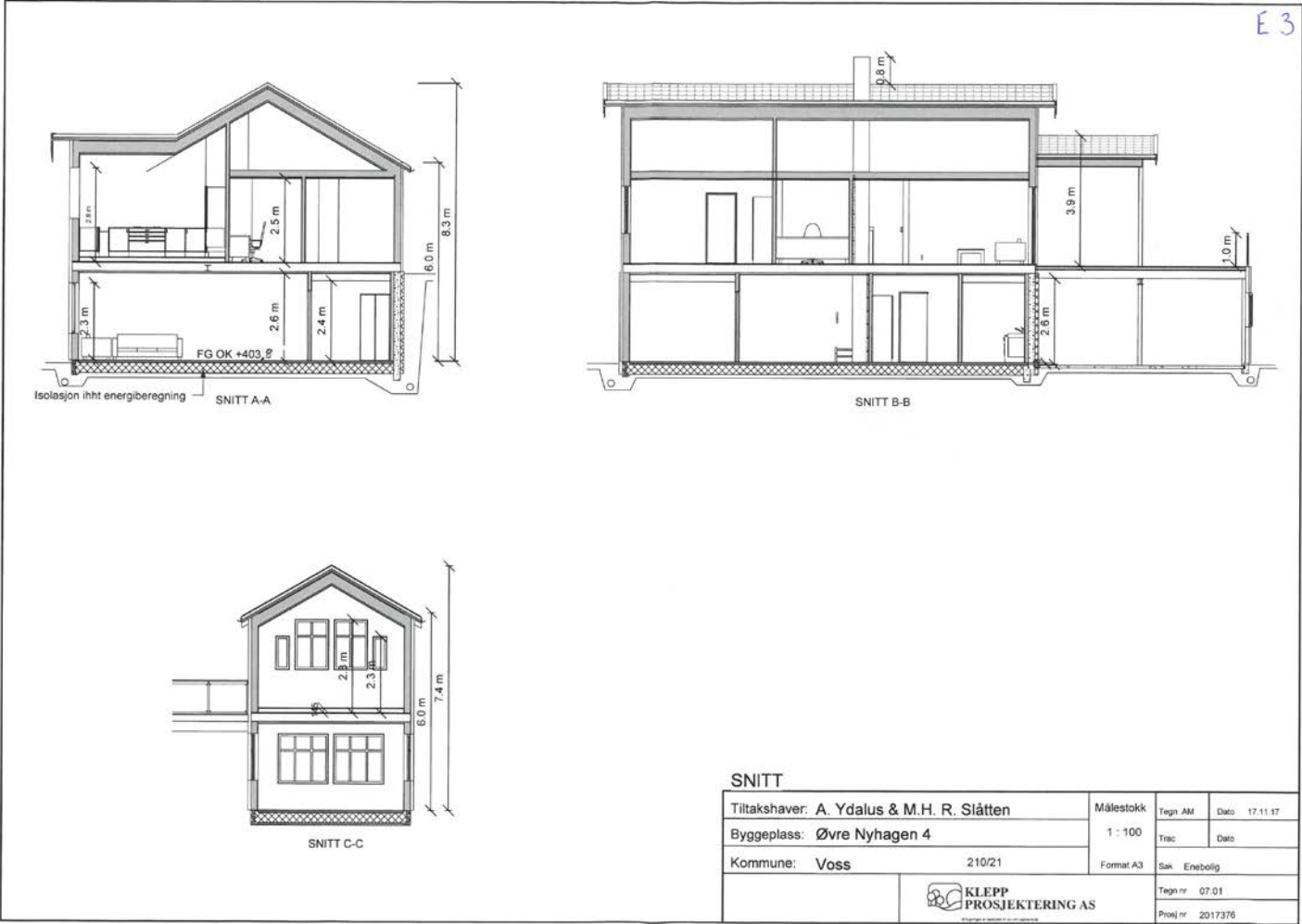
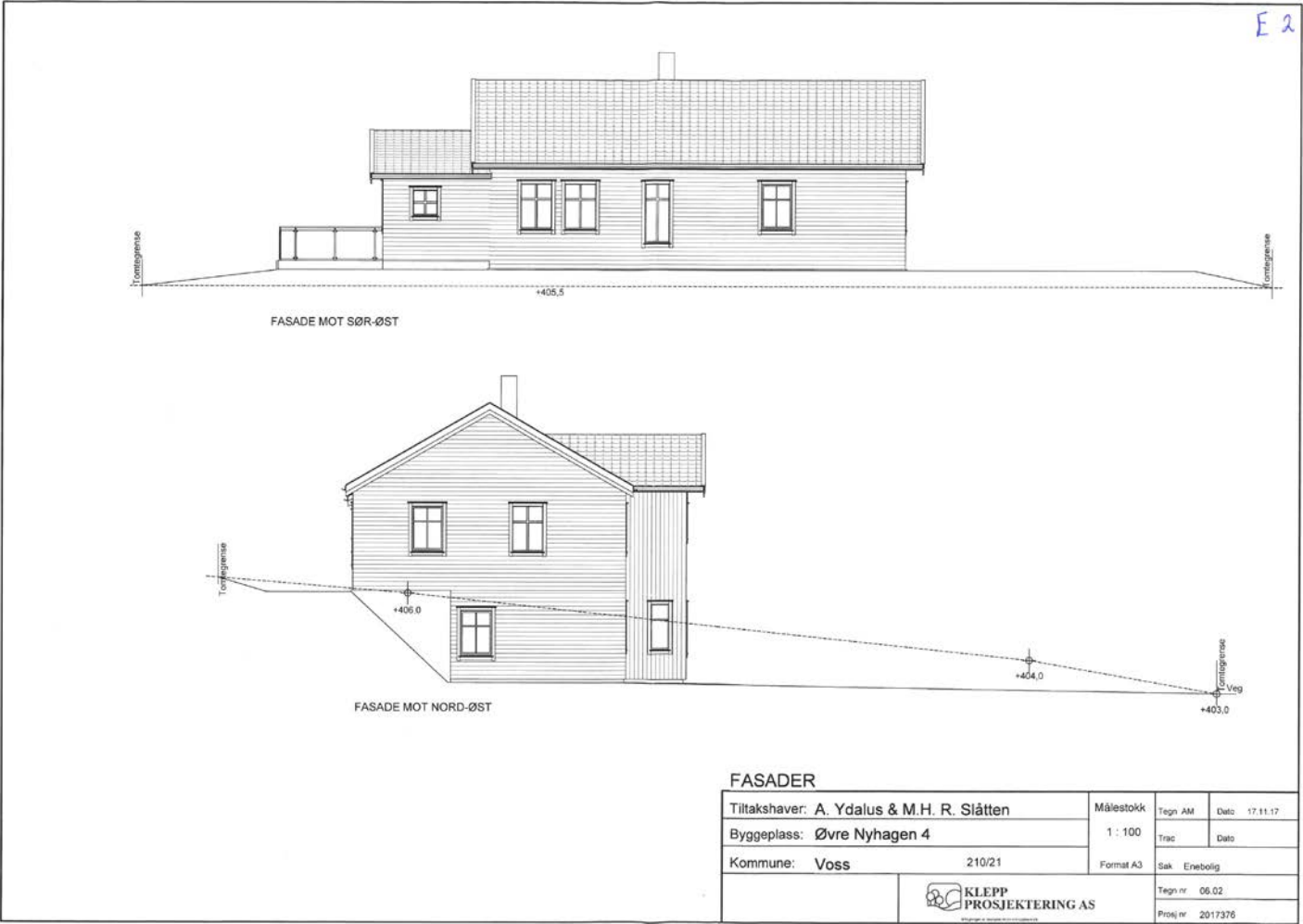
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- ## Høydekurver

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

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





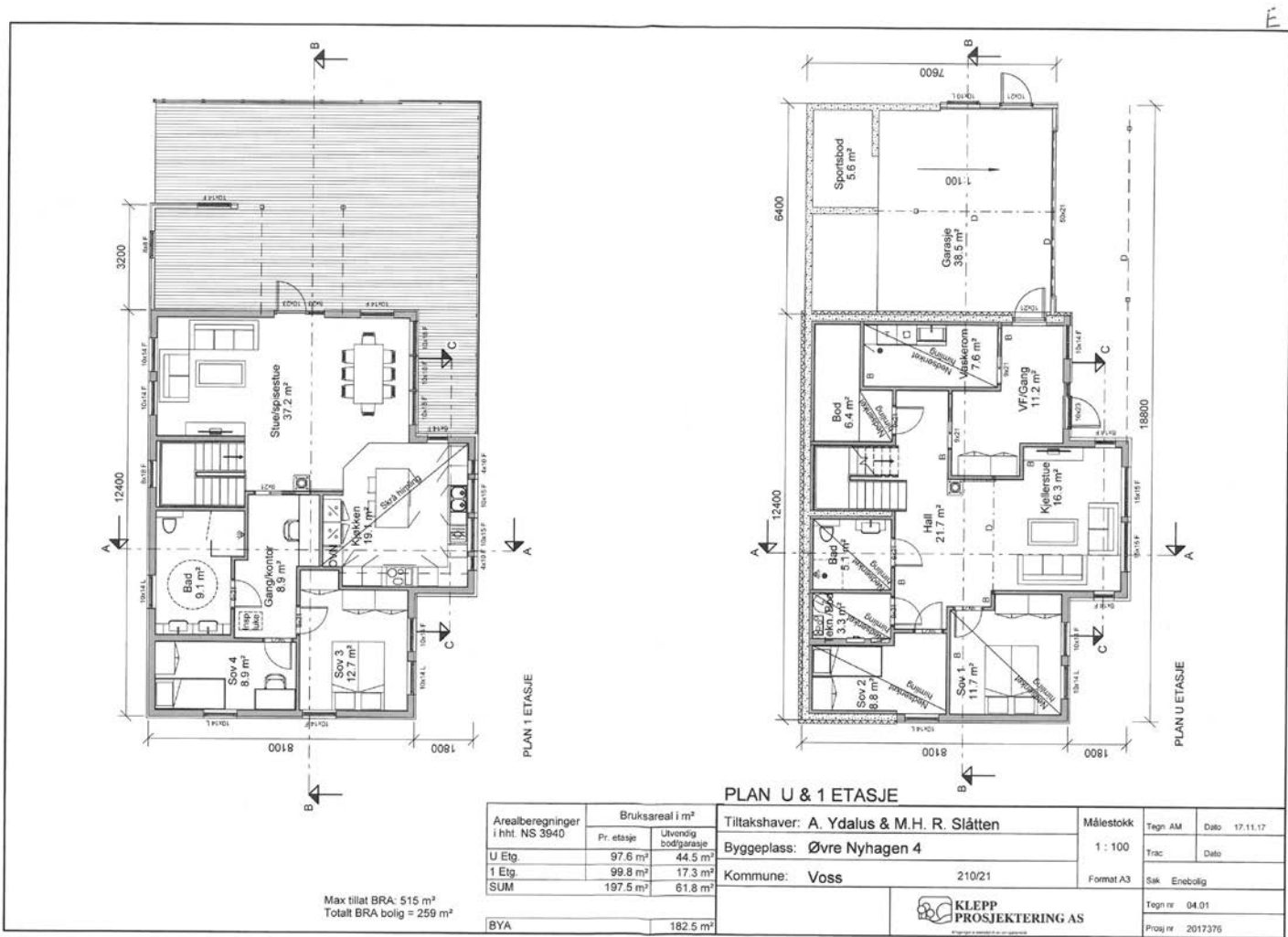
Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Nybygg bustadhus på gbnr 210/21 - Øvre Nyhagen 4

Vi syner til byggeløyve datert 05.02.2018 og søknad om ferdigattest motteken 26.06.2019, komplett den 19.07.2019.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØK: Dato: 04.01.2018	Tilt.kl. 1	Martin Lid Trelast AS	957 393 926
ANSVPRO: Dato: 04.01.2018	Arkitektur. Tilt.kl. 2	Martin Lid Trelast AS	957 393 926
ANSVPRO: Dato: 04.01.2018	Oppmålingsteknisk berekning for plassering av bygget. Tilt.kl. 2	Martin Lid Trelast AS	957 393 926
ANSVPRO: Dato: 12.12.2017	Veg, utearealer og landskapsutforming. Tilt.kl. 2	Voss Bygg & Anlegg AS	990 559 023
ANSVPRO: Dato: 12.12.2017	Prosjektering av sanitær-, varme- og sløkkeinstallasjoner. Tilt.kl. 1	Vangen Magnar	970 051 244
ANSVUTF: Dato: 12.12.2017	Tømrararbeid og montering av trekonstruksjonar. Tilt.kl. 1	Byggmeister David Gjøstein AS	984 358 644
ANSVUTF: Dato: 12.12.2017	Plasstøpte betongkonstruksjonar. Tilt.kl. 1.	Skutle Betong AS	979 221 592
ANSVUTF: Dato:12.12.2017	Veg og grunnarbeida. Tilt.kl. 1.	Voss Bygg & Anlegg AS	990 559 023
ANSVUTF: Dato: 12.12.2017	Innmåling og utstikking av tiltak. Tilt.kl. 1	Voss Bygg & Anlegg AS	990 559 023
ANSVUTF: Dato:12.12.2017	Utføring av sanitær-, varme-og sløkkeinstallasjoner. Tilt.kl. 1	Vangen Magnar	970 051 244
UAVH. KONTROLL: Dato: 12.12.2017	Kontroll våtrom. Tilt.kl. 1	Hemre Bygg AS	979 597 959
UAVH. KONTROLL: Dato: 12.12.2017	Luftteitheit. Tilt.kl. 1	Hemre Bygg AS	979 597



Tal piper: 1

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

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

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

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

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Emma Marita Silberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Mottakar:
Martin Lid Trelast A/S
Alexander Ydalus
May Helen Rong Slåtten



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Nyhagen 4
5708 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre