

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 850,-
Selger: Gisle Oddvar Fenne
Helga Øvsthus Fenne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 79/85 kvm
Tomtstr.: 1457.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 623, bnr. 89
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1507250020

Flott 4-roms leilighet med god standard | Veranda med flott utsikt og gode solforhold | Carport med el-bil lader.

Eiendommen har en fin vestvendt beliggenhet i et veletablert boligområde i Granvin. Det er kort avstand til sentrum av Granvin hvor du finner butikker, barnehage, skole og idrettsplass. Det er bussholdeplass i Granvin med hyppige avganger til Voss. Med blir bruker du ca. 25 min til Voss.

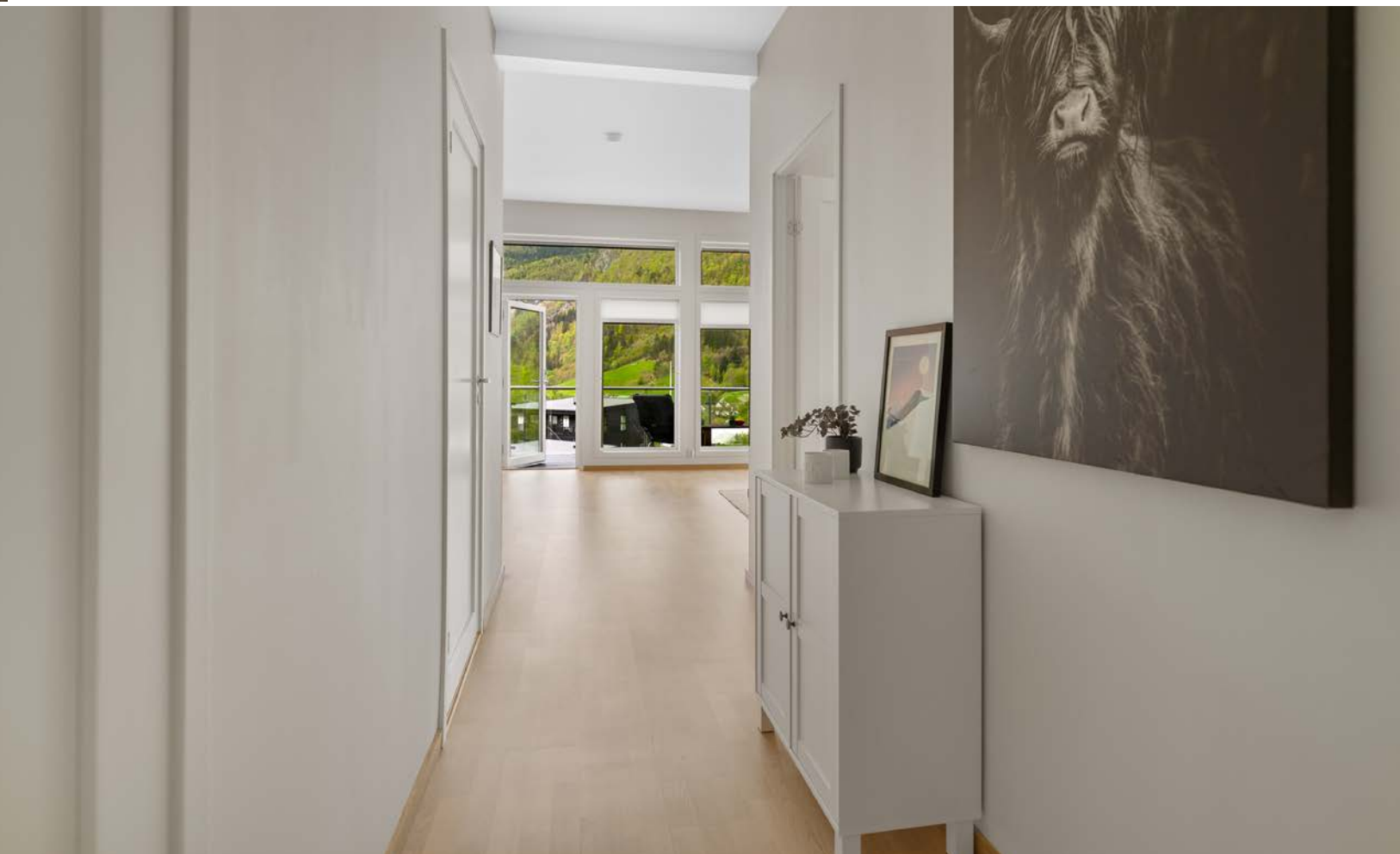
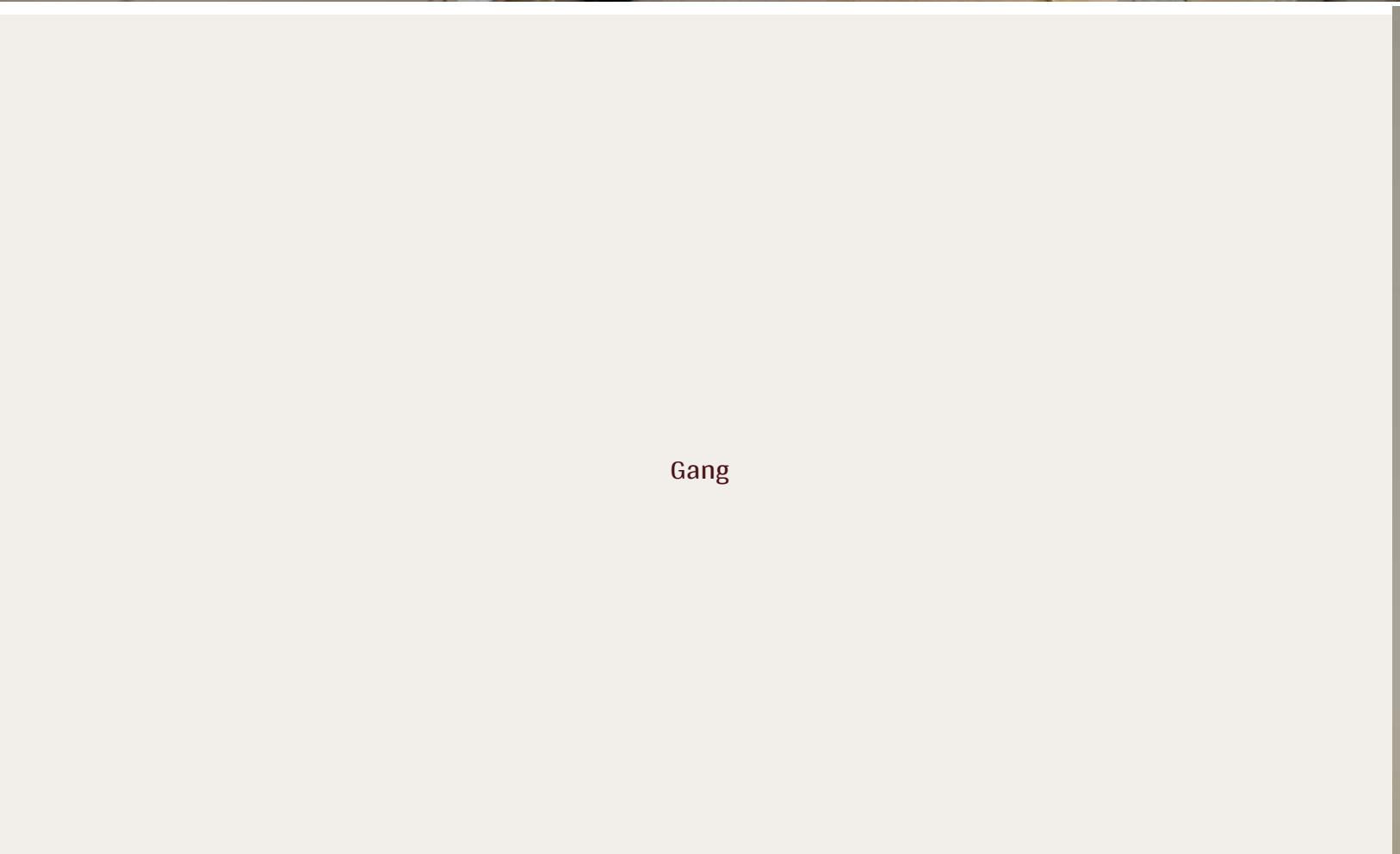
Leiligheten ble bygget i 2021 og holder en god standard. Det er en stor og luftig stue med utgang til vestvendt veranda. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken med plass til både spisebord og sofagruppe. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er tre romslige soverom. Du har en p-plass i carport med el-bil lader og en utvendig sportsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Nabolagsprofil.....42
Tilstandsrapport45
Egenerklæring59
Energiattest64
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85







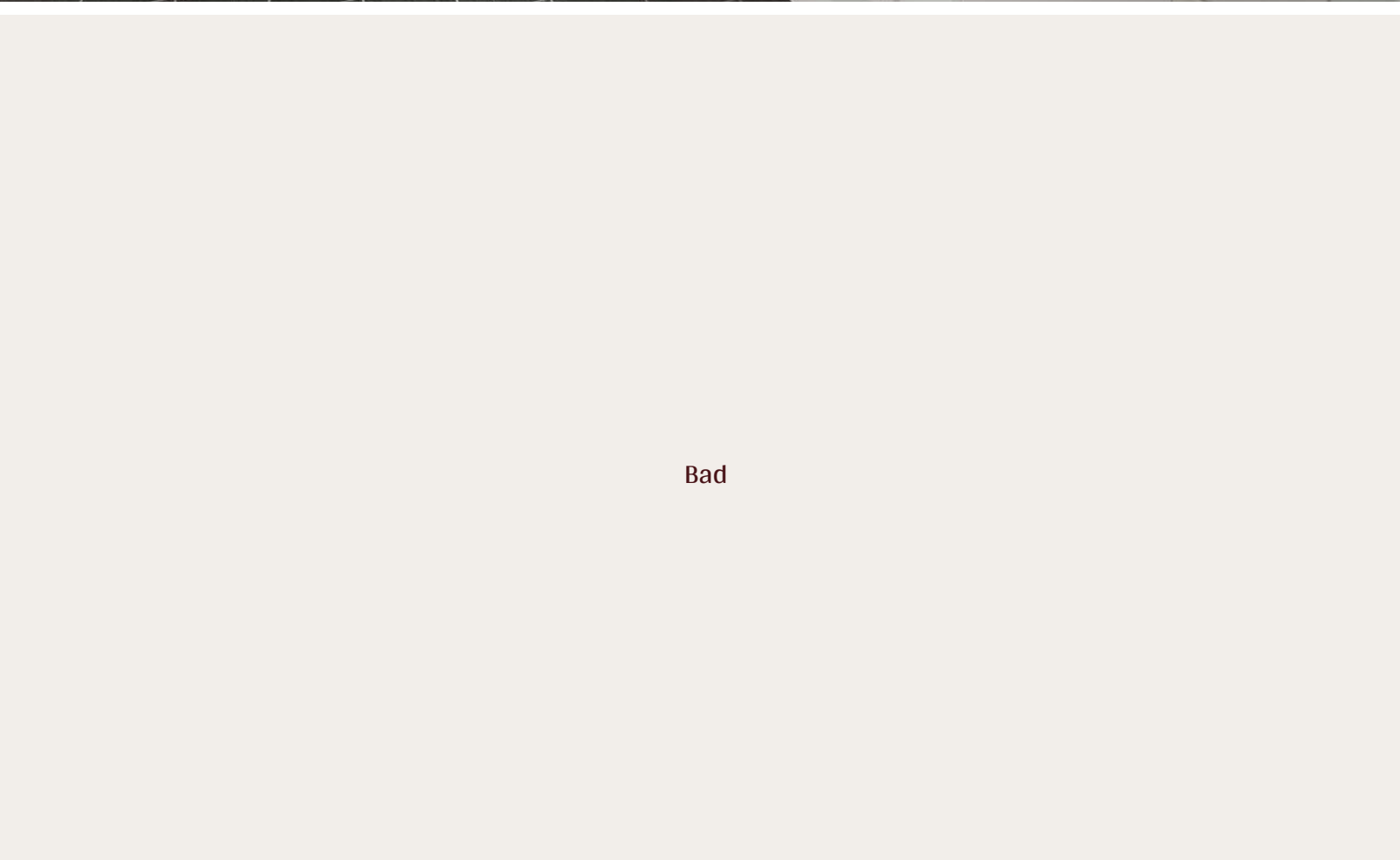


Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.



Balkong

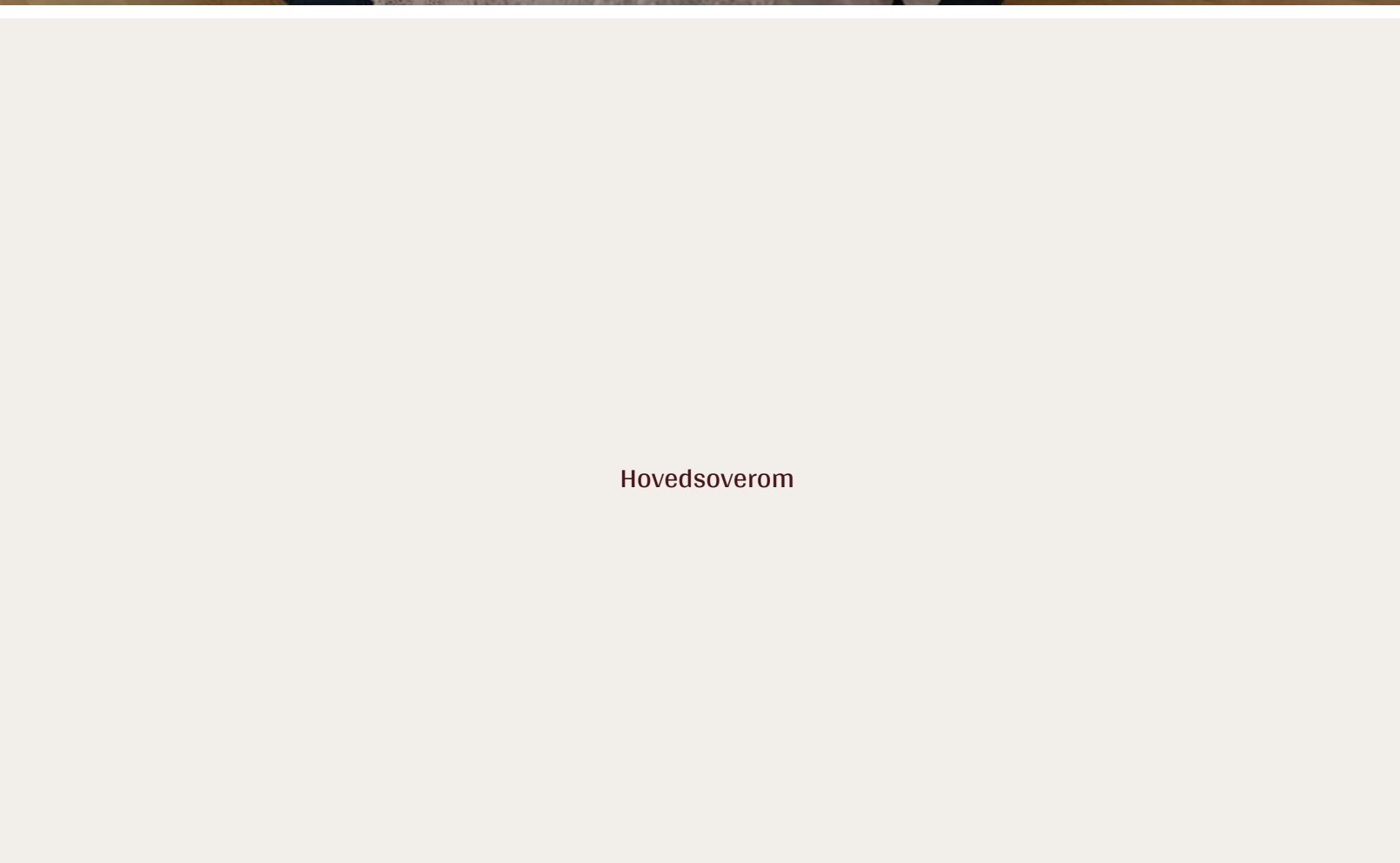




Bad



Hovedsoverom



Hovedsoverom





Soverom 2





Soverom 3



Innvendig bod.





Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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: 79 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 25 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 m² Soverom i hjørne mot nord-øst (6,2 kvm), soverom på langvegg mot nord (6,3 kvm), soverom ved bad(11,4 kvm), stue og kjøkken (32,2 kvm), bad (7,2 kvm), gangareal (8,4 kvm).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Vestvendt veranda (11,8 kvm), østvendt inngangsparti (13,2 kvm).

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Utvendig bod (5,7 kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall enn total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt. Leiligheten har skråhimling og mål vil være forskjellig etter hvor en måler.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1457.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrående terreng mot vest. Uteområdet er fint opparbeidet med asfalt i et moderne boligfelt. Gjør oppmerksom på at tomtearealet på 1 457 m² ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde i Granvin. Området rundt består i hovedsak av leilighetsbygg og eneboliger. Fra eiendommen er det kort avstand til sentrum av Granvin hvor du finner butikker, skole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Til Voss bruker du ca. 25 minutter med bil. Det er hyppige avganger med buss fra Granvin til Voss for de som ønsker å benytte seg av kollektivtransport.

For den turglade er det mange fine spaserturer i område. Ønsker du deg en fin topptur kan du til Ingebjørgnuten, Oksen eller Seljenut. Herfra blir du belønnet med nydelig utsikt over Hardangerfjorden. I sentrum av Granvin er det badeplass hvor du kan nyte en forfriskende dukkert. I Granvin har du også havn med mulighet for båtplass. Besøk Granvin Båtlag sine hjemmesider for mer informasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Granvin skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg på totalt to etasjer i sameiet. Ringmur i betong. Grunnforhold virker stabile på befaringsdagen, og det blit antatt at konstruksjonen står på drenerende masser mot berg. Konstruksjonen ellers er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Disse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggende dobbeltfalset kledning på utvendig fasade. Vinduer med to- og trelags isolerglass er montert i veggliv. Etasjeskille av tradisjonelt bjelkelag er ført ut over vegg, og danner grunnlag for søylefri veranda mot vest. Terrassebord med underliggende profan/sanafil som tettesjikt. Glassrekkverk. Inngangsparti er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragere i front. Dragere er understøttet av søyler som fører laster ned til terreng. Taket er av typen pulttak tekket med protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til dreneringssystem, og videre ut fra bygningskroppen. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført

destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport avdekke fuktskade på bad. Fuktskaden er no utbedre (garentisak).

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontaktperson Ove Vik

Arbeid utført av: S. Vik og son

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utbedring fall til sluk. Membran på golv og vegg. Ny fliser på golv og to vegger. Viser ellers til utførende Ove Vik i firmaet S.Vik og son as.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee lader

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, veranda, bad, tre soverom og bod. I tillegg er det en sportsbod utvendig.

Standard

Leiligheten ble bygget i 2021 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren

varme i gulv.

Det første som møter deg er en romslig entré med fliser i gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. I tilknytning til entré er det adkomst til leilighetens innvendige bod med ytterligere oppbevaringsplass.

Stuen er meget romslig med store vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp og en god takhøyde som gir deg den romslige romfølelsen. Her har du god plass til å innrede med sofagruppe, stuebord, mediebenk og spisebord. Fra stuen er det utgang til veranda med gode solforhold og plass til utemøbler.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frysenskap.

Badet har fliser i gulv og dusjsone og baderomsplater på vegger ellers. Badet er utstyrt med dusj, opplegg for vaskemaskin, servant med tilhørende innredning og varmesentral. I forbindelse med takstmannens arbeid med tilstandsrapport ble det oppdaget fukt i vegg mellom dusj og kjøkken. Fuktigheten skyldtes glipe i baderomsplater. Reperasjon av denne skaden er gjort av Vik og son AS. Baderomsplater er tatt ned og det er bygget opp igjen nytt tettesjikt med membran og fliser på vegg. Arbeidet er utført som en reklamasjonsjobb fra utbygger.

Det er tre soverom i leiligheten. Alle rommene er av god størrelse med plass til seng og gardeobeløsning.

Her ligger alle forhold til rette for å trives og du kan flytte rett inn.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad overflater gulv

Det er ikke dokumentert at høyde fra sluk til topp membran ved dørterskel er over minstekravet på 2,5 cm.

3.1 Andre rom

Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt hakk og riper. - Litt sprekker i slettbehandlet overflater. - Åpninger i og under listverk. - Synlige skjøter og skruer i gipsplater. Dette er spesielt i stuehjørne mot soverom. - Dørterskel til innvendig bod står ikke mot fast underlag. - Mindre knirk er registrert. Dette er ikke noe som må utbedres da det ikke påfører bygningskroppen ellers noe form for skade. Det kan uansett være greit å vite om for en eventuelt ny eier. Gjør oppmerksom om at det som regel vil være diverse mindre hull/skjolder i overflater der bilder, hyller og møblement har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje/ missfarge/ riper og ligndnde der møblement har vært plassert. Slike avvik blir regnet som normalt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarer ikke med monteringsanvisning fra leverandør. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av

mangelen. Det samme gjelder for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikke tilfredsstillende. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tar i karm. Smøring og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Vinduer på samme vegg tilfredsstiller EI 30 brannkrav. For å oppnå tilfredsstillende brannetting må døren skiftes ut til en dør med tilsvarende klassifisering som brannvinduene.

5.1 Balkonger, veranda og lignende
Rekkverk ved inngangsparti tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og utforming. Se under. Rekkverkshøyde: 90 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggende spiler med horisontale lysåpninger på 5 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. klatrefare. Lysåpninger på over 20 millimeter er et avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personsikader kan være en konsekvens av funnene som er gjort. Fallforhold ut fra konstruksjonen er målt til: Østvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredsstiller ikke minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg mangler det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbedring blir anbefalt.

6.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør
Stoppekran skal plasseres slik at en kommer raskt til for stenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrenset siden det også er rygg i skapet. Stoppekran mangler merking. Løse vanntilførsler i fordelerskap kan med fordel forankres bedre. Trykkslag ved tapping kan framprovosere en lekkasje. Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift.

tappepunktets kapasitet.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger 1.stk p-plass i carport.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6473157

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi
Oppvarming
Det er lagt sløyfer i gulv for vannbåren varme i stue, kjøkken, bad og gang.
Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon.
Denne varmepumpen er en komplett løsning som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på en effektiv og økonomisk måte. Varmepumpen trekker ut brukt luft

fra boligen gjennom ventilasjonssystemet. Energien fra den varme, brukte luften blir gjenvunnet og brukt til å varme opp vann i en innebygd varmtvannsbereder, som deretter kan nyttes til oppvarming av både boligen og varmt tappevann.

Info strømforbruk
Eier har hatt et estimert strømforbruk i 2024 på ca.10.500kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 7 801

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.271,62,-.

Eiendomsskatt
Kr 5 934

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 5.697,-.

Formuesverdi primær
Kr 1 009 420

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 037 680

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.
Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra Bir og utgjør kr.3.575,56,- pr år fordelt på to terminer. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr. 156,25,- inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

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

Boenheten
Eierbrøk
1/4

Felleskostnader inkluderer
Forsikring og utgifter fellesareal etter avtale.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 850

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Huldravegen 18, 20, 22 og 24

Organisasjonsnummer

927 261 693

Om sameiet

Sameiet er et enkelt sameie med fire boenheter. Alle seksjonseiere betaler inn kr.850,- pr mnd til felles forsikring og avsetning til evt. utvendig vedlikehold. Utover dette er det ingen organisering av sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ikke gjeldende vedtekter. Det oppfordres til å opprette dette.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gisle Oddvar Fenne

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 623, bruksnummer 89, seksjonsnummer 3 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/623/89/3:

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Gjelder ved ubebygde eiendom i 3 år

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2020 - Dokumentnr: 2514995 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om støttemur o.l., påkoblingspunkt

for vann og kloakk

Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2021 - Dokumentnr: 20994 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - bustadhus datert 04.01.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til boliger - konsentrert småhus.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 458 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnB10

Delareal 1 458 m

KPHensynsonenavnOM310_3

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 12342014001

Navn Detaljreguleringsplan Skielva Øvre

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.02.2015

Delarealer Delareal 1 177 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert

småhusbebyggelse

Feltnavn B4_1

Delareal 280 m

Formål Vegetasjonsskjerm

Feltnavn VS1

Id 2014001

Delarealer Delareal 281 m

RPHensynsonenavnH310_1

Faresone Ras- og skredfare

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 780

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Nabolagsprofil

Huldravegen 24 - Nabolaget Granvin - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Granvin Linje 925	10 min 0.8 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	25 min 25.6 km
Bergen Flesland	2 t 1 min

Skoler

Granvin barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 120 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Hjeltnes vidaregåande skule 66 elever, 5 klasser	26 min 28.5 km
Voss vidaregåande skule	27 min

Ladepunkt for el-bil

Granvin	10 min
---------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

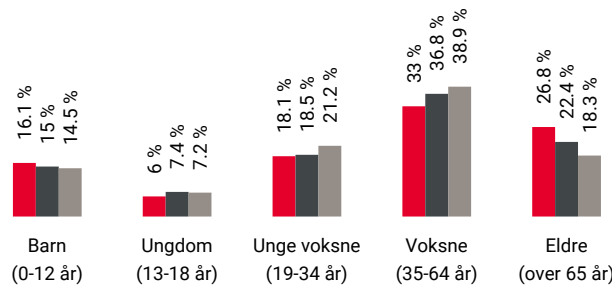


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Granvin	548	337
Voss kommune	15 875	8 551
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tueteigen barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
---	------------------

Dagligvare

Coop Prix Granvin Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Joker Granvin Søndagsåpent	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

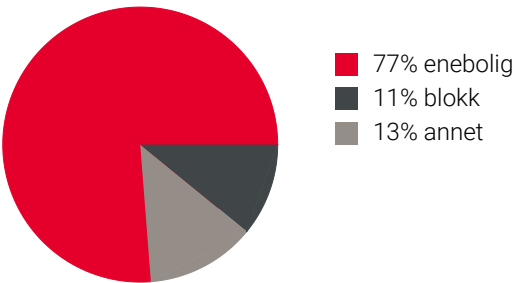


Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Granvin barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Grandane friluftsområde Sandvolle... Sandvolleyball	12 min 1.1 km
Aktiv Granvin	10 min

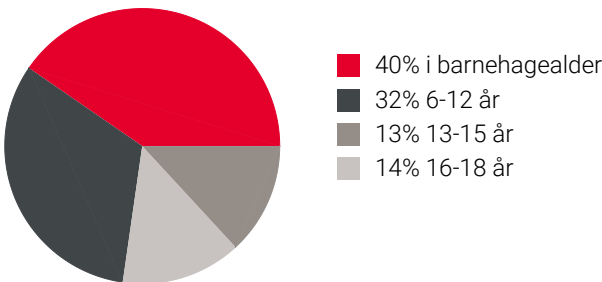
Boligmasse



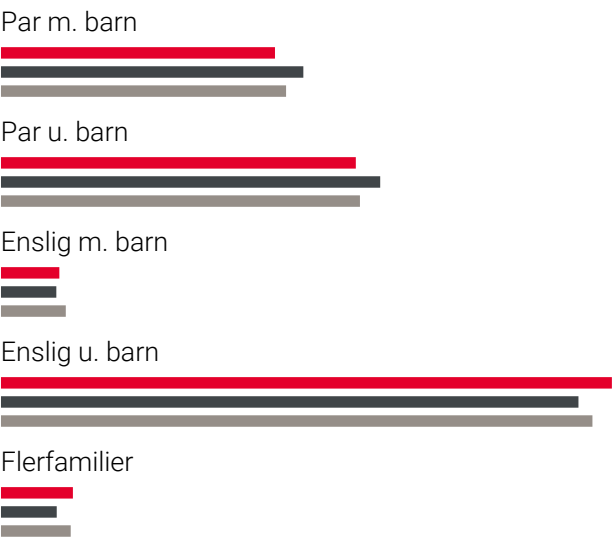
Varer/Tjenester

AMFI Voss	26 min
Apotek 1 Voss Amfi	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

45%

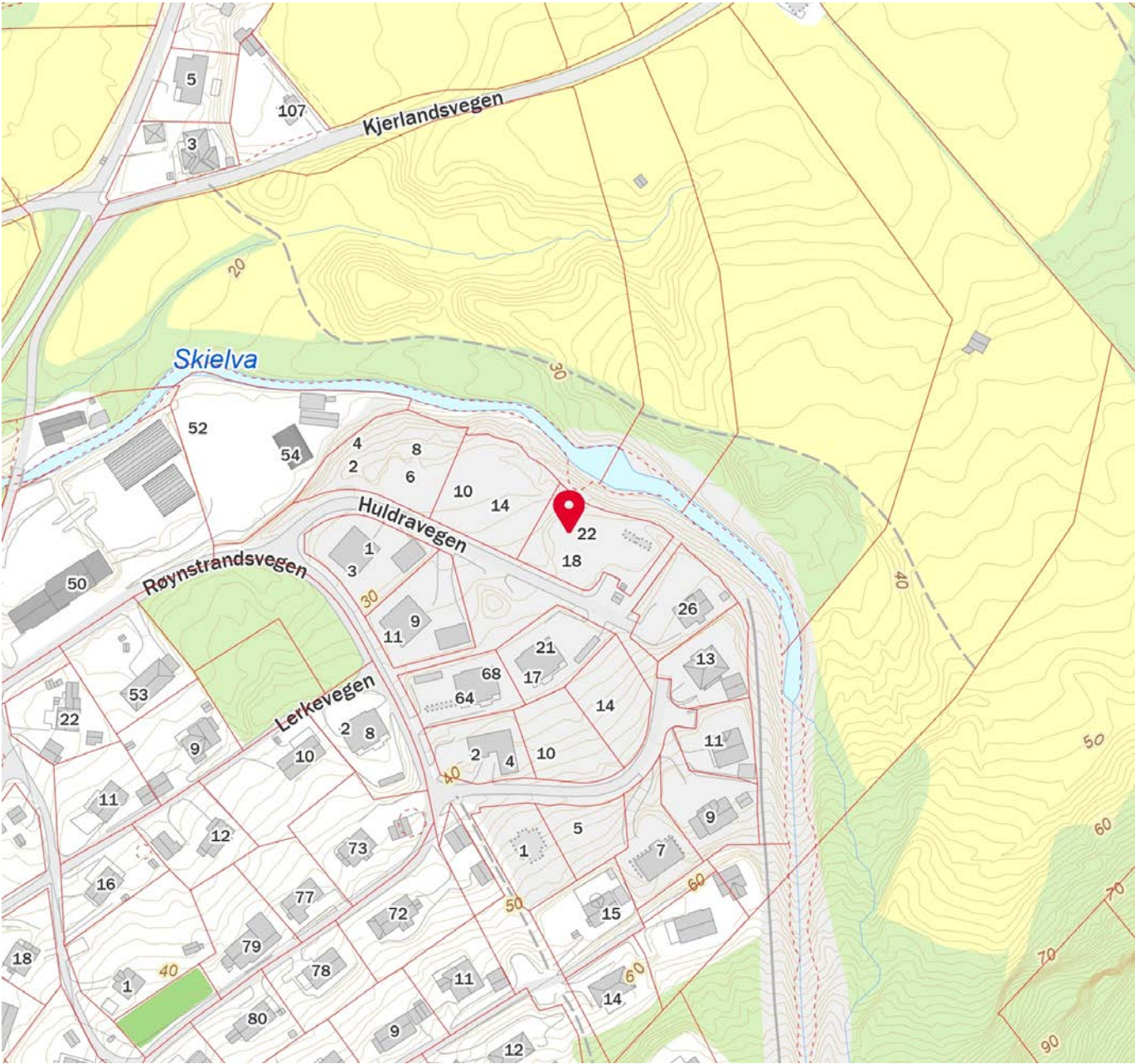
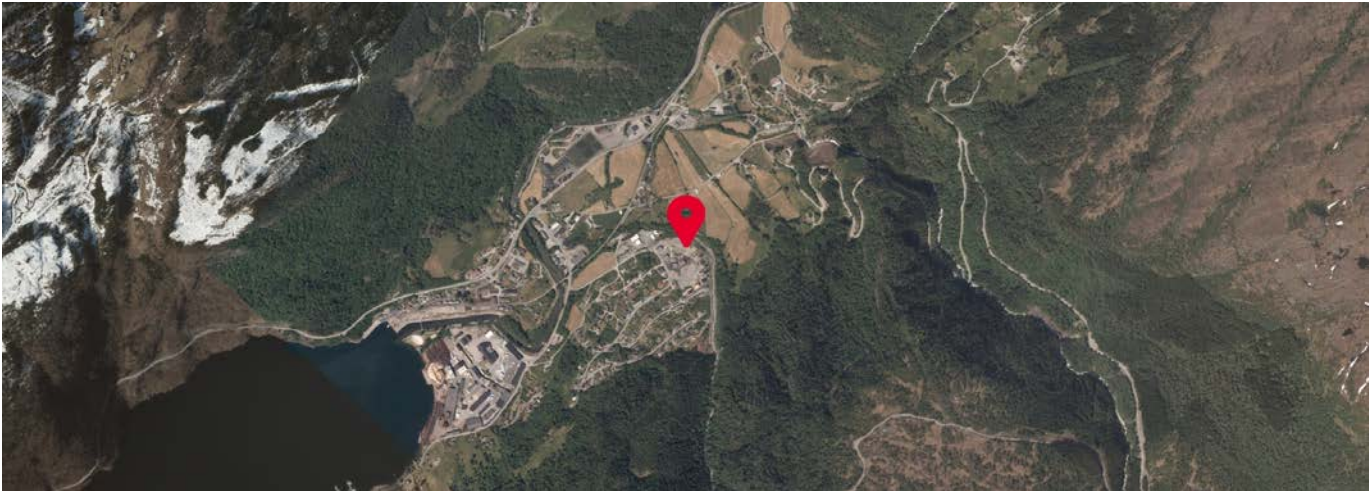
Granvin

Voss kommune

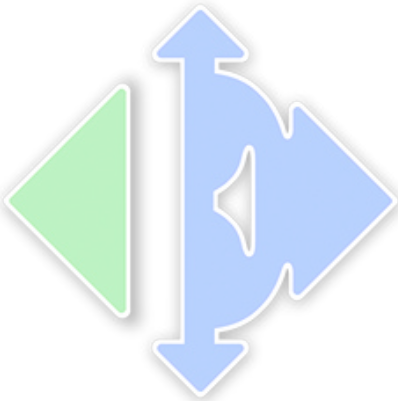
Norge

Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga
Huldreven 24
5736 Granvin



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 14/05/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:
- vestvendt veranda: 11,8 m². 7,3 m² av arealet er overbygd med tak. Taket er 3,4 meter over veranda. Nedbør og snø vil driva inn mot vegg.
- Austvendt inngangsparti: 13,2 m². 3,9 m² av arealet er overbygd med tak. Tropp er med i arealberekninga.

ANDRE AREAL:
- Open carport: 12 m². Det er opplegg for EL-bil ladar.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE:
Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, 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 etasjeskille.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:
Bygningsmasse utanfor leilegheita får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

UTVENDIG BOD OG CARPORT:
Ringmur og fundament i betong. Grunnforhold verkar stabile på befaringsdagen, og det vert antatt at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen pulttak, tekka med protan/sanafil. Taket er ført ut over bygningskroppen og dannar grunnlag for open carport. Laster vert ført ned til grunn via boden sine to langsider, og på dragarar i front ved carport. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster frå takkonstruksjonen ned til terreng. Bodens innvendige overflater består av heiltre golv og panel. Oppbyggingsmetoden er skjult. Konstruksjonen er isolert. Opplegg for el-bil lading.

Merknad: Kvit malingsprut på utvendig, svart fasade.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kode til kodelås er utlevert, og befaring er utført utan andre til stades.

BYGGMESTER:
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.
Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

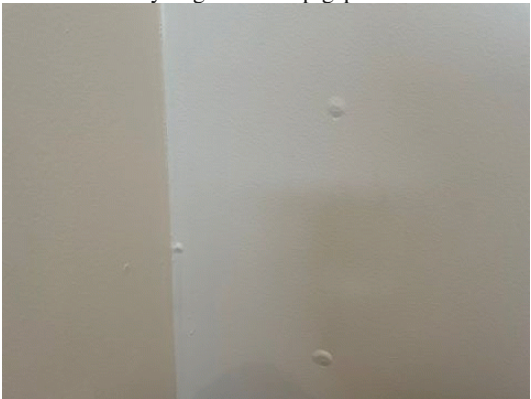
Ansvarlig for rapporten:
Bjørnar Helland
Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfatter alt fra verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggetekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggeleing.

14/05/2025

Bjørnar Helland
Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på deler av vegg. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå avtrekksvarmepumpa. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.	
UTBETRING AV BADEROM I ETTERKANT AV SYNFARING: På synfaringsdagen vart det registrert fleire avvik og manglar knytt til badets tettesjikt og fallforhold. Dette vart utbetra av Murarmeister S. Vik & Son AS. Underteikna har ikkje inspisert baderommet etter dette. Utførande bedrift har oversendt dokumentasjon til underteikna som tilseier at våtrommet er oppbygd ihht. dagens standard og regelverk. Sjå under. Dokumentasjon er nytta for val av tilstandsgrad.	
Henta frå oversendt dokumentasjon: "De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført ihenhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen."	
Teksten og resten av oversendt dokumentasjon bekrefter at S. Vik & Son AS påtek seg det fulle og heile anvaret for at baderommet er oppbygd etter krava som er satt i forskrift (TEK 17), byggebransjens våtromsnorm (BVN), og monteringsanvisningar frå produktleverandør. Tilstandsrapporten er oversendt til S. Vik & Son AS for gjennomlesing. Det er ikkje kome noko form for kommentar til måten ansvarsfordelinga for baderommet er beskrive i rapporten.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Henta frå oversendt dokumentasjon: "Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyllermed dette kravene til fall i BVN og følgende fallkrav i Teknisk forskrift:	
Dusjsone § 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav b - preaksepterte ytelse A idusjsone A: Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut frasluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett oversluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjensnedslagsfelt og til sluket.	
Våtromsgulvet § 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav c - preaksepterte ytelse A forvåtromsgulvet A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100."	
Det er ikkje dokumentert at høgd frå sluk til topp membran ved dørterskel er over minstekravet på 2,5 cm.	
Merknader:	
TG 1	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2025	
Henta frå oversendt dokumentasjon: "Hovedkravet er at bruken av rommet ikke skal medføre følgeskader påbygningen knyttet til vann, fukt eller damp. Denne dokumentasjonenviser hvordan arbeidet er utført i samsvar med prosjekteringen og detekniske kravene, slik at alle relevante forskriftskrav er oppfylt."	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2021	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkkentype: Sigdal. Slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask og platetopp er montert i laminat benkeplata. Integrerte kvitevarer. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Glassplater er montert bak vask og platetopp til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.	
Normale bruks- og slitasjemerker er registrert. Vasstilkopling for oppvaskmaskin kan med fordel forankrast til vegg/kjøkkenskrog. Lause tilførslar kan føra til trykkslag, og lekkasje på sikt. Ventilasjonskanal kan med fordel forankrast betre mot kjøkkenventilator.	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 2	3.1 Andre rom
Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav parkett på golv. Slettbehandla overflater av gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Fliser på deler av golv i gang/entre. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til begrensa overflatekontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt hakk og riper. - Litt sprekker i slettbehandla overflater. - Opningar i og under listverk. - Synlege skøytar og skruer i pigsplater. Dette er spesielt i stovehjørna mot soverom. - Dørterskel til innvendig bod står ikkje mot fast underlag. - Mindre knirk er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.	
Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.	
Merknader: Synlege skruer i pigsplater.	
	
4. Vinduer og ytterdører	
©mstr.no	

TG 24.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm. Vindauger med aluminiumsbedekning har ei utvida levetid ift. tradisjonelle vindauger. Vindauger mot tun/carport er brannvindauger med to-lags isolerglass. Prod. år: 2020.

TERRASSEDØR: Tre-lags isolerglass med aluminium på utvendig karm.

YTTERDØR: Slett dørblad med to-lags isolerglass. Kodelås. Døra er overbygd med tak, og står difor godt rusta mot yttre pkjenningar.

Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredstillar EI 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande brannetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindaugene.

Merknader: Manglende beslag i underkant av terrassedør fører til avvik ift. lekkasjesikring.



5. Balkonger, verandaer og lignendeTG 25.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vestvendt veranda på 11,8 m²: Verandaen er søylefri. Det kan tyda på at bjelkelaget i konstruksjonen er ført ut over veggliv, og dannar grunnlag for veranda. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Austvendt inngangsparti på 13,2 m² (inkl. tropp). Oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs vegg og dragarar i front. Dragarar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng. Tettesjikt under terrassebord er truleg protan/sanafil. Tettesjiktet er skjult og ikkje kontrollerbart.

Rekkverk ved inngangsparti tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Sjå under. Rekkverkshøgde: 90 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredstillar ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personsadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredstillar ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

6. VVSTG 26.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VASSRØYR:
Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap på soverom. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:
Innebygd avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking. Lause vasstøflar i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje. Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Merknader: Lause vasstøflar i fordelerskap.



TG 16.2 Varmtvannsbereder

Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2021. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn. Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvannsbereder. Volum og effekt er ukjent. Fast straumtilkopling med eingens 16A kurs. Avtrekksvarmepumpa er plassert på baderom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.

Merknader: Vatn som sirkulerar i sløyfer for vassboren golvvarme er misfarga. Nærare undersøkelse, samt rensk av veske og magnetventil vert anbefalt.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

BRANN:

Røykvarsler:

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

Slukkeutstyr:

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

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i gang og stova.

- 6 liter skumapparat står laust i bod. Apparatet må forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.
- For å oppnå tilfredstillande branntetting mot tun må ytterdøra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindauger på samme vegg (EI 30).

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/roing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Merknader:

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

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

UTBETRING AV BADEROM I ETTERKANT AV SYNFARING:

På synfaringdagen vart det registrert fleire avvik og manglar knytt til badets tettesjikt og fallforhold. Dette vart utbetra av Murarmeister S. Vik & Son AS. Underteikna har ikkje innsisert baderommet etter dette. Utførande bedrift har oversendt dokumentasjon til underteikna som tilseier at våtrommet er oppbygd ihht. dagens standard og regelverk. Sjå under. Dokumentasjon er nytta for val av tilstandsgrad.

Henta frå oversendt dokumentasjon:

"De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført ihenhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen."

Teksten og resten av oversendt dokumentasjon bekrefter at S. Vik & Son AS påtek seg det fulle og heile anvaret for at baderommet er oppbygd etter krava som er satt i forskrift (TEK 17), byggebransjens våtromsnorm (BVN), og monteringsanvisningar frå produktleverandør. Tilstandsrapporten er oversendt til S. Vik & Son AS for gjennomlesing. Det er ikkje kome noko form for kommentar til måten ansvarsfordelinga for baderommet er beskrive i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er ikkje dokumentert at høgd frå sluk til topp membran ved dørterskel er over minstekravet på 2,5 cm.

3.1 Andre rom

Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt hakk og riper. - Litt sprekker i slettbehandla overflater. - Opningar i og under listverk. - Synlege skøytar og skruer i pigsplater. Dette er spessielt i stovehjørna mot soverom. - Dørterskel til innvendig bod står ikkje mot fast underlag. - Mindre knirk er registrert. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uanset vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i underkant av utvendig karm for terrassedør. Måten det er gjort på samsvarar ikkje med monteringsanvisning frå leverandør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Det samme gjeld for ytterdør. Her er det beslag, men overgang mot terskel er ikkje tilfredstillande. Synlig spiker i dørterskel. Dørblad tek i karm. Smøring og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Vindauger på samme vegg tilfredstiller EI 30 brannkrav. For å oppnå tilfredstillande brannetting må døra skiftast ut til ei dør med tilsvarande klassifisering som brannvindaugene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk ved inngangsparti tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd og utforming. Sjå under. Rekkverkshøgd: 90 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Rekkverksutforming: Liggande spiler med horisontale lysopningar på 5 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav mtp. klatrefare. Lysopningar på over 20 millimeter er eit avvik jfr. Sintef Byggforsk. Fall og personsadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Fallforhold ut frå konstruksjonen er målt til: Austvendt inngangsparti: flatt. Vestvendt veranda: 1:120. Dette tilfredstiller ikkje minstekravet på 1:100 jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar det beslag i overgang mellom terrassebord og vegg/dør. Utbetring vert anbefalt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekran skal plasserast slik at ein kjem raskt til for stenging av vatn dersom ein lekkasje skulle oppstå. I dette tilfellet er stoppekran plassert i fordelerskap bak garderobeskap på soverom. Tilkomsten er begrensa sidan det også er rygg i skapet. Stoppekran manglar merking. Lause vasstiltørslar i fordelerskap kan med fordel forankrast betre. Trykkslag ved tapping kan framprovosera ein lekkasje. Mindre merknad: Servant på bad har litt treg avrenning ift. tappepunktets kapasitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helga Øvsthus Fenne	Gisle Oddvar Fenne
Gateadresse	
Huldravegen 24	
Poststed	Postnr
GRANVIN	5736
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Gisle Fenne, Helga Øvsthus Fenne
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalennr.	6473157

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
	☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse	Tilstandsrapport avdekke fuktskade på bad. Fuktskaden er no utbedre (garantisak).

Initialer selger: HØF, GOF

Document reference: 1507250020

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontaktperson Ove vik

Arbeid utført av

S.vik og son

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring fall til sluk. Membran på golv og vegg. Ny fliser på golv og to vegger. Viser ellers til utførende Ove Vik i firmaet S.Vik og son as.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

Document reference: 1507250020

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1507250020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250020

Initialer selger: HØF, GOF

4

62

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helga Øvsthus Fenne	11336456ae1f2f23b69c7dc053be688410ac2492	13.05.2025 18:18:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle FENNE	5663262547bf5977a97d476dd9bf09c2997499ae	13.05.2025 18:14:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250020

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

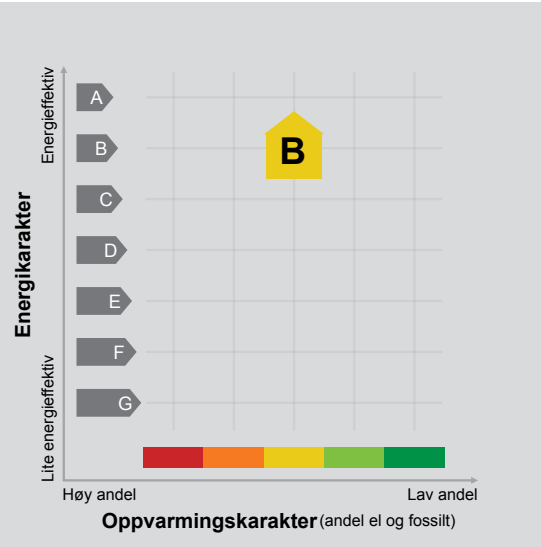
nets

63

ENERGIATTEST



Adresse	Huldravegen 24
Postnummer	5736
Sted	GRANVIN
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	623
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300811032
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-87617
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

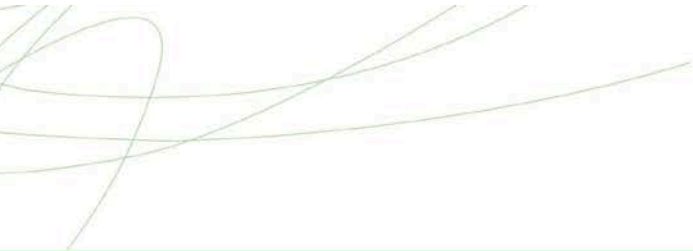
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

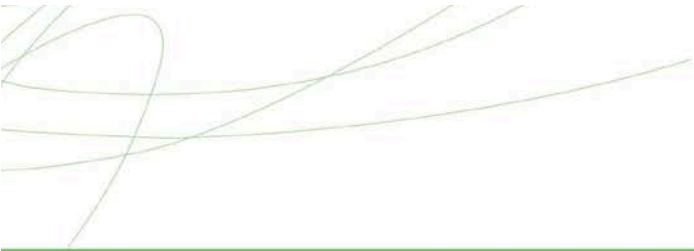
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

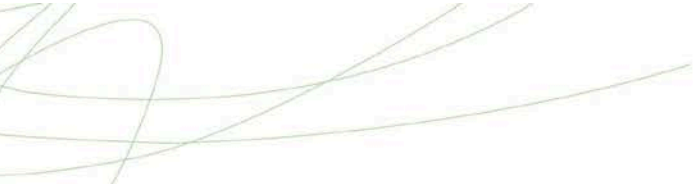
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostatskiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostats/ 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostatsog 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 på luftbehandlingsanlegg

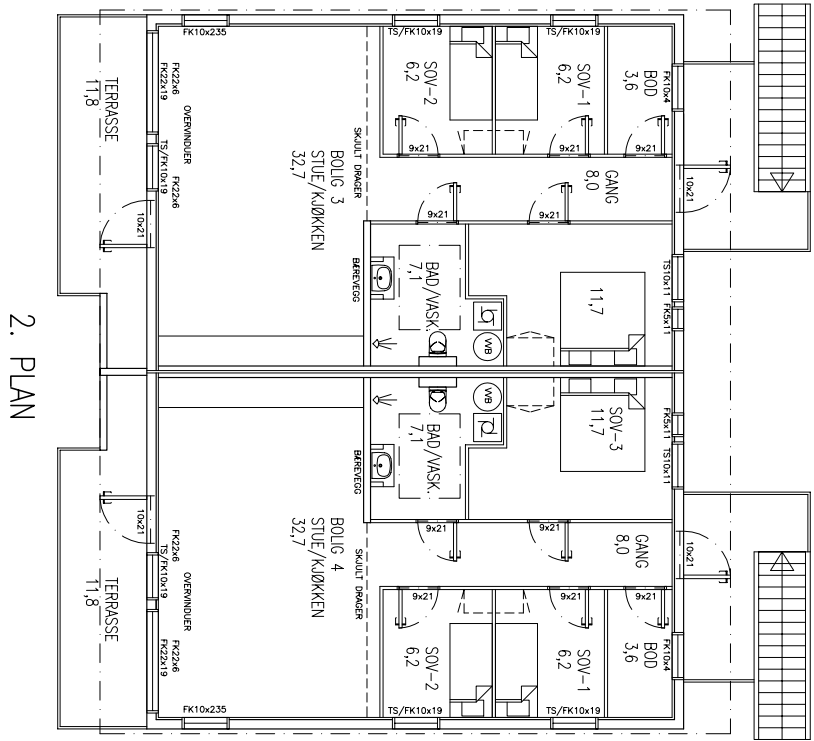
Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

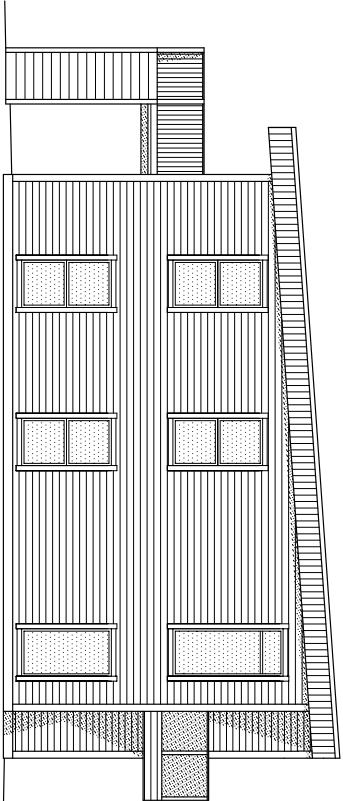
Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

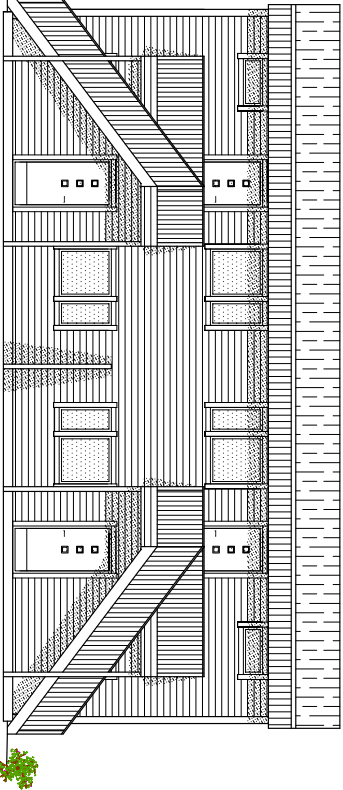


2. PLAN

ENDRINGER ETTER NY INFO		21.12.18/LAH	
ENDRINGER STØRRELSE BYGG		19.12.18/LAH	
REV. DESCRIPTION		DATE/SIGN	
 arkoconsult ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vaestf. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA		OBS! * TEGNINGEN KAN PRINTES I FEL SKALA * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING * BRUK BARE OPPGITTE MÅL	
		I HENHOLD TIL LOWEKK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GÅS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅR SKRITLIG SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN STRAFES.	
		REVISION/DATE: B/21.12.18	
		PROJECT NO.: 2018235	
GBNR. 123/102, GRANVIN 2. PLAN		PEANUTS CORP AS NY 4 MANNSBOLIG	
DRAWING NO.: 04018235A02			
SCALE: 1:100	FORMAT: A3		
DRAWN: LAH	DATE: 18.12.18		
CHECKED: OH	DATE: 20.12.18		



FASADE NORD ØST



FASADE SØR ØST

NB!		21.12.18/LAH	
DERSOM ANNET IKKE ER BESKREVET, KAN TEGNINGEN KUN BRUKES SOM ANMELDESESTEGNING. I BYGGESAK. ARBEIDSTEGNINGER MÅ LEVERES SEPARAT.		DATE/SIGN	
REV. DESCRIPTION		DATE/SIGN	
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vaestf. Tel.: 56390005 – Fax.: 56191150 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Orgnr.: 918269665 MVA	GBNR. 123/102, GRANVIN FASADER	OBS! * TEGNINGEN KAN PRINTES I FEL SKALA * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING * BRUK BARE OPPGITTE MÅL	
		PEANUTS CORP AS NY 4 MANNSBOLIG	
		DRAWING NO.: 04018235A05	
		SCALE: 1:100	
		FORMAT: A3	
		DRAWN: LAH	
		DATE: 19.12.18	
		CHECKED: OH	
DATE: 20.12.18			

HALLDOR OG JOHS HAMRE AS

Dato: 04.01.2021

Vår ref.: 20/04059-17

Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 -

5736 GRANVIN

2023

Ferdigattest -Nybygg - Bustadhus Huldravegen 22

Vi syner til byggeløyve datert 11.06.2020 og søknad om ferdigattest motteken 30.12.2020

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Ørg.nr.
ANSVSØK:	Ansvarleg søkar Tiltaksklasse 1	Halldor og Johns Hamre AS	947668110
ANSVPRO:	Betong og tømrar Tiltaksklasse 1	Halldor og Johns Hamre AS	947668110
ANSVPRO:	Plassering Tiltaksklasse 1	Voss oppmåling AS	997837401
ANSVPRO:	Rørleggjar og ventilasjon Tiltaksklasse 1	Tecno VVS AS	914897939
ANSVUTF:	Ustikkingsarbeid Tiltaksklasse 1	Voss oppmåling AS	997837401
ANSVUTF:	Grunnarbeid Tiltaksklasse 1	Flage Maskin AS	983389627
ANSVUTF:	Støyping av betongplate Tiltaksklasse 1	Halldor og Johns Hamre AS	947668110
ANSVUTF:	Utføring av tømrararbeid Tiltaksklasse 1	Halldor og Johns Hamre AS	947668110
ANSVUTF:	Rørleggar og ventilasjon Tiltaksklasse 1	Tecno VVS AS	914897939
UAVH. KONTROLL:	Våtromsnormen og lufttettleik	Murmester Nils Gunnar Øydvin AS	944226516

Tal piper: 0.

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.

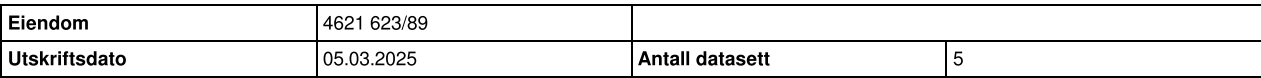
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

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 vennleg helsing
Mina Målsnes
Byggjesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Miroslava M Basara, Økonomi
David Skjerven, Brannvern
INDRE HORDALAND MILJØVERK IKS



3 Berørte datasett

- ❶ Aktsomhetskart for jord og flomskred
 ❷ Snøskred - aktsomhetsområder

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Aktsomhetskart for steinsprang ☒ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord og flomskred

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



Om datasettet

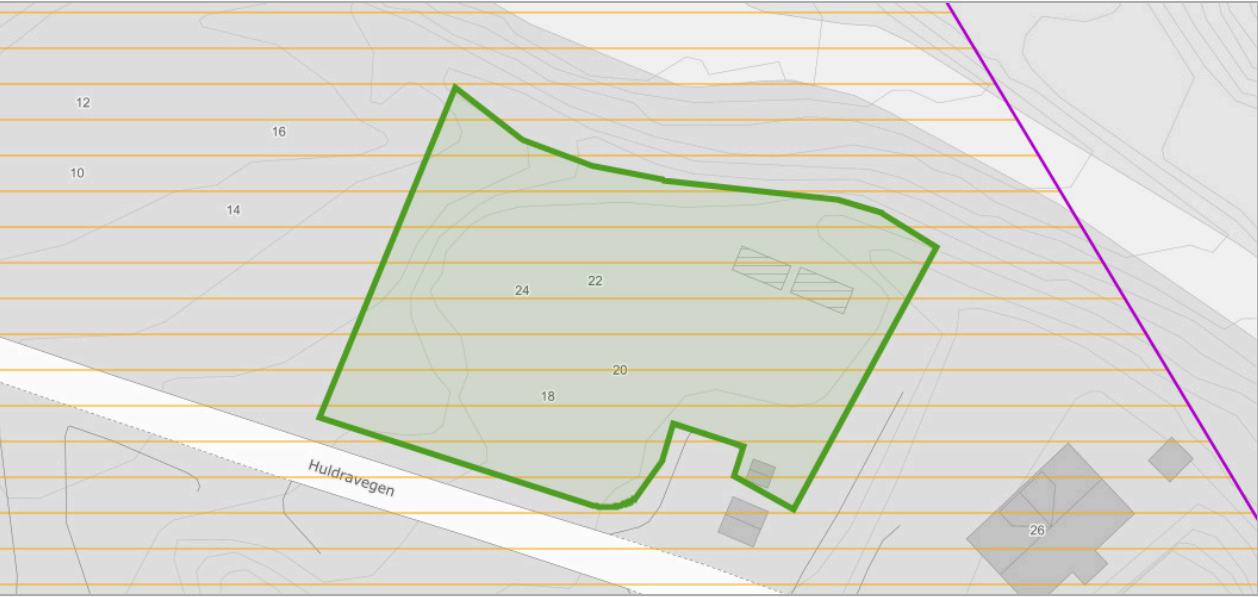
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsomraader

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2018/eksternrapport2018_05.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

Snøskred - aktsomhetsområder

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



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

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

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
☒ Utløpsområde for snøskred

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Huldrevegen 24
5736 GRANVIN

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre