

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 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 600,-  
**Selger:** Grethe Øyeflaten  
Anders Handal Nilsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 122/157 kvm  
**Tomtstr.:** 913 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 132  
**Oppdragsnr.:** 1507240073

Flott enderekkehus med god standard | Familievennlig beliggenhet | Carport | Terrasse med gode sol- og utsiktsforhold!

Hamrane 16 har en barnevennlig og fin beliggheten. Herfra er det kort avstand til både sentrum og fine turmuligheter i Hangurslia eller Raugstad. Boligen ligger i et veletablert nabolag i blindvei. For de med små barn er det kort avstand til Gullfjordungen skule.

Boligen holder en god standard og er oppgradert de senere år. Alle overflater innvendig er nye og det er i tillegg isolert, skiftet vinduer og oppgradert både rør og elektrisk. Hovedetasjen inneholder entré, en stor stue og et moderne kjøkken. I andre etasje er det et oppholdsrom, ett soverom og ett toalettrom. I underetasjen har du et lekkert bad, praktisk vaskerom og to romslige soverom. Fra vaskerommet er det adkomst til en stor terrasse med gode sol- og utsiktsforhold. Tilhørende boligen er det carport med plass til 1 bil.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	36
Nabolagsprofil .....	50
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	75
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97





Carport og inngangsparti!

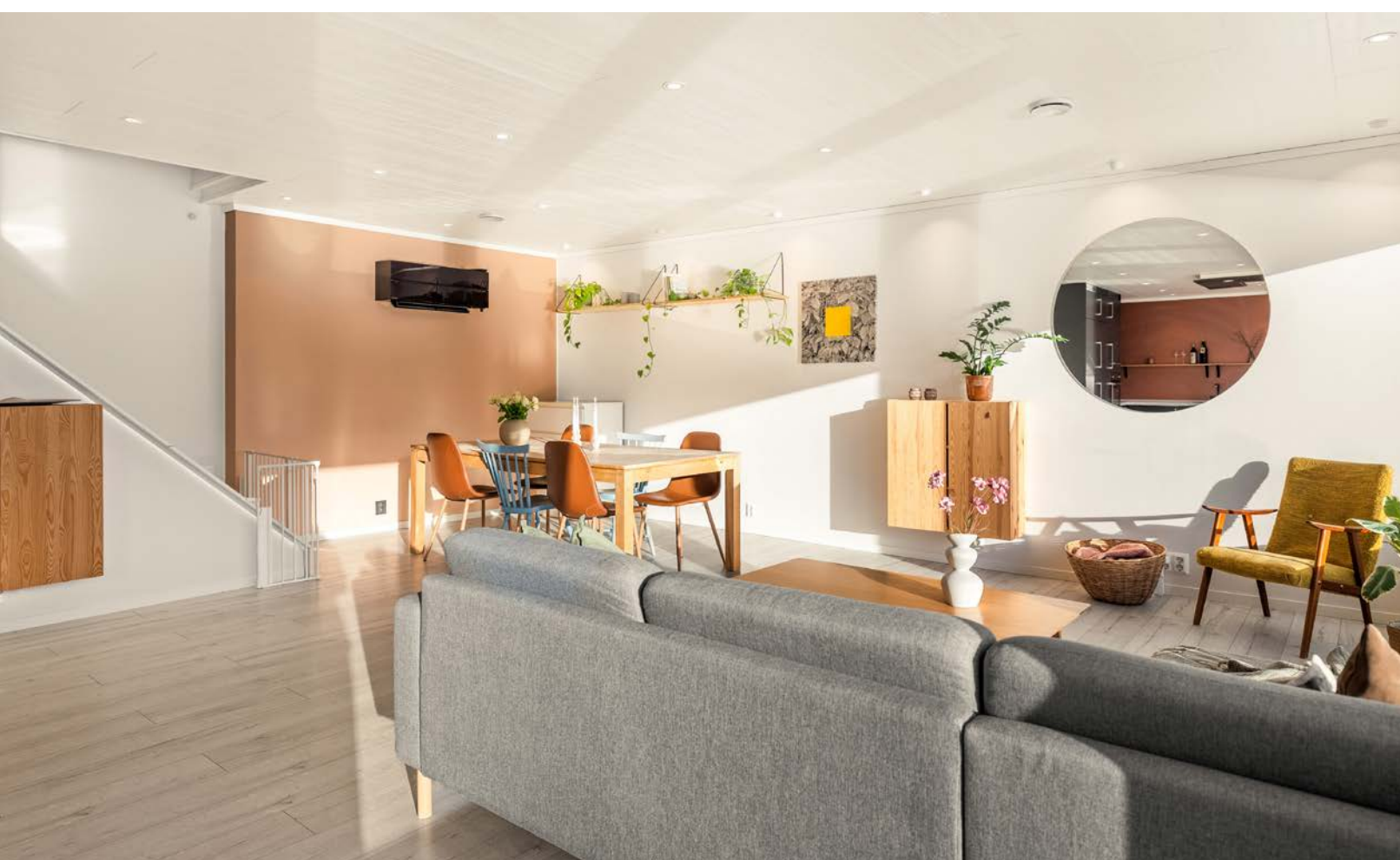




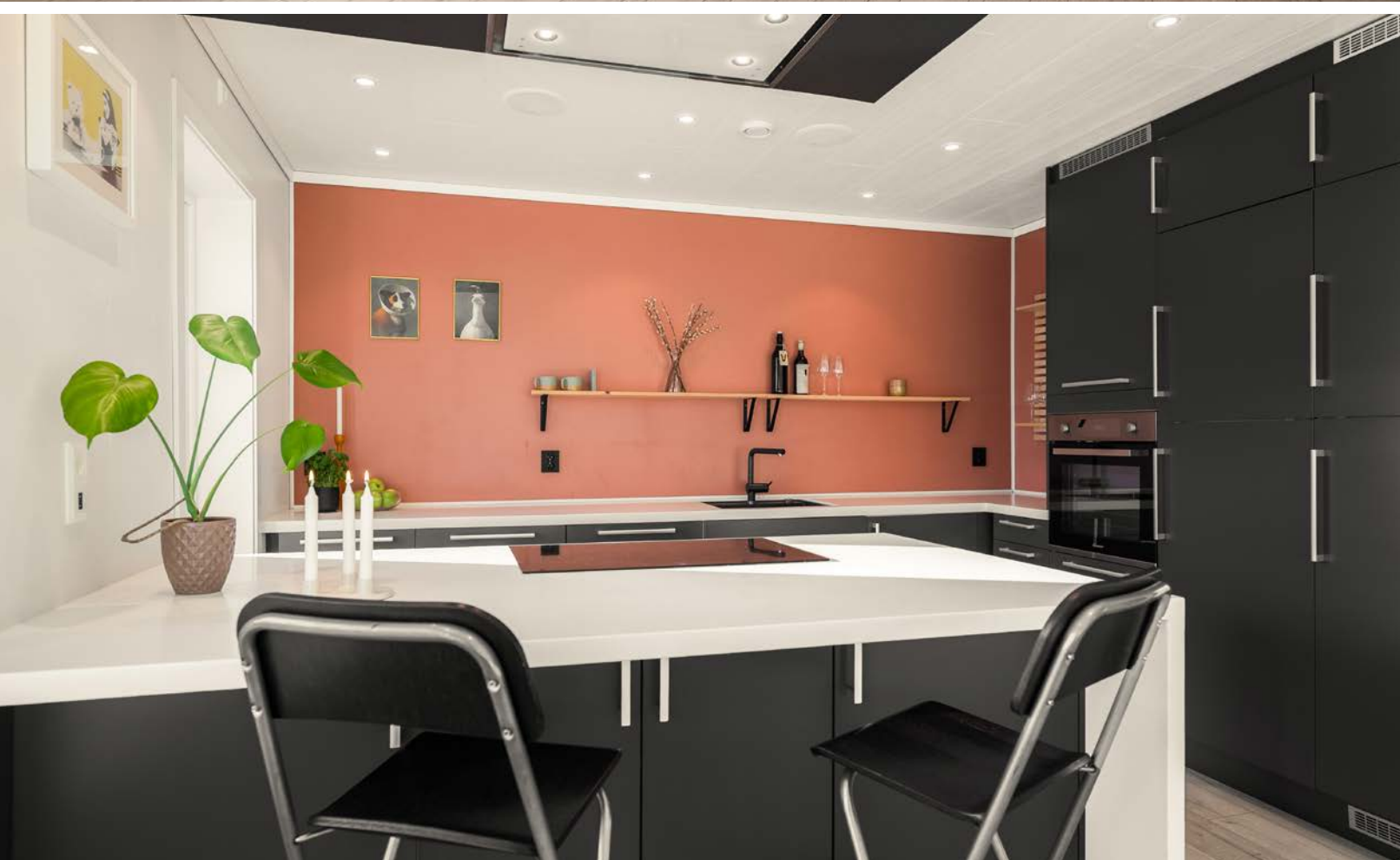


Flislagt entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.













Fra entré er det trappegang til underetasjen.

I underetasjen er det bad, to soverom og vaskerom.





Badet ble pusset opp i 2017 og holder en god standard.







Hovedsoverom







Soverom 2





Vaskerommet ble pusset opp i 2017.







Fra stuen er det adgang til 2. etasje.



Her er det et praktisk rom som kan brukes som hjemmekontor eller til oppbevaring.





Toalettrom i 2.etasje.







Det er ett soverom i 2.etasje.



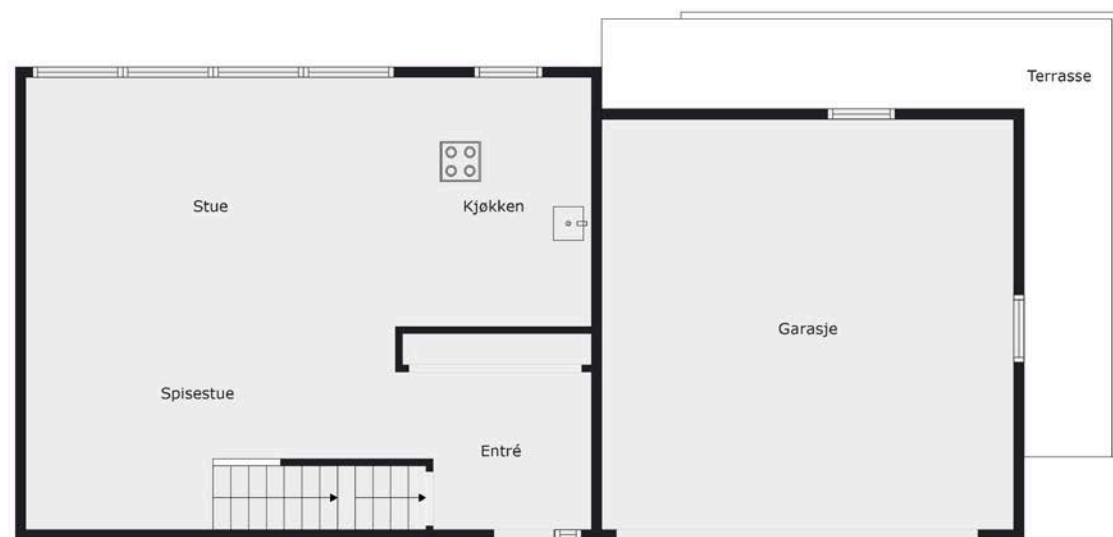






# Plantegning

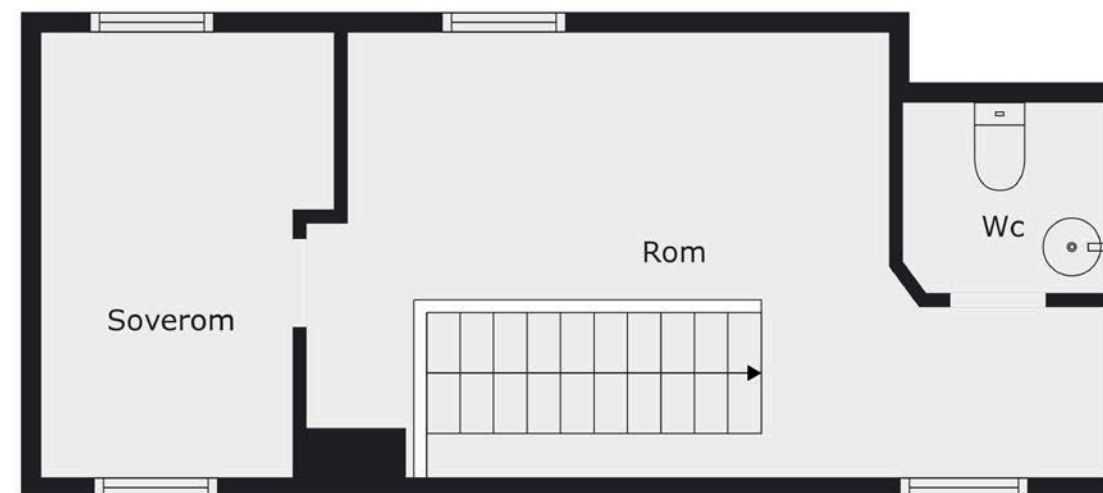
## 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



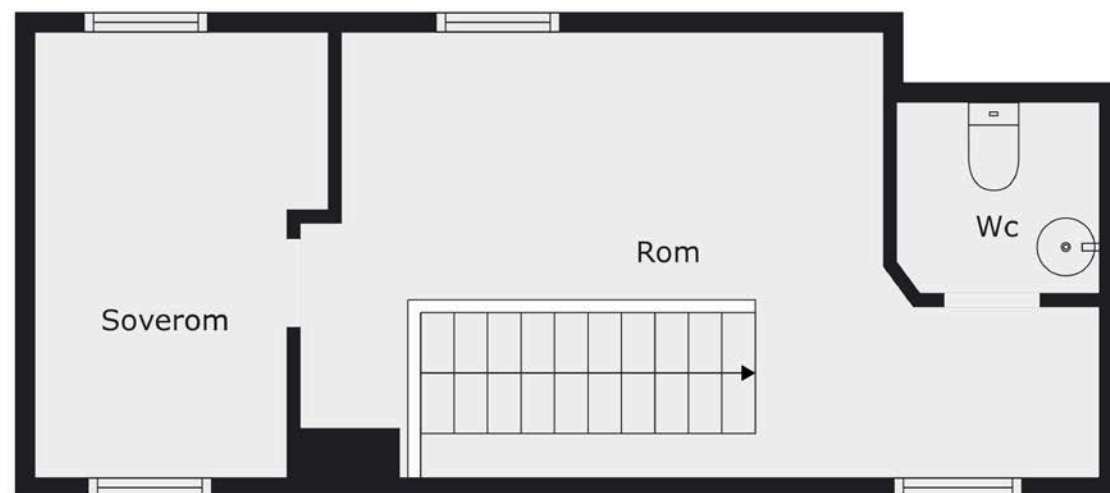
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Plantegning

U. etasje



Plantegningen er en ikke målbare 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: 122 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Hovedsoverom (13,8kvm), soverom 2 (6,5kvm), vaskerom (7,8kvm), bad (7kvm), gang (6,7kvm).

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Kjøkken (11kvm), stue (37,4kvm), entre (7,8kvm).

2. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Soverom (7,5 kvm), gang (18,4kvm), toalettrom (2,4kvm).

TBA fordelt på etasje

Kjeller

38 m<sup>2</sup> Veranda. 9kvm av arealet er overbygd.

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Tilkomst til veranda via gangsti på ca. 15kvm rundt garasje. 2kvm overbygd inngangsparti.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje/carport (33,5kvm).

### Ikke målbare arealer

2. etasje. Gulvareal er målt. Deler av arealet i 2. etasje er ikke måleverdig jfr. NS 3940:2023.

Begrunnelse: Manglende takhøyde.

Takhøyde er målt fra 1,32-2,55 meter.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Takhøyder er målt på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter/nivåforskjeller i overflatene kan ikke utelukkes.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legg sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom.

Andre areal:

- 15kvm krypkjeller under deler av kjeller.

- 27kvm overbygd areal utenfor krypkjeller.

- 11,5 kvm opparbeidet areal under garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

913 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Konstruksjonen er plassert i skrånende sørvendt terreng med utsikt over vangsvannet, gråsidan og Voss sentrum. Områdene rundt er i hovedsak bestående av andre eiendommer. Uteområdene er tildekket av snø på befaringsdagen og gir begrenset oversikt.

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Hamrane i et veletablert boligområde. Det er meget gode sol- og utsiktsforhold fra eiendommen. Boligen har en barnevennlig beliggenhet i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området består i hovedsak av familieboliger.

Fra eiendommen er det kort avstand til Gullfjordungen skule. Her er det også flere lekeapparat hvor barna møtes og leker både i og utenfor skoletid.

Til sentrum av Voss bruker du ca. 5 minutter med bil eller sykkel. I sentrum av Voss har du et bredt utvalg av klesforretninger, restauranter, kafeer, sportsbutikker, apoteker, bokhandlere og servicetilbud. Liker du å holde deg i aktivitet har du i muligheten til å dra nytte av døgnåpne treningssenter og Vossabadet. Av andre tilbud har du Voss kulturhus med flere kinosaler, bibliotek og fremvisninger av musikalske forestillinger.

Er du en som liker å gå på tur er dette en perfekt plassering for akkurat deg. Du kan for eksempel gå opp mot Raugstad og videre opp Heiava som fører deg til Hangurens topp. Hvis du ønsker at hverdagen skal gå i møte med en historisk tid kan du følge Sivlevegen nedover og ta opp Kvernavegen videre opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har du fin utsikt over Voss, og du kan lære mye om hvordan miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

Ved hjelp av Voss Gondol er det lett å komme seg til

Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Hangurstoppen en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren eller IttepaoJobb hver fredag.

Kort oppsummert er dette en perfekt beliggenhet for deg som ønsker nydelig utsikt, gode solforhold, en barnevennlig beliggenhet og tett på både sentrum og fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Velkommen til Hamrane!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Skolekrets

Gullfjordungen Skule.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Bolighus:



Selveierdel av rekkehus fra 1969.

Konstruksjonen er oppført i lett bindingsverk mot underliggende fundament, drager og grunnmur i plasstøpt betong. Innvendige areal er fordelt over tre plan. Takkonstruksjonen er av typen pulttak teknet med profilerte metallplater. Tradisjonelt bjelkelag er nyttet som etasjeskille. Opplagring av laster går langs konstruksjonen sine to langsider og på innvendige bærevegg langs midten av konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen. Utover hullboring ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Garasje/Uthus:

Bygningsmassen utenfor hovedkonstruksjonen får en kortfattet beskrivelse, og er ikke tilstandsvurdert. 33,5 kvm carport fra 1989 (opplyst av hjemmelshaver). Carporten er oppført på betongdekke. Vegger er i lett bindingsverk med stående kledning. Taket er av typen pulttak teknet med profilerte metallplater. Takrenne er montert med feil fallforhold. Utbedring blir anbefalt.

Innvendig takhøyde (betongdekke til ovenforliggende bjelkelag) er målt til 2,5 meter. 2,28 meter er målt på vegg mot sør grunnet skråhimling. Åpning i front er målt til 4,9X2,49 meter. Garasjen er i dårlig forfatning. Fukt og råteskader er registrert flere steder. Fuktskjolder i overflater.

Utgifter i forbindelse med oppgradering må påregnes. Feil fallforhold på betongdekke gjør at vann blir ført inn i carporten. Slukrenne er montert i åpning for å ta under det meste av vann. Det er trolig uansett et problem på regnfulle dager og fuktighet fra parkerte biler. Utbedring blir anbefalt.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved mye regn kan noe vann renne inn i carporten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er observert mus noen få ganger i carport og i kjøkkenskap under vasken på kjøkkenet vinterstid. Dette er utbedret ved fysisk tetting av hulrom rundt vannrør. Og musebånd i carport.

Tilleggs kommentar

Arbeid på eiendommen utført av forrige eier er detaljert dokumentert. Dokumentasjon, som vi har kjennskap til, finnes digitalt i boligmappen.

#### **Innhold**

Boligen går over tre etasjer. Underetasjen inneholder to soverom, vaskerom, bad og gang. 1.etasje inneholder entré, stue og kjøkken. 2.etasje inneholder gang, toalettrom og ett soverom. I tillegg er det carport i tilknytning til boligen.

#### **Standard**

Boligen i Hamrane 16 holder er holdt fint vedlike og holder en god standard. Fra forrige eier er det gjort

en hel del oppgradering som tilleggsisolering, nye innvendige overflater, det er skiftet vinduer, oppgradert vannrør og oppgradert elektrisk anlegg. Boligen fremstår meget pen og her kan du flytte rett inn.

Boligen går over tre etasjer. Det første som møter deg i 1.etasje er en romslig entré med fliser og varmekabler i gulv. Her er det en stor skyvedørsgarderobe med plass til klær og sko.

Videre inn kommer du til en stor stue med plass til å innrede med ulike soner. Her kan du enkelt innrede med en sone for spisebord og en for sofagruppe. Vinduene i front sikrer mye naturlig lysinnslipp og en herlig utsikt over Voss. I stuen er det montert varmpumpe som sikrer god varme. Fra stuen er det åpen løsning til kjøkken som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Kjøkkenet ble pusset opp i 2019 og er levert fra Epoq. Det er rikelig med skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.

I andre etasje er det en gang som kan brukes som hjemmekontor eller til oppbevaring. Ellers er det ett soverom i denne etasjen med plass til dobbeltseng og skrivebord. I tillegg er det et eget toalettrom innredet med toalett og servant med tilhørende innredning.

I underetasjen er det gang, bad, to soverom og vaskerom. Badet og vaskerommet ble begge pusset opp i 2017. Badet har fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett, dobbel servant og speilskap. Vaskerommet er i vegg i vegg og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, vvb og motor for sentralsøvsuger. Herfra er det utgang til en stor terrasse med gode

sol- og utsiktsforhold.

Det er to soverom i underetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. Det andre rommet har plass til seng og garderobe. Dette romme fungerer ypperlig som barnerom eller gjesterom.

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 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av alder og manglende grunnmursplast på utvendig grunnmur. Anbefaler grunnmursplast mot utvendig grunnmur og isolasjon. Dette for å flytte kondenseringpunktet i grunnmuren ut fra bygningskroppen.

1.2 Kryp kjeller:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 etter funn av fukt i trevegg og råte i nedre del av trevegg. Masser har i tillegg rast ut under forskalingsblokk som treveggen er forankret til. Utgifter i forbindelser med oppgraderinger må påregnes. Fukt og lukt fra avløpsrør er registrert.

1.3 Terrenghold:

Manglende fallforhold fra nordsiden av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må ses i sammenheng med punkt. 1.1 som omhandler utvendig fuktsikring og drenering.



### 2.1 Yttervegger:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 etter funn av fukt og påbegynnende råte i kledning fra byggeår. I tillegg mangler det luftesjikt i bakkant av ny stående kledning. Kledningsbord er montert opp-ned og gjør at horisontale klednings skjøt fører vann inn i skjøt og ikke ut langs treverket slik det skal. Det fører til en forkortet levetid på kledningen som er fornyet. Ventilrist med spjeld som fører luft ut i gavl mot vest mangler et blad. Dette fører regnvann inn i vegg og kanal. Utbedring blir anbefalt snarest råd.

### 3.1 Vinduer og ytterdører:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av utdaterte vinduer i carport og for kort vannstokk over vinduer i 2.etasje. For kort vannstokk gjør at vann blir ført inn bak listverk i toppen av vinduene. Dette er en enkel ting og ordne. Prisestimat for utviding av vannstokk med tilpasset beslag: ca. 5.000kr.

### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av feil rekkverksutføring.

Terrasser, trapper, ramper osv. med høydeforskjell på 0,5meter eller mer til underliggende terreng/plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk i konstruksjonen tilfredsstillende ikke krav til rekkverksutføring i forhold til størrelser på lysåpninger (klatresikring). 4,5 cm lysåpning er målt mellom liggende horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformes med en maks avstand på 20 millimeter for å hindre fotfeste og klatrefare. Rekkverk mangler flere steder på utvendige trapper og rapo. Knust glass i glassrekkverk.

### 7.1.2 Bad - Overflate gulv:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 etter funn av bom i enkelte fliser. Dette skyldes trolig manglende flislim. I tillegg er det observert svak knirk i gulv. Dette er et tegn på små bevegelser i underlaget. Membran/tettesjikt skal monteres på fast underlag for å unngå bevegelse. Forkortet levetid på membran kan være en konsekvens av funnene som er gjort. Manglende fallforhold/oppkant ved dør er registrert på gulv utenfor dusjonsone. lekkasjesikring for vegghengt toalett tilfredsstillende ikke minstekravet i teknisk forskrift.

### 7.1.3 Bad - Membran, tettesjikt og sluk:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av hjemmelshaver selv. Vannlås i sluk er ødelagt, men fungerer. Anbefaler uansett installering av ny vannlås. Fuktutslag ved måling i treverk på kald side (mot krypkjeller). Fukt er registrert flere steder i krypkjelleren, og det er derfor nærliggende å tro at fuktoppsuget kommer i fra krypkjelleren, og ikke i fra badet. Nærmere undersøkelser er å anbefale.

### 7.2.3 Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av hjemmelshaver selv.

### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Avløpslufting er ført ut i gavlvegg mot vest. Løsningen er ok, men anbefaler å kontrollere tettingen i overgang rørvegg-veggliv. Vann som kommer på rørene kan trekke inn i treverket om arbeidet med tettingen ikke er tilfredsstillende. Brudd i avløpsrør og lekkasje i krypkjeller. Utbedring blir anbefalt. Deler av anlegget er utdatert som følge

av alder.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold ved eiendommen som har blitt vurdert til tilstandsgrad 3.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Fra forrige eierskifte ble det utført en rekke oppgraderinger som tilleggsisolering, nye inv. overflater, vann og avløp, kjøkken, vinduer, dører samt det elektriske anlegget. Det meste av arbeidet ble utført ved hjelp av dugnad/egeninnsats. Lys og gulvvarme kan styres via app (smarthus). Her kan en legge inn nattsinking av varme sammen med mye annet. Yttervegger ble tilleggsisolert med 5 cm mineralullsisolasjon på innsiden. Hjemmelshaver opplyser at det er totalt 20 cm isolasjon i vegger som er over terreng bort sett fra 2. etasje. Her er det 15 cm totalt. Nye vinduer (bortsett fra carport). Skråhimling i 2.etasje har 20 cm isolasjon. Det ble i tillegg etablert luftesjikt i takkonstruksjonen etter fornying av tak.

Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg i konstruksjonen. Motor er plassert på kaldtloft og er koblet opp i 1. og 2. etasje. Kjeller er naturlig ventilert med mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Romventilator er montert på hovedsoverom.

Opplyst av hjemmelshaver:

- 2017: Ny utvendig kledning (bortsett fra gavlvegg mot vest). Nytt opplegg for vann og avløp.
- 2019: Nytt tak og kjøkken.
- 2020: Ny veranda.
- Alle vinduer er skiftet bortsett fra i carport.
- Kjellervegger ble kontrollerte for fuktighet før innredning.
- Oppgradert El-anlegg.

### Parkering

Parkering i carport i tilknytning til boligen.

### Forsikringsselskap

Fremtind forsikring as

### Polisenummer

7192290

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.



## Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming:

- Elektrisk gulvvarme i enkelte rom.
- Luft-til-luft varmepumpe i 1.etasje.

### Info strømforbruk

Selger har informert om et strømforbruk på 19010 kWh i 2024.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 652

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var Kr. 13.886,-.

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 643

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var Kr. 3.383,-.

### Formuesverdi primær

Kr 622 382

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 489 529

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no

### Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR årlig fordelt på 2 terminer. Renovasjonsgebyr for 2025: 5.107,-.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 132 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:

4621/44/132:

09.10.1968 - Dokumentnr: 1433 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:139  
Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1968 - Dokumentnr: 1434 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:135

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:136

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:137

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:138

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:139

31.10.1968 - Dokumentnr: 1558 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 466 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1968 - Dokumentnr: 1327 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:44 Bnr:1



01.01.2020 - Dokumentnr: 988778 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:44 Bnr:132

09.10.1968 - Dokumentnr: 1433 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:139  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

09.10.1968 - Dokumentnr: 1434 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:129  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:130  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:133  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:134  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:135  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:136  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:137  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:138  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:139  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1968 - Dokumentnr: 1558 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:134  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

28.11.1968 - Dokumentnr: 1732 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:137  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

29.11.1968 - Dokumentnr: 1735 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:136  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

03.12.1968 - Dokumentnr: 1749 - Best. om vann/

kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:133

09.12.1968 - Dokumentnr: 1769 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:44 Bnr:135  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg.

#### **Kommuneplaner**

Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delarealer  
Delareal 916 kvm  
BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses  
Delareal 916 kvm  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 350 kvm  
KPHensynsonenavnOM310\_2  
KPFare Ras- og skredfare

#### **Reguleringsplaner**

Id 123559001  
Navn Ullestad  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 12.05.1959  
Delarealer  
Delareal 904 kvm  
Formål Boliger

Id 123587012  
Navn Gullfjordungen

Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 23.02.1989  
Delarealer  
Delareal 11 kvm  
Formål Boliger

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraksgrunnlag**

#### **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 eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler 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**

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
112 250 (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))

-----  
113 600 (Omkostninger totalt)  
124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 617 300 (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 113 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

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



04.02.2025

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Inntekt factoring gebyr
- 4 500 Inntekt kommunale opplysninger
- 21 500 Inntekt markeds pakke
- 5 990 Inntekt oppgjørshonorar
- 1 500 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 000 Vederlag overtakelse
- 13 500 Vederlag tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Vederlag visninger
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 139 300

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

#### **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**



# Hamrane 16

Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Hamrane Linje 964	3 min	0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	18 min	1.3 km
Bergen Flesland	1 t 42 min	

## Skoler

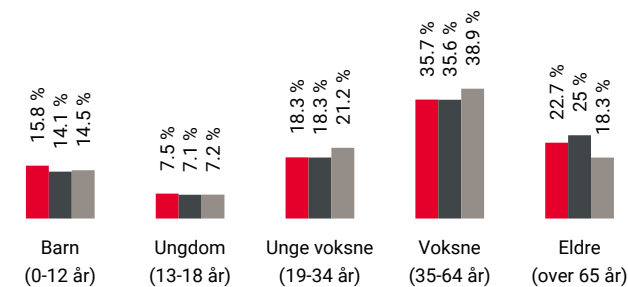
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 158 elever, 9 klasser	17 min	1.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 499 elever, 32 klasser	6 min	2.3 km
Voss gymnas 370 elever	7 min	2.6 km
Voss vidaregåande skule	8 min	

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 75/100

Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finne/Gullfjordungen	1 206	612
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 19 barn	23 min	1.7 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	27 min	1.9 km
Voss barnehage (1-5 år) 104 barn	8 min	3.5 km

## Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	23 min
Kiwi Vangen	25 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

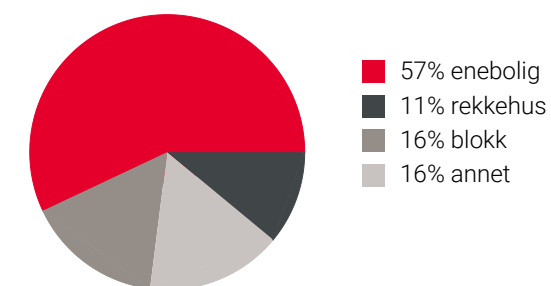
Trafikk  
Lite trafikk 85/100

Støynivået  
Lite støynivå 84/100

## Sport

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
Voss folkehøgskule Aktivitetshall	14 min	1 km
Nr1 Fitness Voss	25 min	
SKY Fitness Voss	6 min	

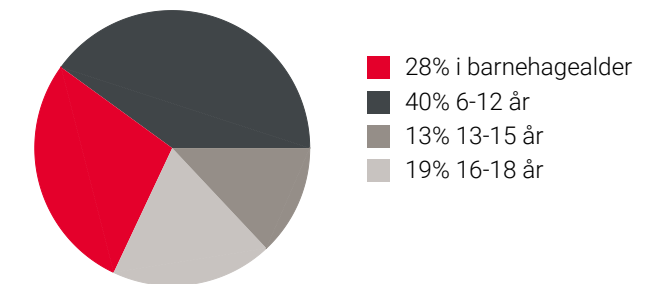
## Boligmasse



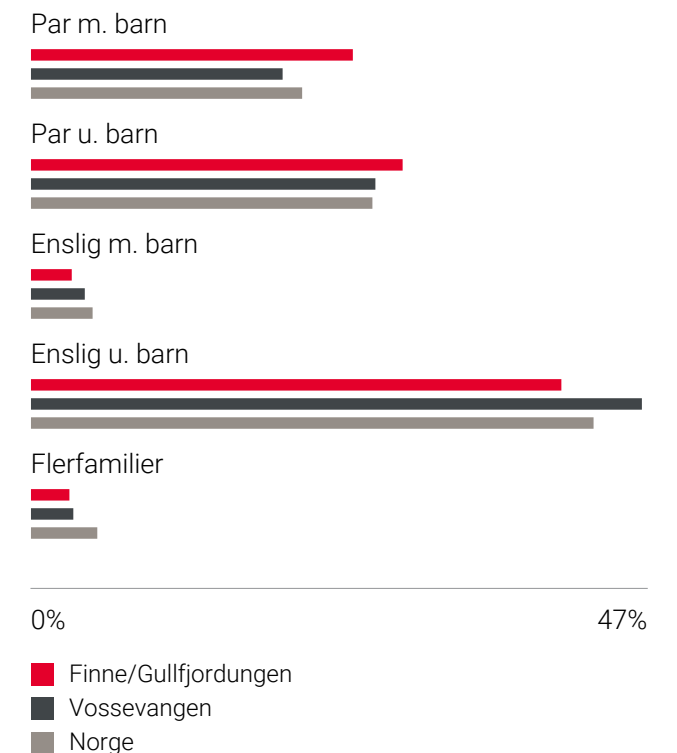
## Varer/Tjenester

AMFI Voss	7 min
Vitusapotek Vossevangen	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



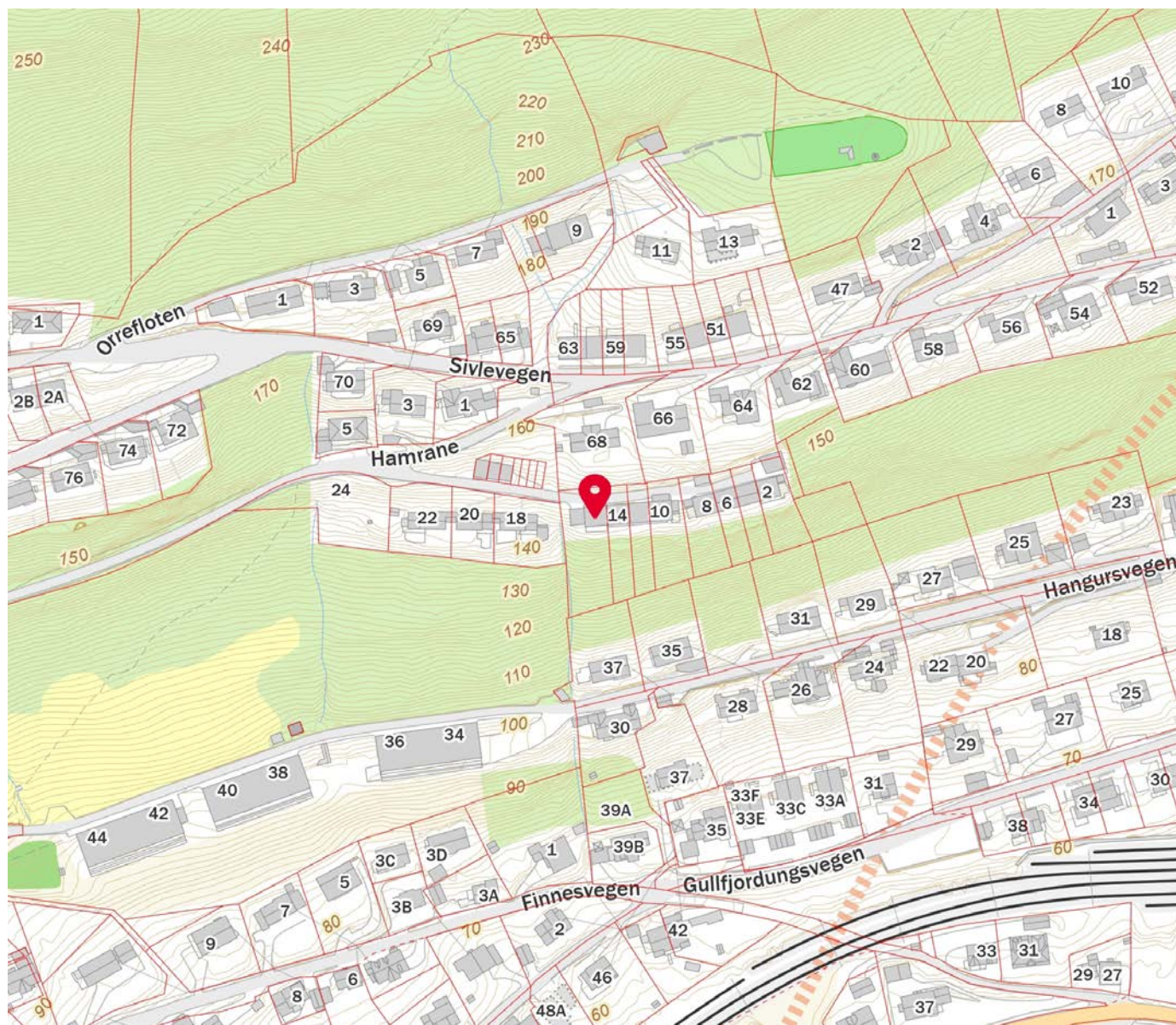
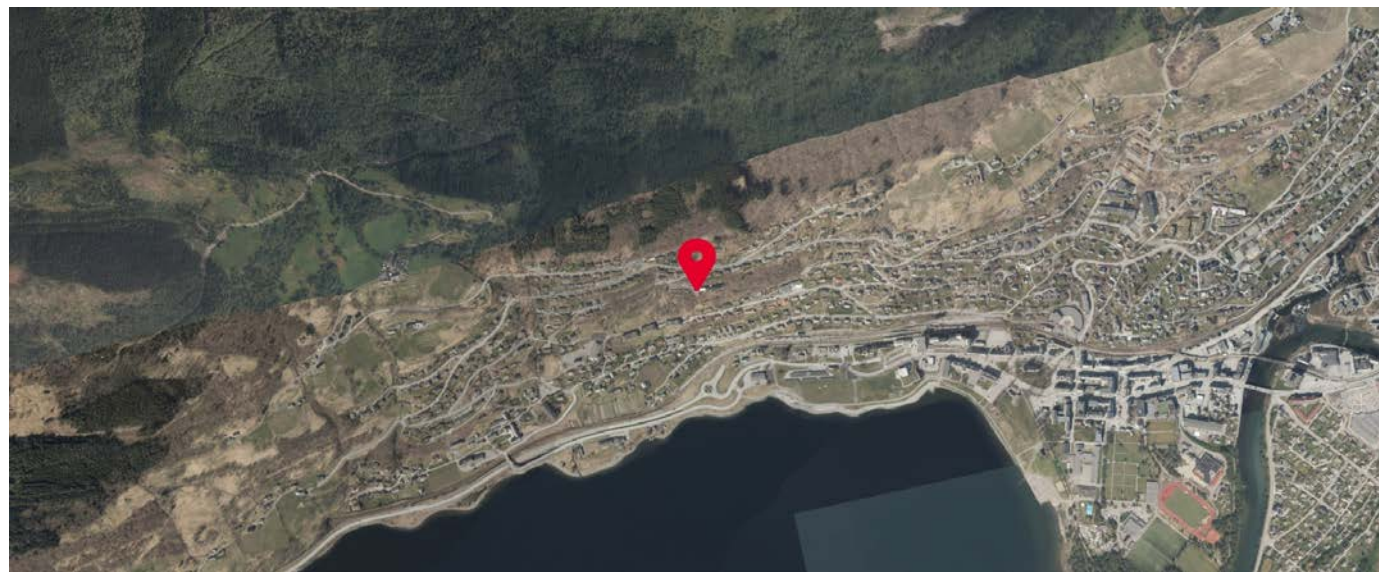
## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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





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

Sjølveigardel i rekkehus  
Hamrane 16  
5704 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Bjørnar Helland**  
Dato: 14/01/2025

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG** AS  
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Anders Handal Nilsen og Grethe Øyeflaten
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	913 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Fremtind. Polise nr: ukjent
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1969

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.01.2025
Forutsetninger:	Snø fører til ein begrensa kontroll av utvendige overflater og bygningsdeler.
Oppdragsgiver:	Anders Handal Nilsen
Tilstede under befaringen:	Anders Handal Nilsen og Grethe Øyeflaten
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2



**OM TOMTEN:**

Sjølveigartomt på 913 kvm.  
Konstruksjonen er plassert i skrånande sørvendt terreng med utsikt over vangsvatnet, gråside og Voss sentrum. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eingedomar. Uteområda er tildekkja av snø på befaringsdagen og gjev begrensa oversikt.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Støysone frå BaneNORs jernbanenett.
- Aktsomheitsområder for skred, flom og steinsprang.

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

Det vert anbefalt at ein eventuelt ny eigar set seg inn i matrikkelen før eigarskifte. Konstruksjonen er ikkje kontrollert opp mot gjeldande reguleringsplan.

**OM BYGGEMETODEN:**

Sjølveigardel av rekkehus frå 1969.  
Konstruksjonen er oppført i lett bindingsvirke mot underliggende fundament, dragar og grunnmur i plasstøyt betong. Innvendige areal er fordelt over tre plan. Takkonstruksjonen er av typen pulttak tekka med profilerte metallplater. Tradisjonelt bjelkelag er nytta som etasjeskilje. Opplagring av laster går langs konstruksjonen sine to langsider og på innvendig bærevegg langs midten av konstruksjonen.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringsdagen. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaringsdag, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent.  
Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbyggingsfeil. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Oppvarming:

- Elektrisk golvvarme i enkelte rom.
- Luft-luft varmepumpa i 1. etasje.

**FORRUTSETNADER:**

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Eigedomen er bebudd på befaringsdagen. Enkelte rom er nytta til lagring av diverse utstyr og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomma.

**PREMISS:**

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdera om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/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.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekomma 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 befaringsdag 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 egenerklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Byggeteikningar frå 1968 er framlagt. Desse er ikkje stempla av kommunen og kan difor ikkje reknast som godkjende. Endringar på planløyving er registrert. Avvika går på rominndelingar og fasadeendringar. Teikning over 2. etasje manglar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminatgolv. Hundomittplater, panel og malte/tapetiserte flater er registrert på vegg. Huntonittbord er nytta i himling. Bad og vaskerom har flislagt golv og sokkel. Fliser er lagt på inngangspartiet i 1. etasje og på gangareal i underetasjen.

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

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

Formålet med analysen er sal av eigedom.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Frå forgie eigarskifte vart det utført ei rekke oppgraderingar som tillegsisolering, nye inv. overflater, vatn og avløp, kjøkken, vindauger, dører samt det elektriske anlegget. Det meste av arbeidet vart utført ved hjelp av dugned/eigeninnsats. Lys og golvvarme kan styrast via app (smarthus). Her kan ein leggja inn nattsinking av varme saman med mykje anna. Ytterveggar vart tillegsisolert med 5 cm mineralullsisolasjon på innsida. Heimelshavar opplyser at det er totalt 20 cm isolasjon i veggjar som er over terreng bort sett frå 2. etasje. Her er det 15 cm totalt. Nye vindauger (bort sett frå carport). Skråhimling i 2. etasje har 20 cm isolasjon. Det vart i tillegg etablert luftesjikt i takkonstruksjonen etter fornying av tak.  
Det er etablert ballansert ventilasjonsanlegg i konstruksjonen. Motor er plassert på kaldtloft og er kopla opp i 1. og 2. etasje. Kjellar er naturleg ventilert med mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Romventilator er montert på hovudsoverom.

Opplyst av heimelshavar:

- 2017: Ny utvendig kledning (bort sett frå gavlvegg mot vest). Nytt opplegg for vatn og avløp.
- 2019: Nytt tak og kjøkken.
- 2020: Ny veranda.
- Alle vindauger er skifta bort sett frå i carport.
- Kjellarveggar vart kontrollerte for fuktigheit før innreiing.
- Oppgradert El-anlegg.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	45	0	0	38	45	0
1. etasje	56	35	0	17	56	35
2. etasje	21	0	0	0	21	0
SUM BYGNING	122	35	0	55	122	35
SUM BRA	157					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Underetasje: Takhøgd er målt frå 2,24-2,34 meter.

- Soverom i hjørna mot aust (hovudsoverom): 13,8 m<sup>2</sup>.
- Soverom (ved vaskerom): 6,5 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom: 7,8 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7 m<sup>2</sup>.
- Gang: 6,7 m<sup>2</sup>.

1. etasje: Takhøgd er målt frå 2,34-2,41 meter.

- Kjøkken: 11 m<sup>2</sup>.
- Stove: 37,4 m<sup>2</sup>.
- Entre: 7,8 m<sup>2</sup>.

2. etasje:

Golvareal er målt. Deler av arealet i 2. etg. er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgd.

- Soverom: 7,5 m<sup>2</sup>.
- Gang: 18,4 m<sup>2</sup>.
- Toalettrom: 2,4 m<sup>2</sup>.

Takhøgd er målt frå 1,32-2,55 meter.

**BRA-e:**

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

- Garasje: 33,5 m<sup>2</sup>.

Takhøgd er målt frå 2,28-2,5 meter.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Det er bruken av rom på befaringdagen 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:

- 38 m<sup>2</sup> veranda. 9 m<sup>2</sup> av arealet er overbygd.
- Tilkomst til veranda via gangsti på ca. 15 m<sup>2</sup> rundt garasje.
- 2 m<sup>2</sup> overbygd inngangsparti.

Andre areal:

- 15 kvm krypkjellar under deler av kjellar.
- 27 kvm overbygd areal utanfor krypkjellar.
- 11,5 kvm opparbeida areal under garasje.

P-rom og S-rom er det målt fra vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringdagen 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 bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

**GARASJE / UTHUS:**

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

33,5 kvm carport frå 1989 (opplyst av heimelshavar).

Carporten er oppført på betongdekke. Vegg er i lett bindingsvirke med ståande kledning. Taket er av typen pulttak tekka med profilerte metallplater. Takrenna er montert med feil fallforhold. Utbetring vert anbefalt.

Innvendig takhøgd (betongdekke til ovanforliggende bjelkelag) er målt til 2,5 meter. 2,28 meter er målt på vegg mot sør grunna skråhimling. Opning i front er målt til 4,9x2,49 meter.

Garasjen er i dårleg forfattning. Fukt og råteskadar er registrert fleire stader. Fuktskjolder i overflater. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Feil fallforhold på betongdekke gjer at vatn vert ført inn i carporten. Slukrenna er montert i opning for å ta under det meste av vatn. Det er truleg uansett eit problem på regnfulle dagar og fuktigheit frå parkerte bilar. Utarbeiding vert anbefalt.



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

**Bjørnar Helland**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/01/2025



Bjørnar Helland

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikkje utført geologiske undersøkingar for utarbeidelse av denne rapporten. Deler av grunnmur som er over terreng er inspisert. Grunnmur i betong truleg mot grunn av kult og morene massar utan utvendig isolasjon. Grunnmurar frå 1951 inneheldt ofte prosentstein for å spare på betongen. Armering var heller ikkje vanleg å nytta.

Uteområdet er asfaltert og fører det meste av vatn vekk frå konstruksjonen. Feil fallforhold fører uansett noko vatn mot grunnmur. Ei god drenering er viktig for å unngå fuktigheit i underetasjen.

Drenering har ei forventa levetid frå 20-60 år.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og manglande grunnmursplast på utvendig grunnmur. anbefalar grunnmursplast mot utvendig grunnmur og isolasjon. Dette for å flytta kondenseringspunktet i grunnmuren ut frå byggningskroppen.

**Merknader:****TG 2** 1.2 Krypekjeller

15 kvm (arealet kan ikkje nyttast til noko) krypekjellar under bad, gang og deler av hovudsoverom i kjellaretasjen. Felles avløpsrør går langs heile krypekjellaren.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt i trevegg og råte i nedre del av trevegg. Massar har i tillegg rast ut under forskalingsblokk som treveggen er forankra til (bilde). Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Fukt og lukt frå avløpsrør er registrert.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

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

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Yttervegger er oppførte i lett bindingsvirke med ny ståande kledning på vegg mot nord og sør. Gavlvegg mot vest og carport er frå byggeår. Yttervegger er tillegsisolert i senare tid.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i kledning frå byggeår. I tillegg manglar det luftesjikt i bakkant av ny ståande kledning. Kledningsbord er montert opp-ned og gjer at horisontale kledningsøyra fører vatn inn i skøytt og ikkje ut langs trevirket slik det skal. Dette fører til ei forkorta levetid på kledningen som er fornya. Ventilrist med spjeld som fører luft ut i gavl mot vest manglar eit blad. Dette fører regnvatn inn i vegg og kanal. Utbetring vert anbefalt snarast råd.

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

Natrevindauger med produksjonsår frå 2016-2019 er registrert. Vindaugene er i to-lags isolerglass. Utvendig solskjerming er montert på vindauger mot sør i 1. etasje.

Takvindauger i andre etasje: produsent: Velux. 3-lags isolerglass. Vindaugene er ikkje funksjonstesta då dei er tildekkta av snø på befaringsdagen.

Ytterdør: Swedoor med to-lags isolerglass frå 2017. Døra er utstyrt med kodelås, sidefelt og utvendig takoverbygg.

Terrassedør: 2-lags isolerglass frå 2016.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utdaterte vindauger i carport og for kort vannstokk over vindauger i 2. etasje. For kort vannstokk gjer at vatn vert ført inn bak listverket i toppen av vindaugene. Dette er ein enkel ting og ordna. Prisestimat for utviding av vannstokk med tilpassa beslag: Ca. 5 000 kroner.

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

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at takkonstruksjonen er fornya i 2019 og at arbeidet er utført av autorisert foretak.

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

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjon kun visuelt besikta frå bakkeplan. Takkonstruksjonen er tildekkta av snø på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at takkonstruksjonen er fornya i 2019 og at arbeidet er utført av autorisert foretak.

**Merknader:****5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Nye overflater i 2. etasje utan spor av missfargingar og rennmerker. Kaldtloft utanfor knevegg syner at takkonstruksjonen er fornya i seinare tid med luftesjikt mellom isolasjon og taktro. Ny taktro er montert på sperrer frå byggeår. Det vert forutsett og forventa at takkonstruksjon som ikkje er tilgjengelig for inspeksjon har rett oppbygging.

**Merknader:** Kaldtloft: Isolasjonsmatter kan med fordel leggst på plass der dei skal vera.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

38 kvm veranda. 9,6 kvm av arealet er overbygd.

Bjelkelag med innfestning i vegg opplagra på dragar i front. Rekkverk er ein kombinasjon av glass og horisontale spiler.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil rekkverksutforming.

Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk i konstruksjonen tilfredstiller ikkje krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med ein maksavstand på 20 millimeter for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Knust glass i glassrekkverk.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

7 kvm bad.

Badet har flislagt golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Huntonittpanel i himling.

Badet er utstyrt med:

- Dobbel servant med eit-greps blandebatteri. Skuffeinredning.
- Speigelskap.
- Dusjvegg med dusjgarnityr.
- Vegghengt toalett.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft frå ventil i himling. Dette hindrar "vakum" i rommet utan at det forstyrrer det ballanserte anlegget som er kopla opp i fyrste og andre etasje.

Baderomspanel har ei normal levetid frå 10-20 år.

**Merknader:** Defekt propp i servant.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujamnheit i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforhold på golv utanfor sluk vert vurdert til flatt. Området rundt sluk har lokaltfall på 1:60 vinkelrett ut frå sluk og 1:120 langs vegg. Frå sluk til flis ved dørterskel er det målt 20 mm høgdeforskjell. Eiketerskel er målt til 25 mm. Ny fug i overgang golv-sokkelflis er etablert.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger er kontrollerte for bom/sprekker. Bom i flis er registrert.

Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har ei normal levetid frå 10-30 år.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av bom i enkelte fliser. Dette skuldast truleg maglande flislim. I tillegg er det observert svak knirk i golv. Dette er teikn på småbevegelsar i underlaget. membran/tettesjikt skal monterast på fast underlag for å unngå bevegelse. Forkorta levetid på membran kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjona. Lekkasjesikring for vegghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift.



**Merknader:****TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Eldre 73 mm holtakingsprøve er kontrollert frå tilstøytande rom (krypkjellar). Holet er plassert i nærleiken av sluk. Holet er tetta med forblendingslokk.

Membran/tettesjikt er registrert i sluk. Tettesjiktet er forankra til sluk under klemring.  
Sluk: Veggsluk i pvc og PP materiell.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimshavar sjølv. Vannlås i sluk er øydelagt, men fungerer. Anbefalar uansett installering av ny vannlås. Fuktutslag ved måling i trevirke på kald side (mot krypkjellar). Fukt er registrert fleire stader i krypkjellaren, og det er difor nærliggande å tru at fukttoppsuget kjem frå krypkjellaren, og ikkje frå badet. Nærare undersøkelde vert anbefalt.

**Merknader:****7.2 Vaskerom****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

7,8 kvm vaskerom.

Flislagt golv og sokkel. Baderomsplater overlappar sokkelflis for ein lekasjesikker overgang. Huntonittbord er nytta i himling.

Vaskeromet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Vask montert i laminat benkeplata.
- Under- og overskap.
- Sentralstøvsugar.
- Varmtvannstank.
- Fordelerskap.
- Vassintak og stoppekran.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft frå ventil i himling. Dette hindrar "vakum" i rommet utan at det forstyrrer det ballanserte anlegget som er kopla opp i fyrste og andre etasje.

Baderomspanel har ei normal levetid frå 10-20 år.

**Merknader:****TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforhold på golv utanfor sluk vert vurdert til flatt med enkelte ujamnheiter. Området rundt sluk har lokaltfall på 1:30. Frå sluk til flis ved dørrterskel er det målt 30 mm høgdeforskjell. Eiketerskel er målt til 25 mm.

Tilfeldig utvalte fliser/fuger er kontrollerte for bom/sprekker. Ingen avvik er registrert.

Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har ei normal levetid frå 10-30 år.

**Merknader:**

©mstr.no

12/17

www.bmtf.no

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

73 mm holtakingsprøve er utført frå tilstøytande rom (underliggende "uteareal"). Holet vart bort i nærleiken av sluk då dette er ein kritisk stad. Holet er tetta med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Membran/tettesjikt er registrert i sluk. Tettesjiktet er forankra til sluk under klemring.  
Sluk: PVC og PP materiell.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimshavar sjølv.

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

Kjøkken frå Epoq.

Slette frontar i grå utførelse med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i akrylbasert benkeplata. Integrerte kvitevarer og takventilator. Komfyrvakt er montert. Føler for automatisk lekasjestopper er montert under sokkel ved oppvaskmaskin og vask. Sentralstøvsugar er kopla opp i sokkel for enkel reingjering med kost.

**Merknader:** Bruksmerker er registrert. Laminat er ikkje trekt langt nok under sokkel, og kuttflata er difor synleg. Frontar kan med fordel justerast.

**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Grunnmur er tildekkta av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Overflatene er som venta ift. alder.

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Underliggende betongplate er tildekkta av andre overflater en betong, og er difor ikkje kontrollert. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

**Merknader:****TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av garderobe på soverom. Holet er tildekkta av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Ingen avvik vart registrert på befaringsdagen.

Romventilator eg montert på soverom. Heimshavar opplyser at den er utstyrt med varmegjennvinnar.

**Merknader:**

©mstr.no

13/17

www.bmtf.no

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

**VANNRØYR:**

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på vaskerom. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringdagen.

**AVLØP:**

Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom 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. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.

Vegghengt toalett på bad er utstyrt med drenering av eventuelle lekasjar til badegolv.

Vegghengt toalett i 2. etasje er utstyrt med drenering mot føler for automatisk lekkasjestopper.

Avløpslufting er ført ut i gavlvegg mot vest. Løysninga er ok, men anbefalar å kontrollera tettinga i overgang røyrvegg-veggliv. Vatn som kjem på røyra kan trekka inn i trevirket om arbeidet med tettinga ikkje er tilfredstillande. Brudd i avløpsrøyr og lekkasje i krypkjellar. Utbetring vert anbefalt. Deler av anlegget er utdatert som følge av alder.

**Merknader:** Brudd i avløpsrøyr.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannstank står plasert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er på 200 liter. Prod. år: 2017.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Ballansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning er etablert i fyrste og andre etasje. Anlegget forsyner etasjene med friskluft. Heimelshavar opplyser at filter skal skiftast før visning. Kjellar har veggventilator og mekanisk avtrekk på bad. Hovudsoverom har romventilator.

Anbefalar å halda døra mellom kjellar og fyrsteetasje lukka for å unngå u-ballanse/forstyrrelser i det ballanserte anlegget. Det beste ville vore om kjellardelen vart tilkople anlegget. Dette kan løysast om ein fører fram kanalar til alle rom i konstruksjonen.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1968

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringer er observert under tropp i underetasjen. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

**Merknad:**

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Jordingsmuffa på avløpssystemet er ikkje tilkople.

**Merknader:**



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikke er beskrevet 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: Seriekopla røykvarsalar med app-styring.

## REKKVERK:

Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk utanfor konstruksjonen tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med 20 millimeter maksavstand for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Rekkverk på innvendig tropp er ikkje montert. Utbetring vert anbefalt for å unngå personskeadar.

## TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført i denne tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

## SELGERS EIGENERKLÆRING:

- Ved mye regn kan noe vann renne inn i carporten.
- Er observert mus noen få ganger i carport og i kjøkkenskap under vasken på kjøkkenet vinterstid. Dette er utbedret ved fysisk tetting av hulrom rundt vannrør. Og musebånd i carport.
- Arbeid på eiendommen utført av forrige eier er detaljert dokumentert. Dokumentasjon, som vi har kjennskap til, finnes digitalt i Boligmappa.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar jamnlege kontrollar rundt det som er bemerka i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og manglande grunnmursplast på utvendig grunnmur. Anbefalar grunnmursplast mot utvendig grunnmur og isolasjon. Dette for å flytta kondenseringspunktet i grunnmuren ut frå bygningskroppen.
1.2	Krypekjeller
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt i trevegg og råte i nedre del av trevegg. Massar har i tillegg rast ut under forskalingsblokk som treveggen er forankra til. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Fukt og luft frå avløpsrøyr er registrert.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av fukt og påbegynnande råte i kledning frå byggeår. I tillegg manglar det luftesjikt i bakkant av ny ståande kledning. Kledningsbord er montert opp-ned og gjer at horisontale kledningsøyra fører vatn inn i skøyt og ikkje ut langs trevirket slik det skal. Dette fører til ei forkorta levetid på kledningen som er fornya. Ventilrist med spjeld som fører luft ut i gavl mot vest manglar eit blad. Dette fører regnvatn inn i vegg og kanal. Utbetring vert anbefalt snarast råd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utdaterte vindauger i carport og for kort vannstokk over vindauger i 2. etasje. For kort vannstokk gjer at vatn vert ført inn bak listverket i toppen av vindaugene. Dette er ein enkel ting og ordna. Prisestimat for utviding av vannstokk med tilpassa beslag: Ca. 5 000 kroner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av feil rekkverksutforming. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverk i konstruksjonen tilfredstiller ikkje krav til rekkverksutforming i forhold til størrelsar på lysopningar (klatresikring). 4,5 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale spiler på utvendig rekkverk. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med ein maksavstand på 20 millimeter for å hindra fotfeste og klartefare. Rekkverk manglar fleire stadar på utvendige trepper og rapo. Knust glass i glassrekkverk.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 etter funn av bom i enkelte fliser. Dette skuldast truleg manglande flislim. I tillegg er det observert svak knirk i golv. Dette er teikn på småbevegelsar i underlaget. membran/tettesjikt skal monterast på fast underlag for å unngå bevegelse. Forkorta levetid på membran kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Lekkasjesikring for vegghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv. Vannlås i sluk er øydelagt, men fungerer. Anbefalar uansett installering av ny vannlås. Fuktutslag ved måling i trevirke på kald side (mot krypkjellar). Fukt er registrert fleire stader i krypkjellaren, og det er difor nærliggande å tru at fukttoppsuget kjem frå krypkjellaren, og ikkje frå badet. Nærare undersøkelde vert anbefalt.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dokumentasjon rundt membran/tettesjikt. Arbeidet er utført av heimelshavar sjølv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpslufting er ført ut i gavlvegg mot vest. Løysninga er ok, men anbefalar å kontrollera tettinga i overgang røyrvegg-veggliv. Vatn som kjem på røyra kan trekka inn i trevirket om arbeidet med tettinga ikkje er tilfredstillande. Brudd i avløpsrøyr og lekkasje i krypkjellar. Utbetring vert anbefalt. Deler av anlegget er utdatert som følge av alder.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Handal Nilsen	Grethe Øyeflaten
Gateadresse	
Hamrane 16	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring as
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

Document reference: 1507240073

Document reference: 1507240073



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

Document reference: 1507240073

#### Tilleggs kommentar

Arbeid på eiendommen utført av forrige eier er detaljert dokumentert. Dokumentasjon, som vi har kjennskap til, finnes digitalt i Boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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).

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

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

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

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

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

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

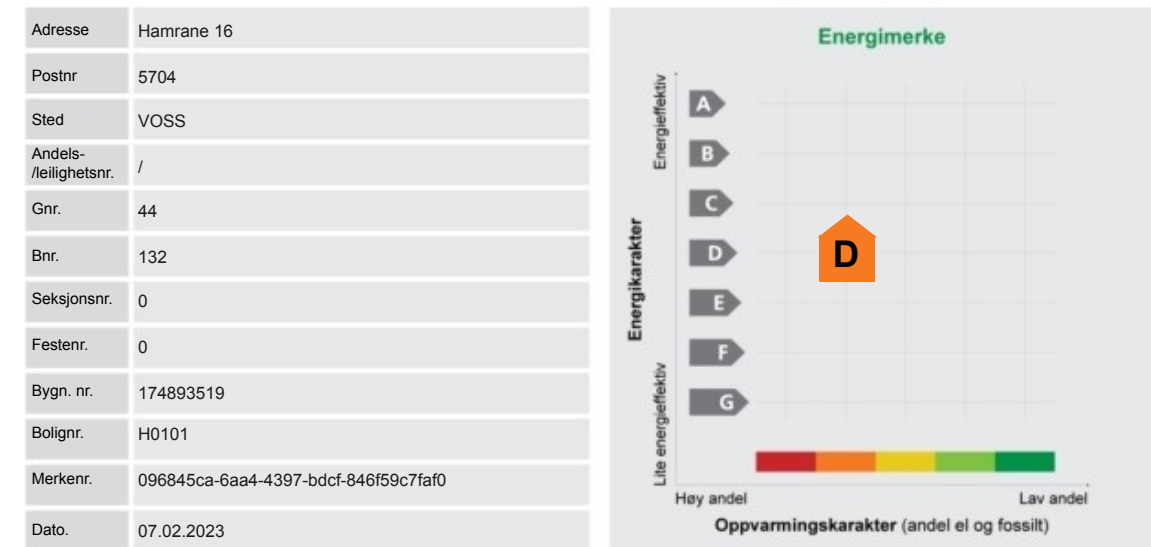
Document reference: 1507240073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Handal Nilsen	0fbade95306aa9896da3bfd b1d94f9dd9c7280cf	02.01.2025 16:41:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Øyeflaten	d8668ac839ebdeef914963 97cc6f5bf0eae56b0	03.01.2025 08:44:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240073

- 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>



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 18,800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18,800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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 inn klima 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.

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår:** 1969  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** Tre  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 133  
**Detaljert vegger:** 3  
**Detaljert vindu:** Ja  
Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hamrane 16  
Postnr/Sted: 5704 VOSS  
Bolignr: H0101  
Dato: 07.02.2023 17:24:59  
Energimerkenr: 096845ca-6aa4-4397-bdcf-846f59c7faf0

Gårdsnr: 44  
Bruksnr: 132  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 174893519

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

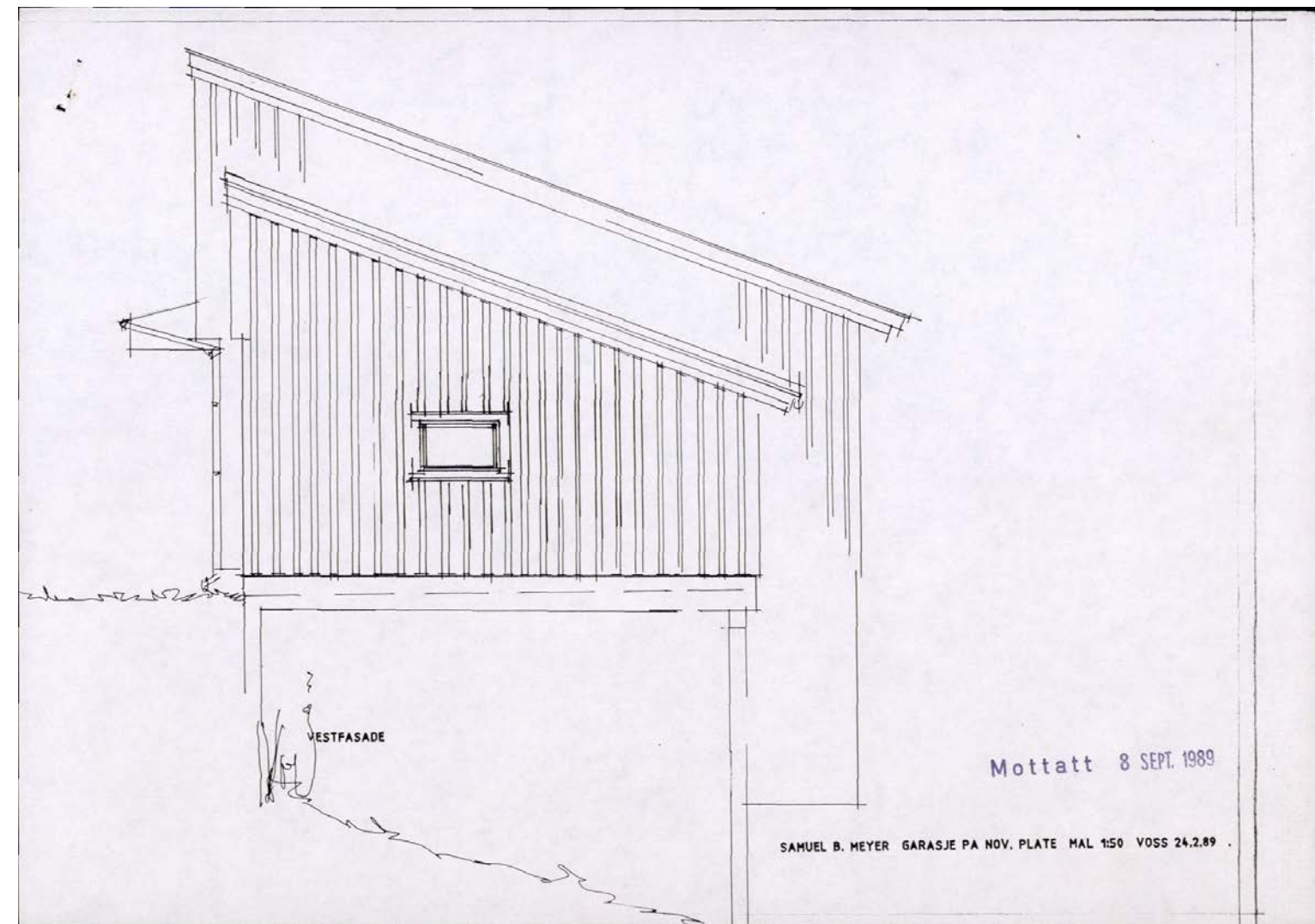
### Tiltak 17: Montering tetningslister

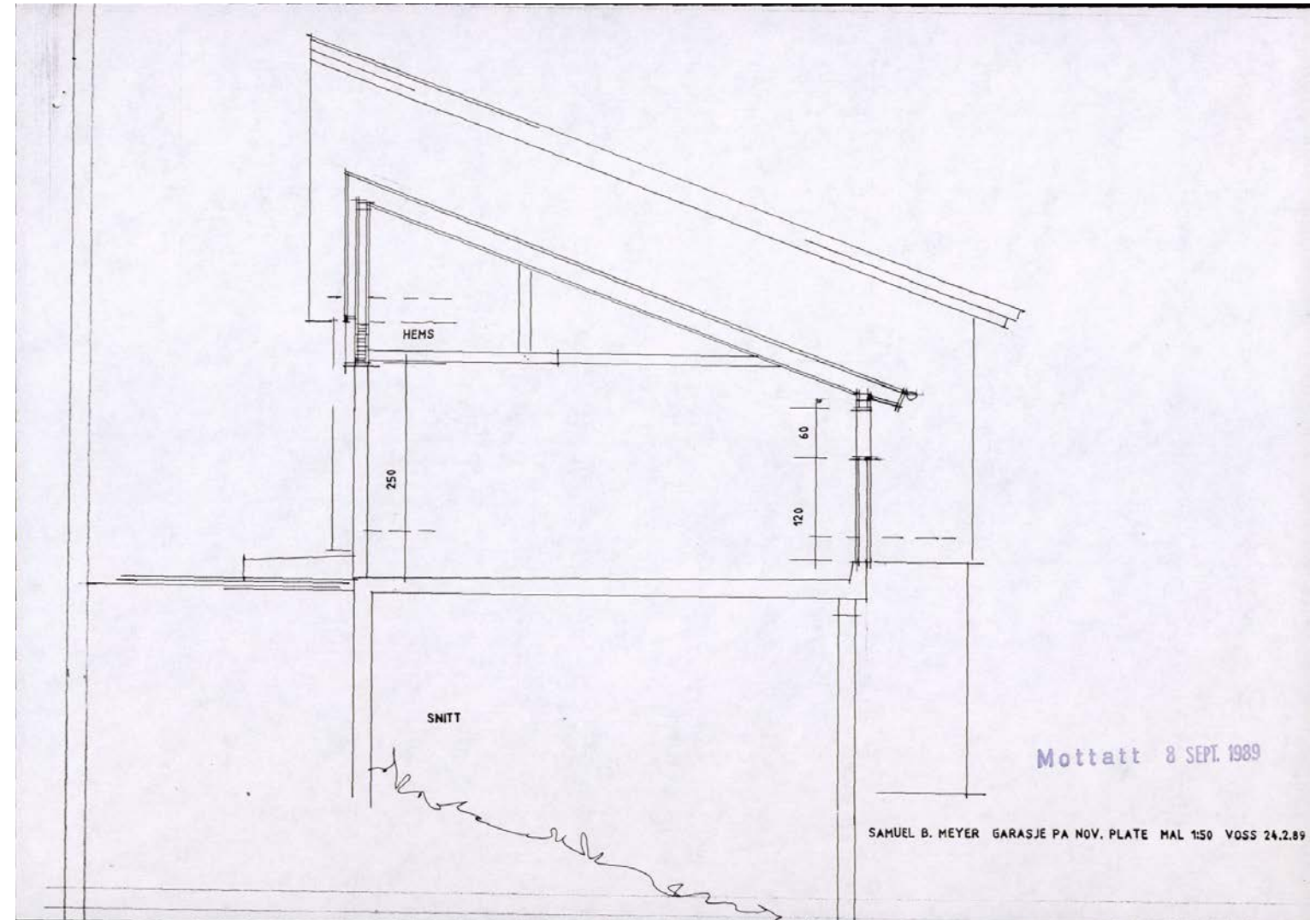
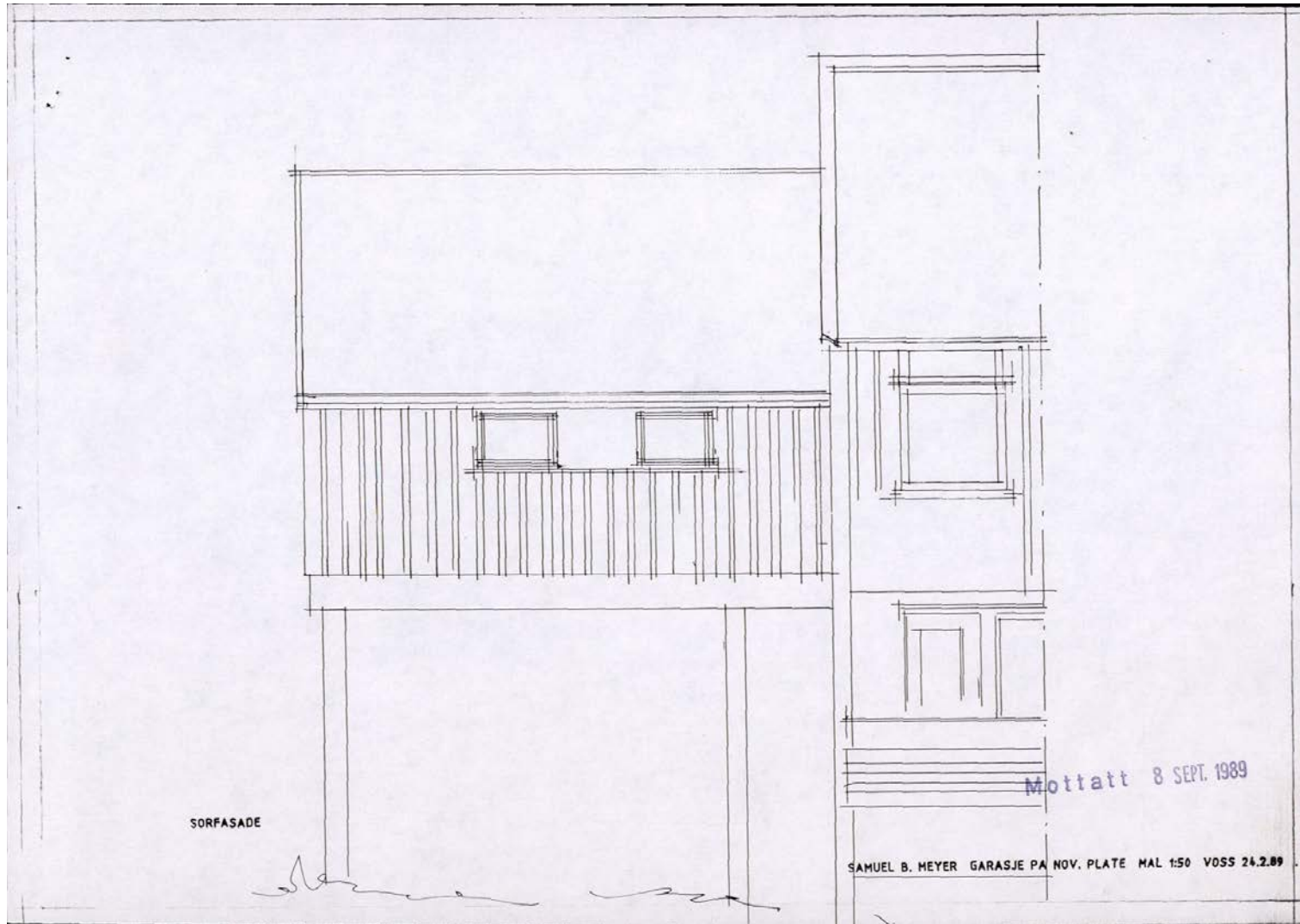
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

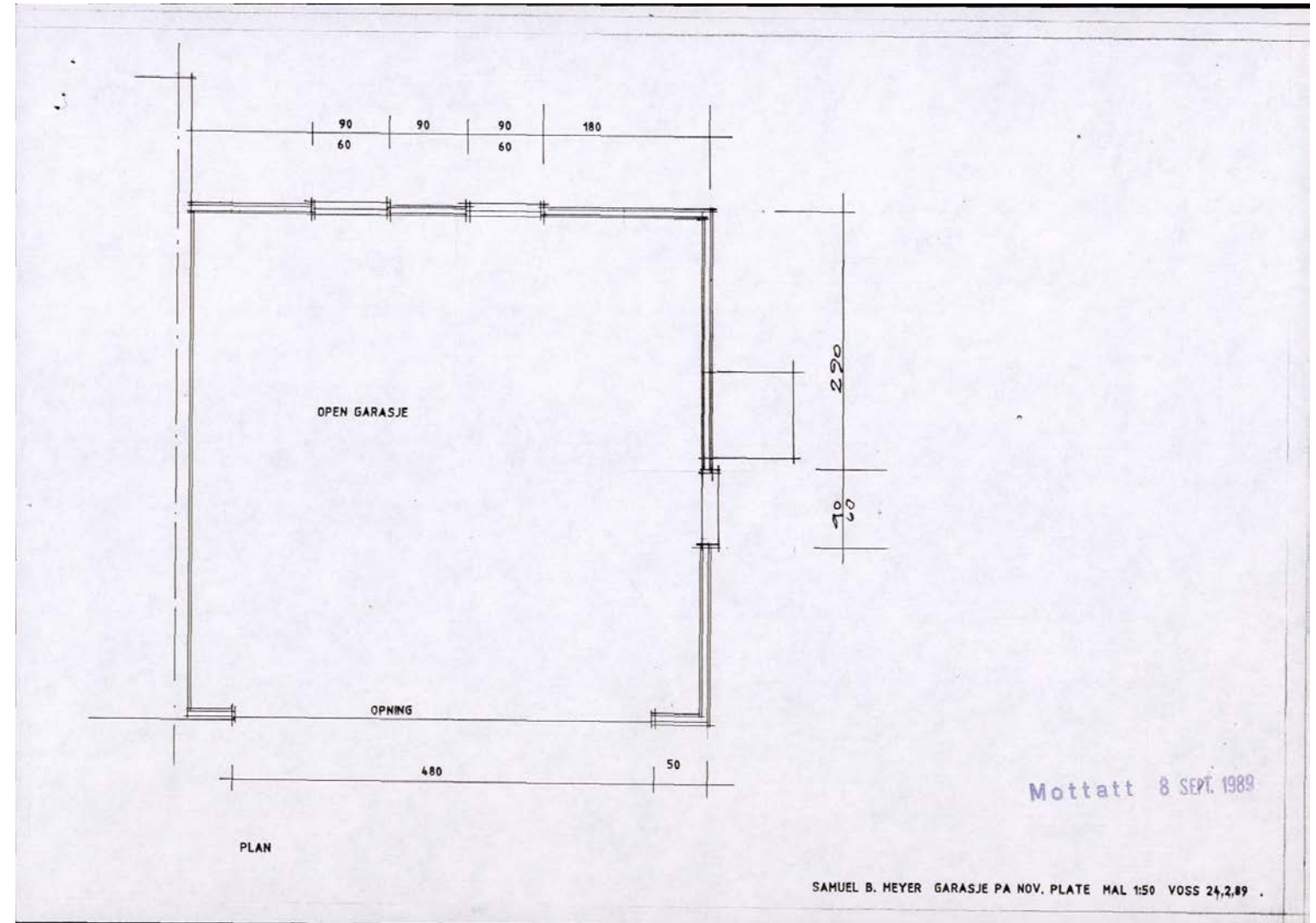
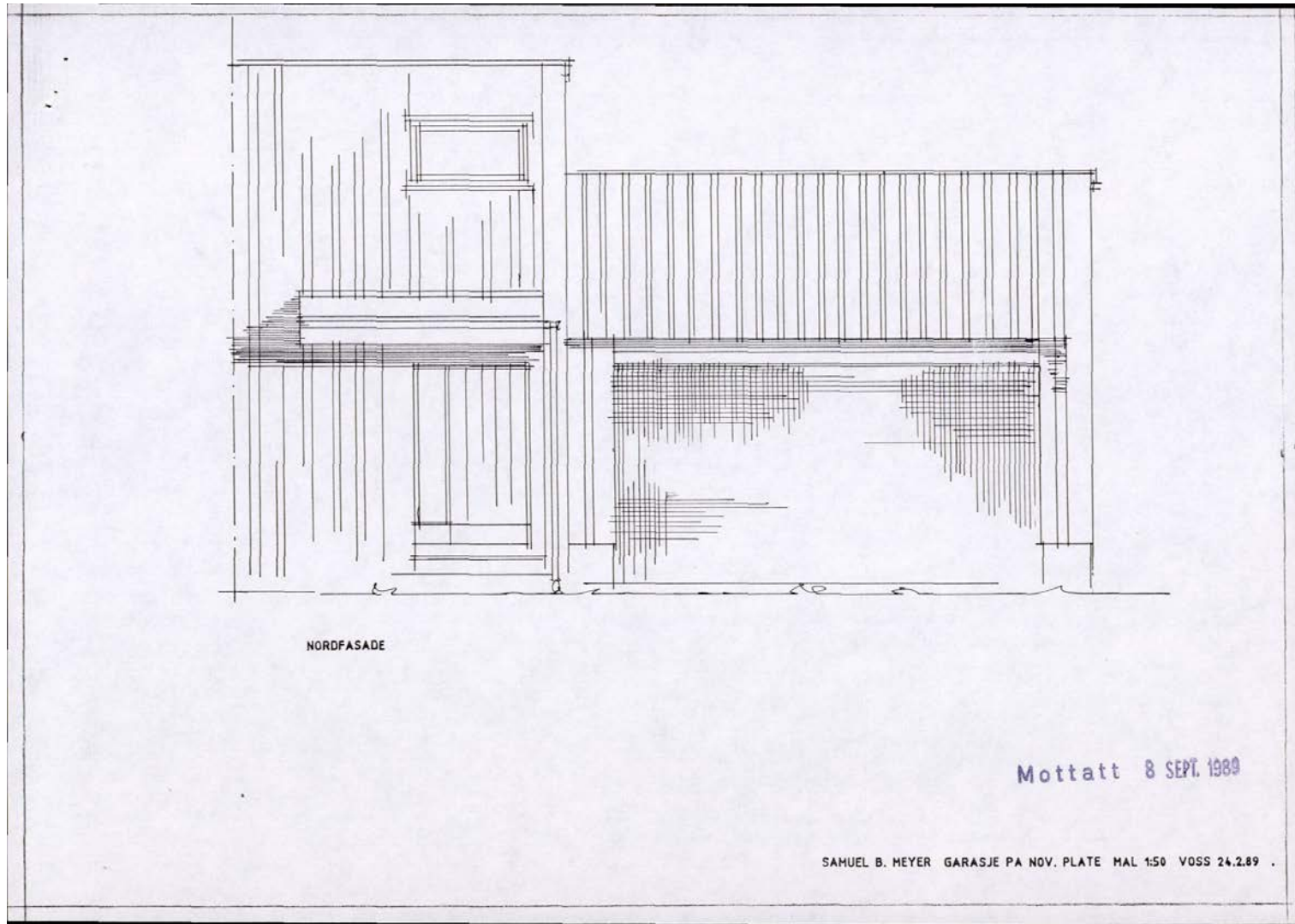
### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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









# Skredrapport

Eiendom	4621 44/132		
Utskriftsdato	25.11.2024	Antall datasett	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 4 Berørte datasett

- 1 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 1 Snøskred - aktsomhetsområder
- 1 Skredfaresoner
- 1 Steinsprang - aktsomhetsområder

## 1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

## Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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.

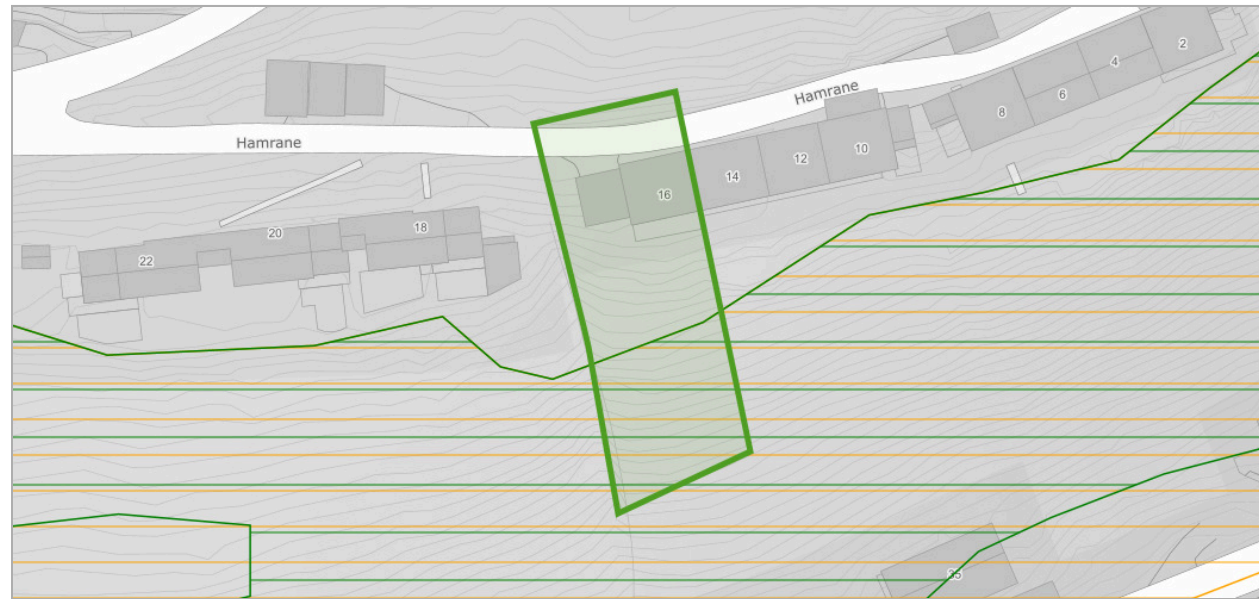
### Tegnforklaring

- sv\_nive\_6\_potensieltsskredfareomraade
- jord og flomskred aktsomhetsområder



## Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.11.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### 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

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

### Analyseområde

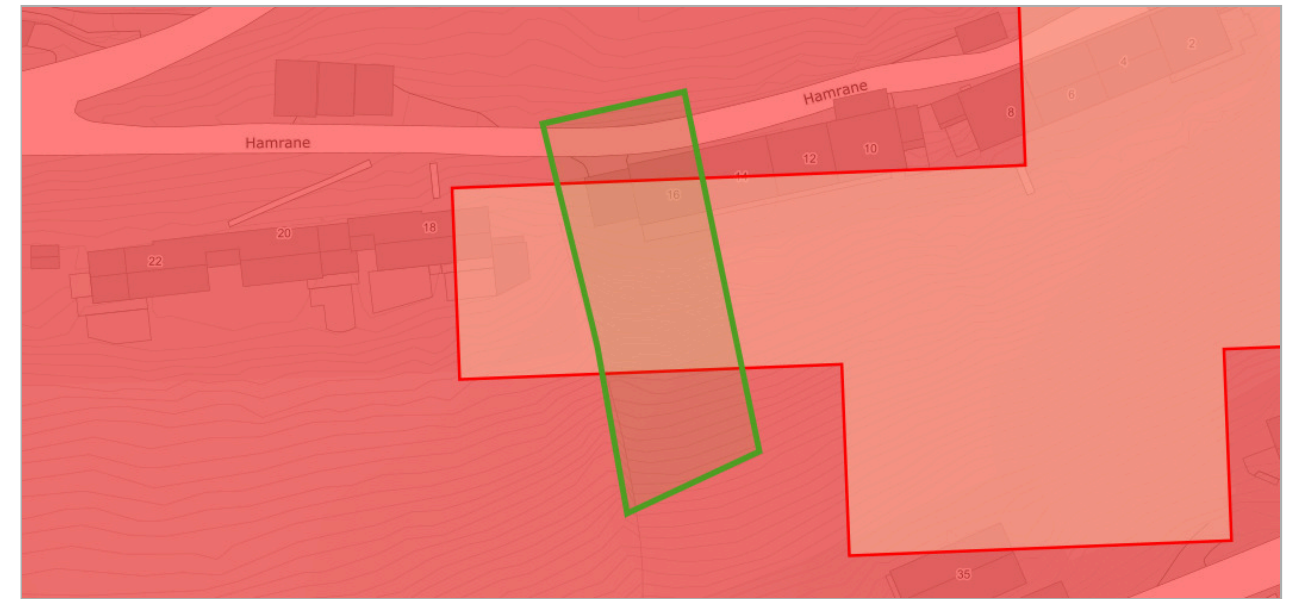
Prosjekturl	Rapporturl
<a href="https://www.nve.no/ffaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune">Prosjekturl (https://www.nve.no/ffaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)</a>	<a href="http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf">Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)</a>

### Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
1000
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 helling 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
Utløsningsområde for snøskred
Utløsningsområde for snøskred

## Steinsprang - aktsomhetsområder

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



### Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. 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 gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

### Tegnforklaring

	Utløpsområde for steinsprang
	Steinsprang utløpsområde







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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](http://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](http://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](mailto: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.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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:** Hamrane 16  
5704 VOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Vegard Fjose

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre