

PROAKTIV

Enebolig med
sentrumsnær
beliggenhet



ØVRE STOREHAGEN 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Enebolig over tre plan med landlig og sentrumsnær plassering.
Fri utsikt og gode solforhold!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Storehagen 7, 5700 Voss

Gnr./Bnr.: Gnr. 193, bnr. 106, i Voss kommune

Prisantydning: 4.600.000,-

Omkostninger: 130.350,-

Totalpris: 4.730.350,-

Kommunale avgifter: 15.681,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 6/4

BRA: 210 m²

BRA-i: 210 m²

Garasje/Parkering: Parkering på eiendommen.

Tomt: Festetomt 673 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	44	48	52
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
53	77	82	85
Tilstandsrapport	Egenerklæringsskjem	Planopplysninger	Kart
108			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet.

Voss

Vangsgata 16, Voss

Tlf.: +47 982 39 656

E-post: voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.

Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kombinasjonen av fredelige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør Haugo til et av de mest populære stedene å bosette seg på Voss. Boligen har en solrik beliggenhet med utsikt mot blant annet Hanguren og Lønahorgi.

I Voss sentrum har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Amfi kjøpesenter med 30 butikker under samme tak, Vangsgata med både kjedebutikker og spennende nisjeforretninger. I sentrum er det Vinmonopol, restauranter, kulturhus med kino og bibliotek, Vossabadet, flere treningssentre og det nye knutepunktet hvor blant annet Voss Gondol befinner seg. Det er flere populære kaféer/utesteder, som Tre brøer, Skrot og Inside Café å velge mellom. Boligen ligger også i nærhet til flotte friluftsområder med tur- og skiløyper i Prestegardsmoen og Bømoen, som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er sykkelavstand til barnehage, barne- og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Haugo Linje 953	1 min 0.1 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 2.9 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 45 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	15 min 1.2 km
Meny Voss	20 min

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Voss	19 min
📺	Apotek 1 Voss Amfi	20 min

SPORT

🏐	Voss vidaregående skule Aktivitetshall	17 min 1.3 km
🏐	Bioform bowling og aktivitets. Squash	5 min 2.1 km
🏊	SKY Fitness Voss	24 min
🏊	Nr1 Fitness Voss	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	HMV Bilsenter	20 min
🚗	AMFI Voss	20 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ungdomskole i sentrum, likeså til Voss Gymnas. Det er bare 10 minutters kjøring til Voss ski og tursenter, Vestlandets svar på Nordmarka. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av eneboliger og landbruksareal.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

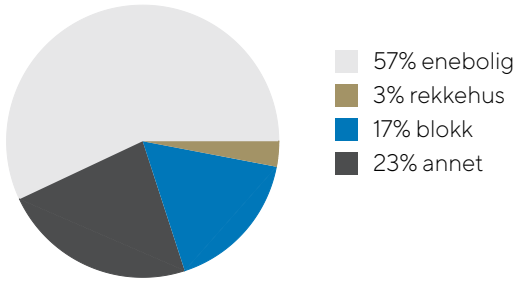


Adkomst

Fra vest kjør over Langabrua i sentrum og sving til venstre inn på Bordalsvegen. Kjør 1,6 km og sving til venstre inn på Øvre Storehagen, du er fremme etter knappe 60 m.
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	6 min 3.4 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	6 min 4.1 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 158 elever, 9 klasser	10 min 4.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 499 elever, 32 klasser	5 min 2.4 km
Voss gymnas 370 elever	6 min 2.5 km
Voss vidaregåande skule	7 min

BARNEHAGER

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-5 år) 57 barn	19 min 1.4 km
Rogne barnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 2.1 km
Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 3.4 km



VELKOMMEN TIL ØVRE STOREHAGEN 7

BYGGEMÅTE

Se vedlagt Tilstandsrapport avholdt 21.05.25, hvor nedenfornevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Enebolig over tre plan, opprinnelig bygget som horisontaldelt tomannsbolig, men brukt som enebolig. Det må påregnes innvendig og utvendig vedlikehold pga. alder og slitasje. Taktekking er omlagt etter byggeår, alder ukjent. Drenering fra 2014, utførelse og tilstand er ikke kjent. Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på et soverom i 2. etasje er fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan i front med utgang fra stue. Trapp i tre til altan. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong i front og naturstein på bakside. Skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet. Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern, vannledning av jernrør, offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Overflaten har fuktskjolder.

Tekniske installasjone > Branntekniske forhold:
Slukkeutstyr eldre enn 10 år.
Manglende røykvarslere iht. forskift.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjellar > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Gjennomgåande spiker i sutaksbord

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Overflater vegger og himling:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Svertesopp er registrert

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Overflater Gulv:
Det er påvist at noen fliser har borm (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svertesopp er registrert

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mangler dokumentasjon

Våtrom > Kjeller > Vaskekjellar > Fukt i tiliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert symptom på fuktskader.

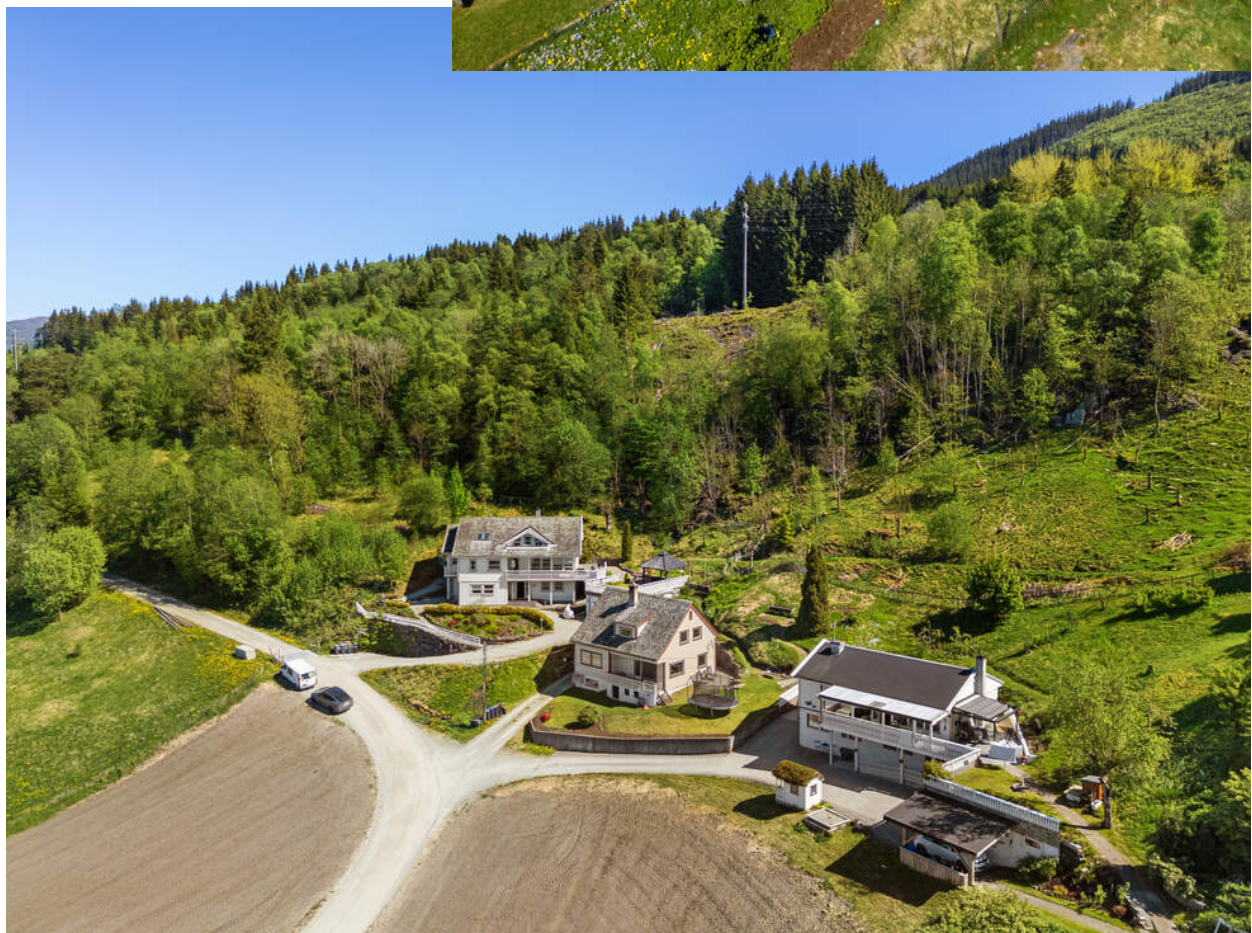
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Parkering
Parkering på eiendommen.







VELKOMMEN INN!

Innhold

Enebolig over tre plan, opprinnelig bygget som horisontaldelt tomannsbolig, men registrert og brukt som enebolig i senere tid. Kjelleretasjen inneholder gang, boder og vaskekjeller. 1. etasje består av vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, soverom og bad. 2. etasje har gangareal m/trapp, stue og 3 soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 210 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 210 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal):

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 75 m²
- BRA-i: 75 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 63 m²
- BRA-i: 63 m²

Kjelleretasje:

- Totalt BRA: 72 m²
- BRA-i: 72 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Boligens innvendige kvaliteter består av laminat på gulv, furugulv trepanel på vegger, malte veggplater og malte plater i taket. Boligen har elementpipe og vedovn (i stue 1. etasje fra 2016 og i stue i 2. etasje fra 1956). Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjeller består av betonggulv og betong-/murvegg. Boligen har lakkert tretrapp og malte glatte dører.

Boligen er fordelt over to plan og kjeller. Planløsningen passer godt for barnefamilier i ulike livsfaser.

I hovedetasjen kommer man først inn i en liten gang hvor man finner badet og trapp som fører til andre etasje. Badet er fornyet i 2023 av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Videre er det gang- og hovedsoverom med plass til dobbeltseng. Stuen er romslig med plass til både spisestue og en egen del med tv-stue. Det er både vedovn, varmepumpe og moderne panelovner. Overflatene er lyse og gulvet er pent med enstavs laminat. Utsikten er upåklagelig, her ser man over til Hanguren, Lønahorgi og deler av Vangsvatnet. Fra stuen er det utgang til veranda som fører videre til hagen, hvor man kan nyte kveldssolen til langt på kveld.

Kjøkken med hvite fronter, laminat benkeplate og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er godt med over- og underskap. Oppvaskmaskin og koketopp med steikeovn medfølger. På kjøkkenet er det også plass til et lite spisebord hvor man kan nyte frokosten med utsikt mot Raugstad.

I boligens andre etasje er det tre romslige soverom og en stor tv-stue, et lite kott og loft. På det ene soverommet har det tidligere vært kjøkken, så her er det vannrør som er innkasset i



STUE

Med vedovn, varmepumpe og utgang til terrasse og hage.



veggen. I kjelleren er det rikelig med boder og vaskekjeller. Parkering på eiendommen. Opparbeidet og beplantet uteområde med plenareal og murer.

Utstyr

Oppvaskmaskin og koketopp med steikeovn medfølger.

Oppvarming

Elektrisitet.
Elementpipe og vedovn.
Varmepumpe, luft-til-luft.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.



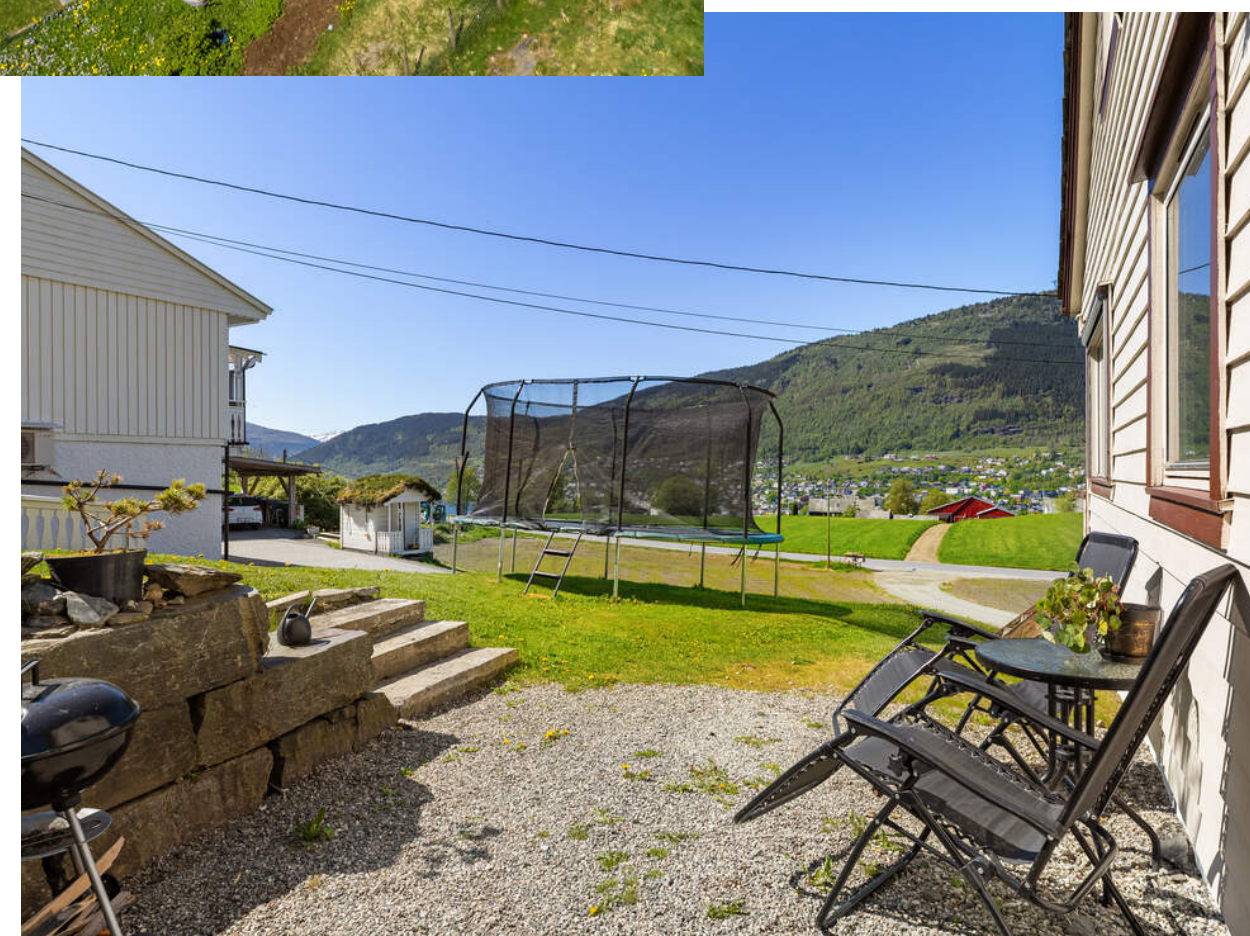
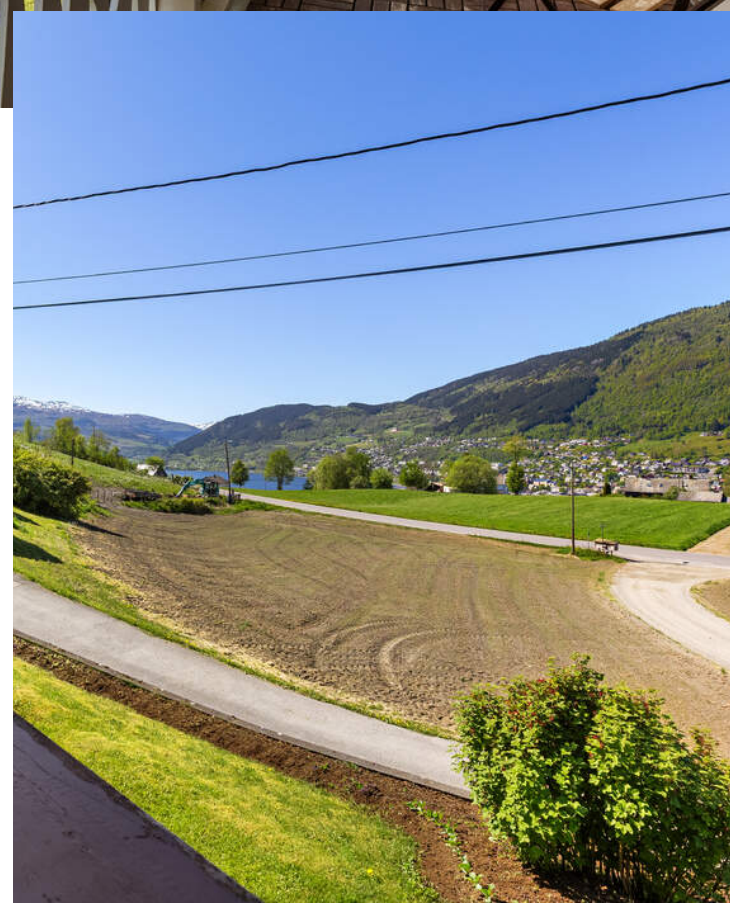
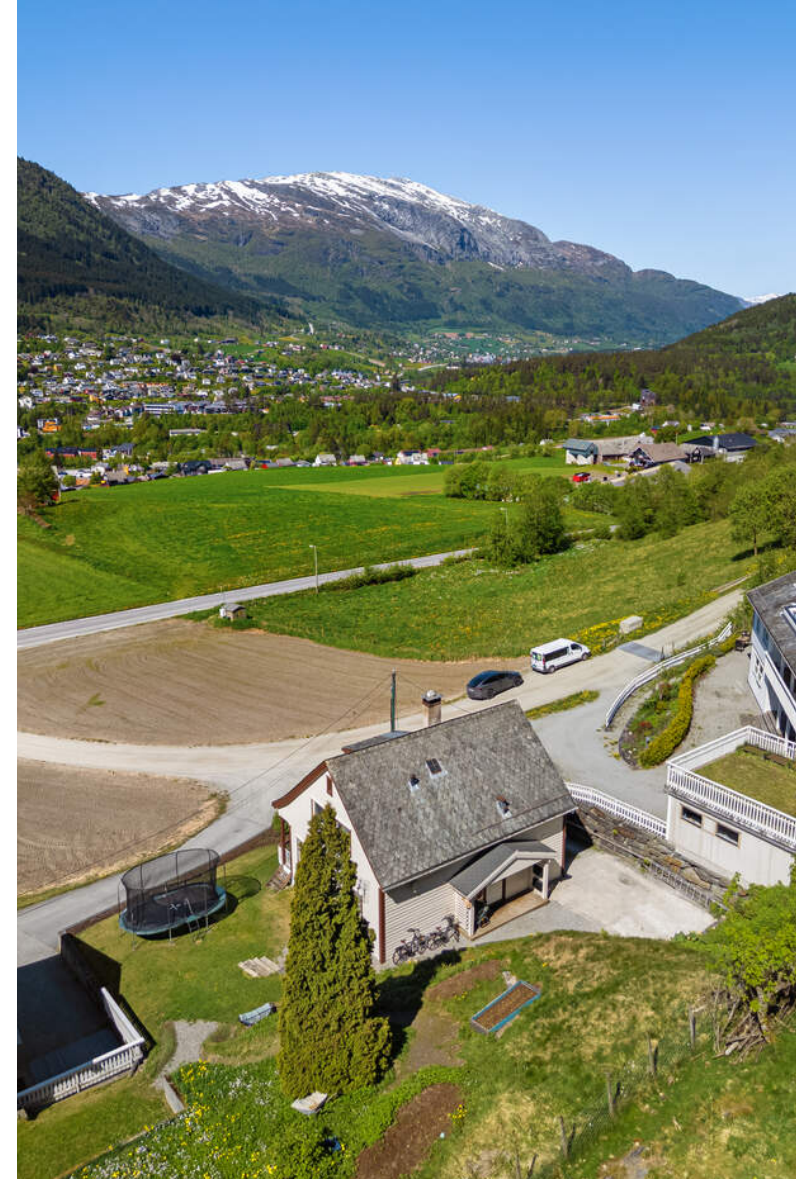


GOD Plass til
spisebord



TV-STUE





TERRASSE, UTSIKT OG
UTEOMRÅDE

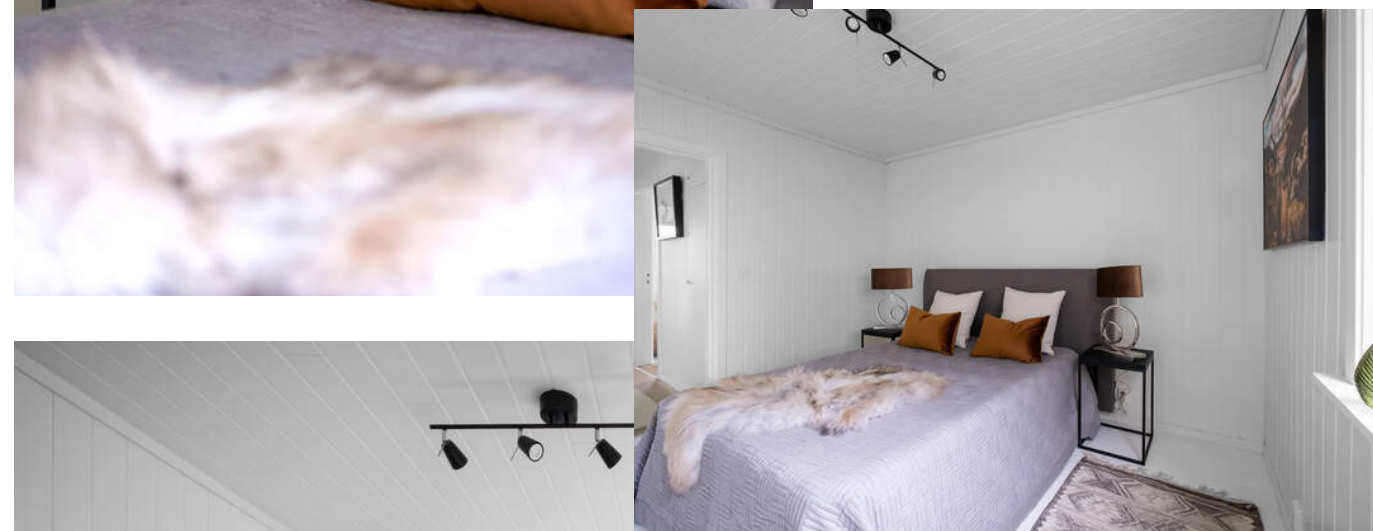
KJØKKEN MED MYE SKAP-
OG BENKEPlass







SOVEROM I 1. ETASJE



STUE I 2. ETASJE





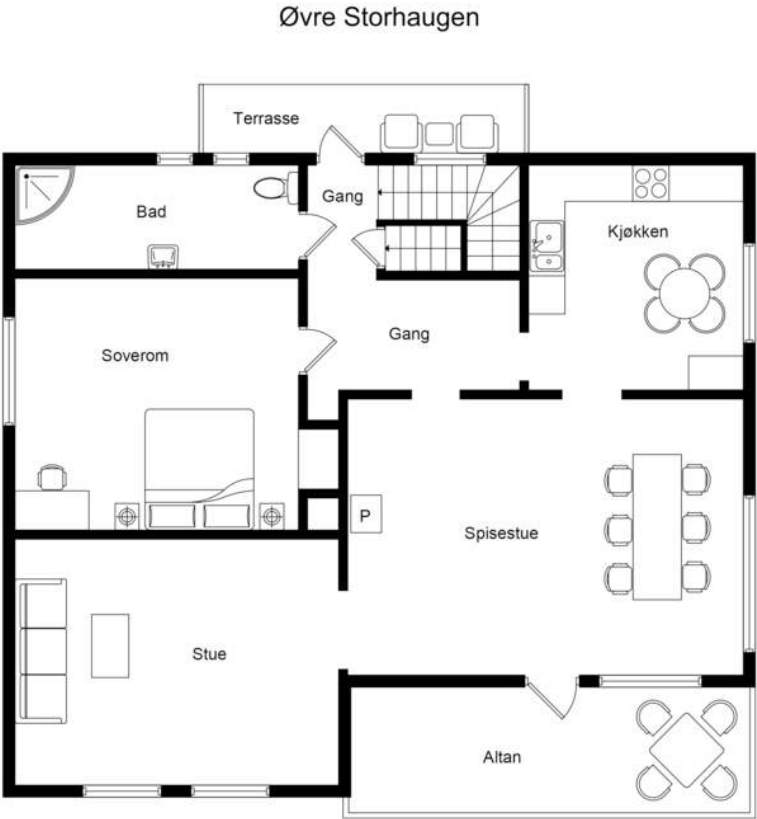
SOVEROM I 2.ETASJE

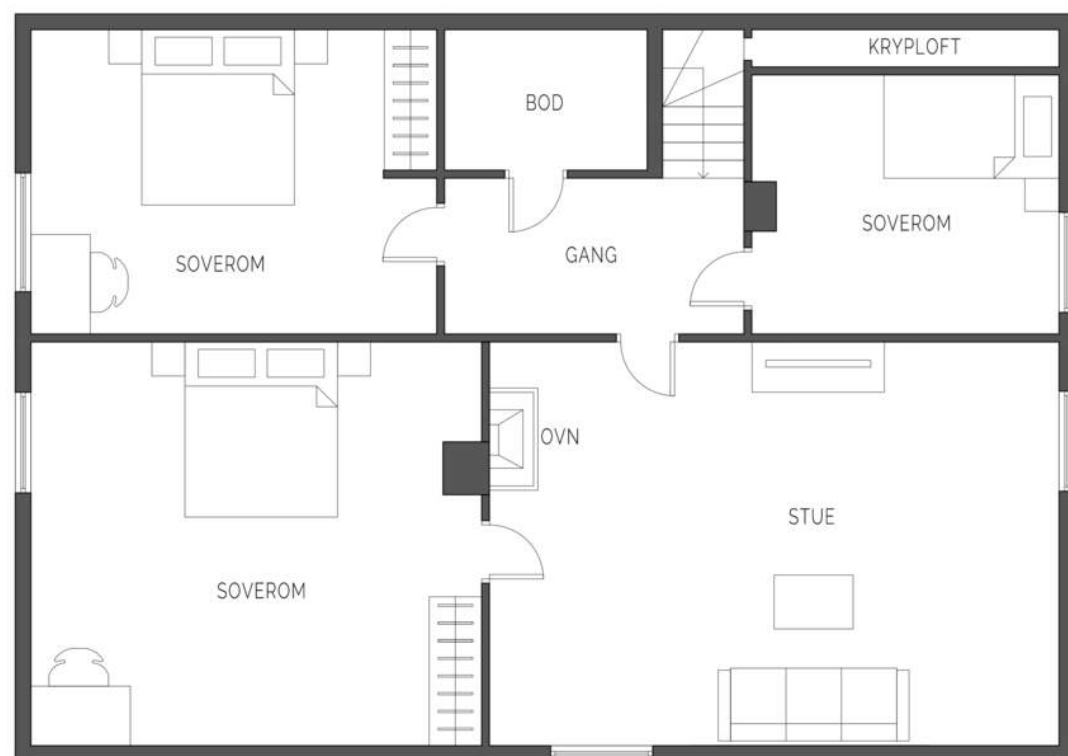
I 2.etasje finner en 3 fine soverom med god plass til seng og garderobe





PLANTEGNINGER





Charstad
CHRISTER HORSTAD PHOTOGRAPHY

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Charstad
CHRISTER HORSTAD PHOTOGRAPHY

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 673 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2052, Festeavgift: 1601

Utstyr
Oppvaskmaskin og koketopp med steikeovn medfølger.

Parkering
Parkering på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 844 569
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 040 449
Ligningsverdi er beregnet ut i fra skatteetaatens boligkalkulator. Verdiane kan avvike fra endelig vedtak.

Offentlige/kommunale avgifter
Årlige avgifter kr.15.681,-.
Vann, avløp, feeing/branntilsyn og eiendomsskatt
Renovasjon kr.5.107,- for normalhushald

Faste løpende kostnader
Strømforbruk mellom 20 000 til 22 000 kwh pr. år. Huset har vært utleid siden 2019.
Forsikring kr. 11 783 pr. år (utleieforsikring).
Festeavgift kr. 1601,- pr. år.
TV/Internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Utleie
Eiendommen er pt. utleid frem til.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Eiendommen står på festetomt, jfr. festeavtale tinglyst 20.07.1955, med 99 års festetid. Festekontrakten går ut i 2052. Festeavgiften er pr. i dag kr. 1601,- pr. år, sist regulert i 2024. Festeavgiften går fra 19. desember til 19. desember. Konsumprisindeksen legges til grunn for regulering av festeavgiften og det er planlagt ny regulering av festeavgiften i 2039.

Det foreligger ikke bygningstegninger i Voss herad sine arkiver.
Det ene kjøkkenet i 2. etasje er omgjort til soverom i 2018. Selger har ikke bebodd eiendommen, som har vært på utleie.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1955/713-3/52 Bestemmelse om gjerde 20.07.1955
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

1955/713-4/52 Festekontrakt - vilkår 20.07.1955
festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 90
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1953/1241-2/52 Registrering av grunn 21.12.1953
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4621 Gnr:193 Bnr:1

Rettigheter på 4621-193/1
Rettigheter i eiendomsrett

1955/150-1/52 Bestemmelse om veg 11.02.1955
rettighetshaver:Knr:4621 Gnr:193 Bnr:106

Reguleringsmessige forhold
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Føresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delareal Delareal 673 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Eiendommens betegnelse
Gnr. 193 Bnr. 106 i Voss kommune

Vei/vann/avløp
Privat vei til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private

stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,-))
14 000,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

130 350,- (Omkostninger totalt)

4 730 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Kristian Øvsthus

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt et fastpris vederlag på kr. 62 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5.990,- og markedsføringspakke kr. 21 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting

tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org.nr. 993 971 804

Ansvarlig megler: Even Lindseth

Dato salgsoppgave
21.5.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 193, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 Rapportdato: 12.05.2025 Oppdragsnr.: 18970-1252 Referansenummer: PU7025
Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 2 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 3 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 4 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Bolighus oppført i 1956, det vil sei alder 69 år.
(eigar har hatt boligen i 8 år)
Boligen har opprinneleg hovudkonstruksjon

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eignedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Taktekking er omlagt etter byggeår, alder ukjent
Drenering frå 2014, opplysninger frå tidligere salg

Utvendig røropplegg (vatn/avløp) frå byggeår, det vil sei alder 69 år.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG
Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. (taktekking er omlagt etter byggeår, alder ukjent)
Takrenner og nedløp i plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kobla vindu i gang
Vindu på eit soverom i 2. etasje frå 2014
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan i front med utgang frå stue
Trapp i tre til altan

INNVENDIG
Innvendig er det laminat/furugulv, trepanel/malte plater på vegger og malte plater/trebort i taket.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn (i stue 1. etasje, frå 2016 og i stue i 2. etasje, frå 1956)
Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp og enkel trapp til kjeller
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 5 av 24

Bad (5,1 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er fornya i 2023, arbeid er uført av ufaglært
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råde og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Vaskekjellar
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kj
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør
Det er avløpsrør av støpejern/plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe (luft-til-luft)
Varmtvannstanken er på 116 liter og er montert i kjeller
El-skap med automatsikringer
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering i grunnen er frå 2014, utførelse og tilstand er ikke kjent (opplysninger frå tidligere salg)
Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong i front og naturstein på bakside
Skrånande tomt som er opparbeida og beplata
Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern vannledning av jernrør offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

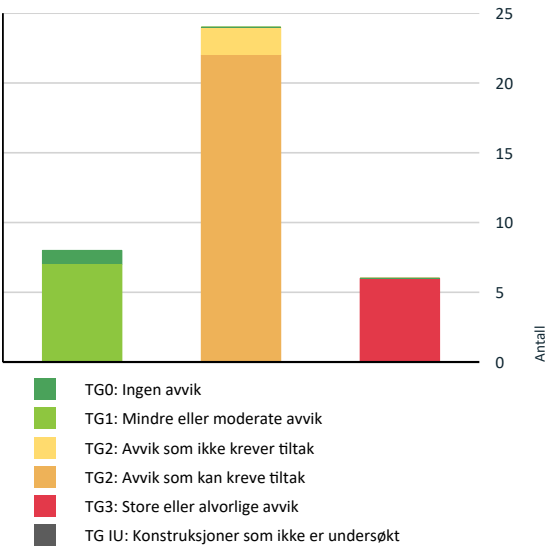
- Det foreligger ikke tegninger
- Kjøkken i 2. etasje er omgjort til soverom i 2018

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

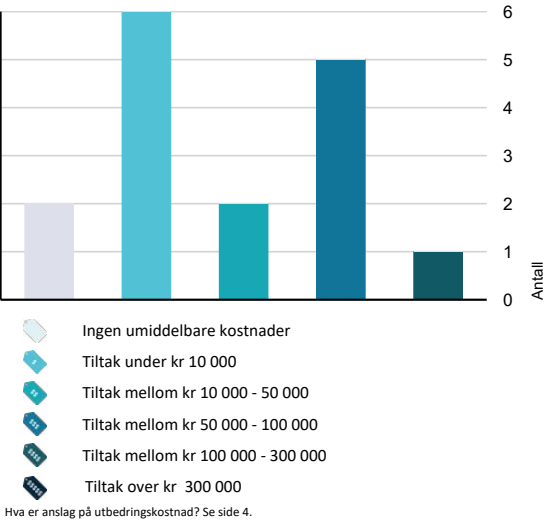
Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjellar > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,1 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskekjellar > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Er for tida utleigd

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. (taktekking er omlagt etter byggeår, alder ukjent)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Gjennomgående spiker i sutaksbord

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler lufting under kledning



Takkonstruksjon/Loft

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kobla vindu i gang
Vindu på eit soverom i 2. etasje frå 2014

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet. Alder og observasjoner som er gjort tilsier at vindu som ikke er skifta står for utskifting over tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i front med utgang frå stue

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk/riss i overgang vegg/altan

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre til altan

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det laminat/furugulv, trepanel/malte plater på vegger og malte plater/trebort i taket.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er skumme i tak, kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn (i stue 1. etasje, frå 2016 og i stue i 2. etasje, frå 1956)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Merker etter renning av sotvatn frå sotluke og langs pipe



Vedovn i 2. etasje frå byggeår

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Vedovn i stue 1. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Overflaten har fuktskjolder

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag/fuger i vegger



Saltutslag/fuger i fuger



Målt fukt i nedre trappevange mot bakvegg



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp og enkel trapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Trapp til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er fornya i 2023, arbeid er utført av ufaglært

1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.



1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (5,1 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Årstall: 2023 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEKJELLAR

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEKJELLAR

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt/saltutslag/sprekker i vegger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (10 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kj

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN (10 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 14 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Grenrør for fordeling av rør i rør, montert i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og er montert i kjeller

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 15 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i grunnen er frå 2014, utførelse og tilstand er ikke kjent (opplysninger frå tidligere salg)

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 16 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong i front og naturstein på bakside

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånande tomt som er opparbeida og beplata

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern vannledning av jernrør offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 17 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

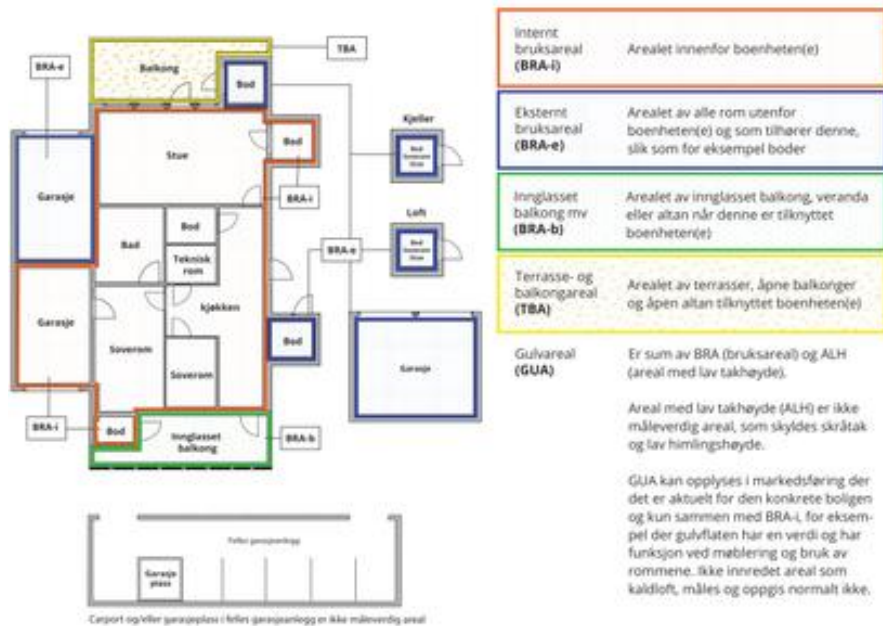
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 18 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63			63	
1. Etasje	75			75	
Kjeller	72			72	
SUM	210				
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 (tidligere kjøkken, røropplegg ligg i vegg)		
1. Etasje	Gang (3,8 kvm), Gang m/trapp (6,1 kvm), Kjøkken (10 kvm), Stue (34,7 kvm), Soverom (10,9 kvm), Bad (5,1 kvm)		
Kjeller	Gang, Boder, Vaskekjellar		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Gjeld 2. etasje med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kjøkken i 2. etasje er omgjort til soverom i 2018

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023

Nytt kjøkken og bad - tømrer/flisearbeid er utført av ufaglært VVS arbeid er utført av Voss Varmer og Bad AS El-arbeid er utført av Horvei Elektro AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 18970-1252

Befaringsdato: 12.05.2025

Side: 19 av 24

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.8.2022	Ken	Abbedissen				Takstmann	
		Kristian Øvsthus				Kunde	
12.5.2025	Ken	Abbedissen				Takstingeniør	
		Nøkler utlevert					
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	193	106		0	673.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Øvre Storehagen 7							
Hjemmelshaver							
Haugo Christine, Øvsthus Kristian							

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligg sentralt til med spredd bebyggelse rundt. Gårdar i område. God utsikt og solgang på eigedommen. Solgang på eigedommen fram til kl 2100 midtsommars. Avstand til skule, barnehage og butikksenter er 2 km. Avstand til Voss sentrum er ca. 2 km.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg Parkering på eigedommen
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Om tomten
Tomt er opparbeida og beplanta Festa tomt
Tinglyste/andre forhold
Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen. Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Servitutter
Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen
Konsesjonsplikt
Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke vist		Nei
Ferdigattest/mellombels bruksløyve		Voss Herad		Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	15.05.2025			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025			Innhentet		Nei

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2022	
2	20.05.2025	
3	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsdagspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 106
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observertbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU7025>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
69220151	
Selger 1 navn	
Kristian Øvsthus	
Gateadresse	
Øvre Storehagen 7	
Poststed	Postnr
Voss	5700
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	87568529

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KO

1

Document reference: 69220151

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Voss VVS As på alt VVS arbeid Voss Elektro på Elektro, varme kabler osv.

Arbeid utført av

Voss VVS As

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran ble lagt

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet som ble tatt i 2023. Ble lagt opp rør i rør. og laget til en midlertidig påkoblingspunkt for videre påkobling når resten av vannledninger blir koblet på.

Arbeid utført av

Voss VVS As

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

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

Beskrivelse

Ikke annet en visuell oversikt og det er ett eldre hus. gjort drenering osv i ca 2011.

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Voss elektro har tatt elektro arbeid og reperasjon/utbedring etter EL tilsynet hos Voss energi var på kontroll

Arbeid utført av

Voss elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Voss energi har hatt kontroll.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 69220151

Initialer selger: KO

2

Vedlegg

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Påbud om utbedring av vannlekasje på privat ledning sammen med naboer. Aribed skal såvidt jeg være utbedret og ok.

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

Beskrivelse

Takst rapport ligger ved

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: 69220151

Initialer selger: KO

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69220151

Document reference: 69220151

Initialer selger: KO

4

E-Signing validated



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Øvsthus	e057c85784ec126716a3c e3cd3b643f1af6e0d21	20.05.2025 20:19:19 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 25.11.2022

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS								

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

Plantyper med treff

● Kommuneplaner

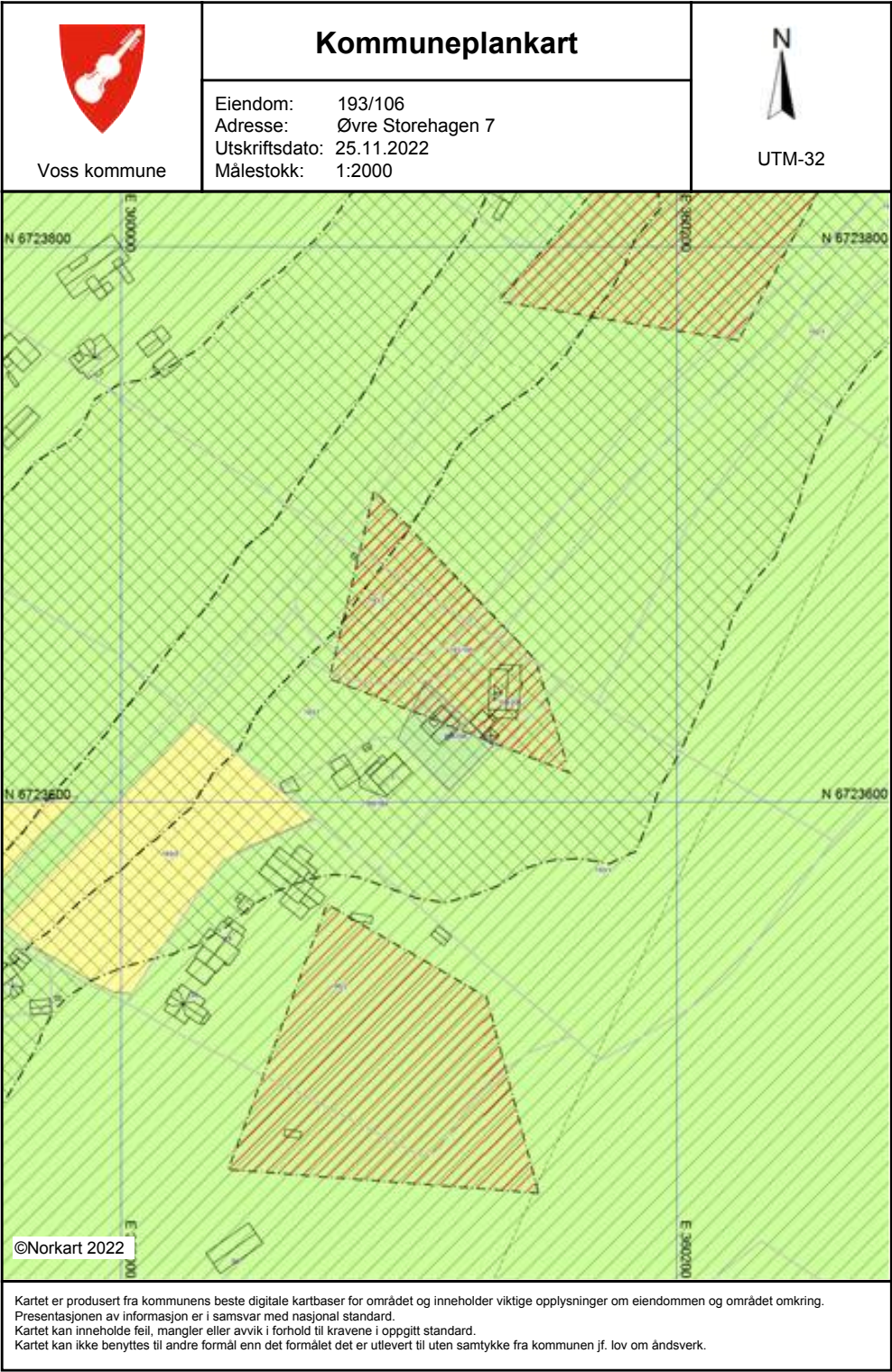
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

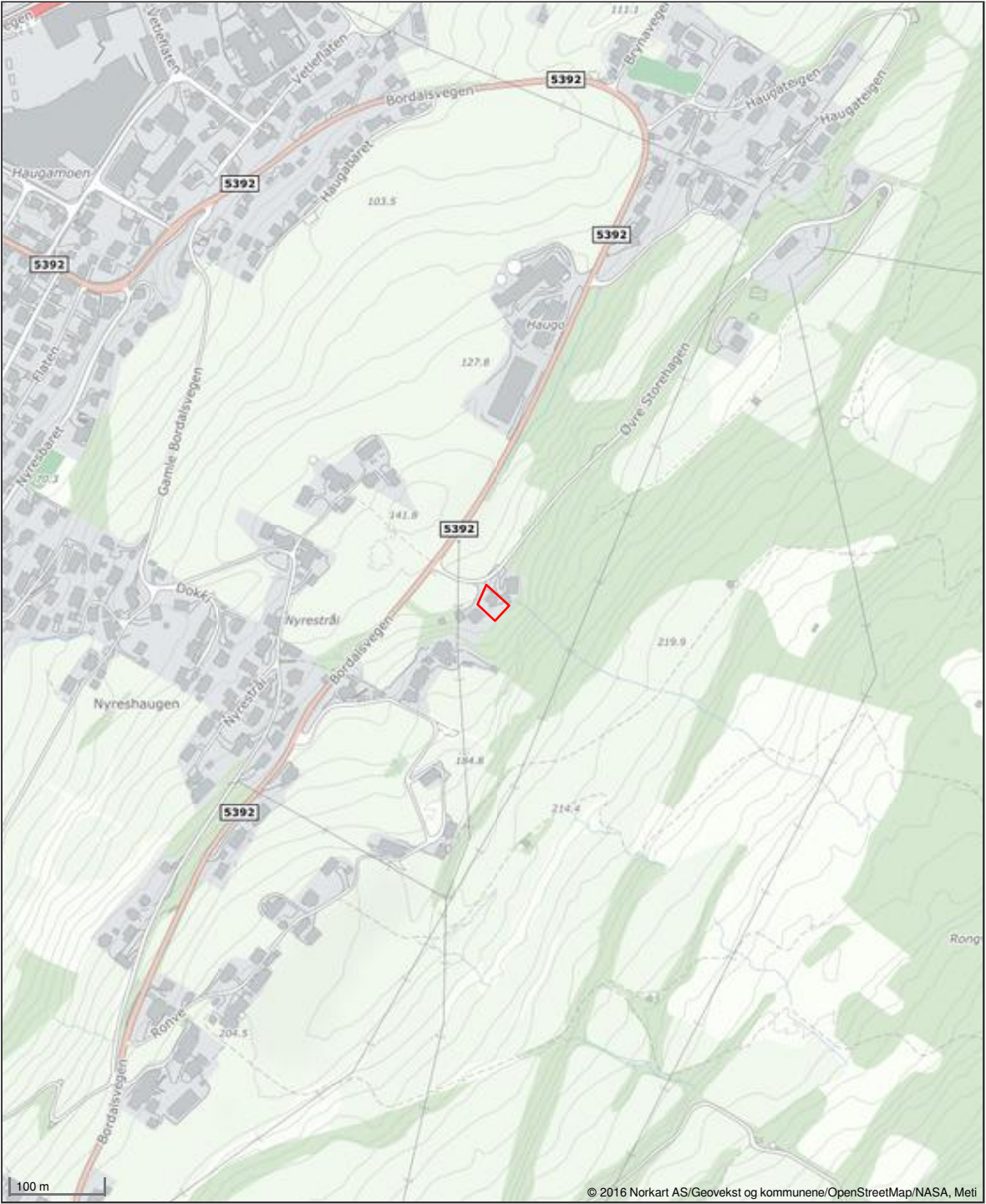
Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	22.10.2020
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLine/Planarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Føresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 673 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

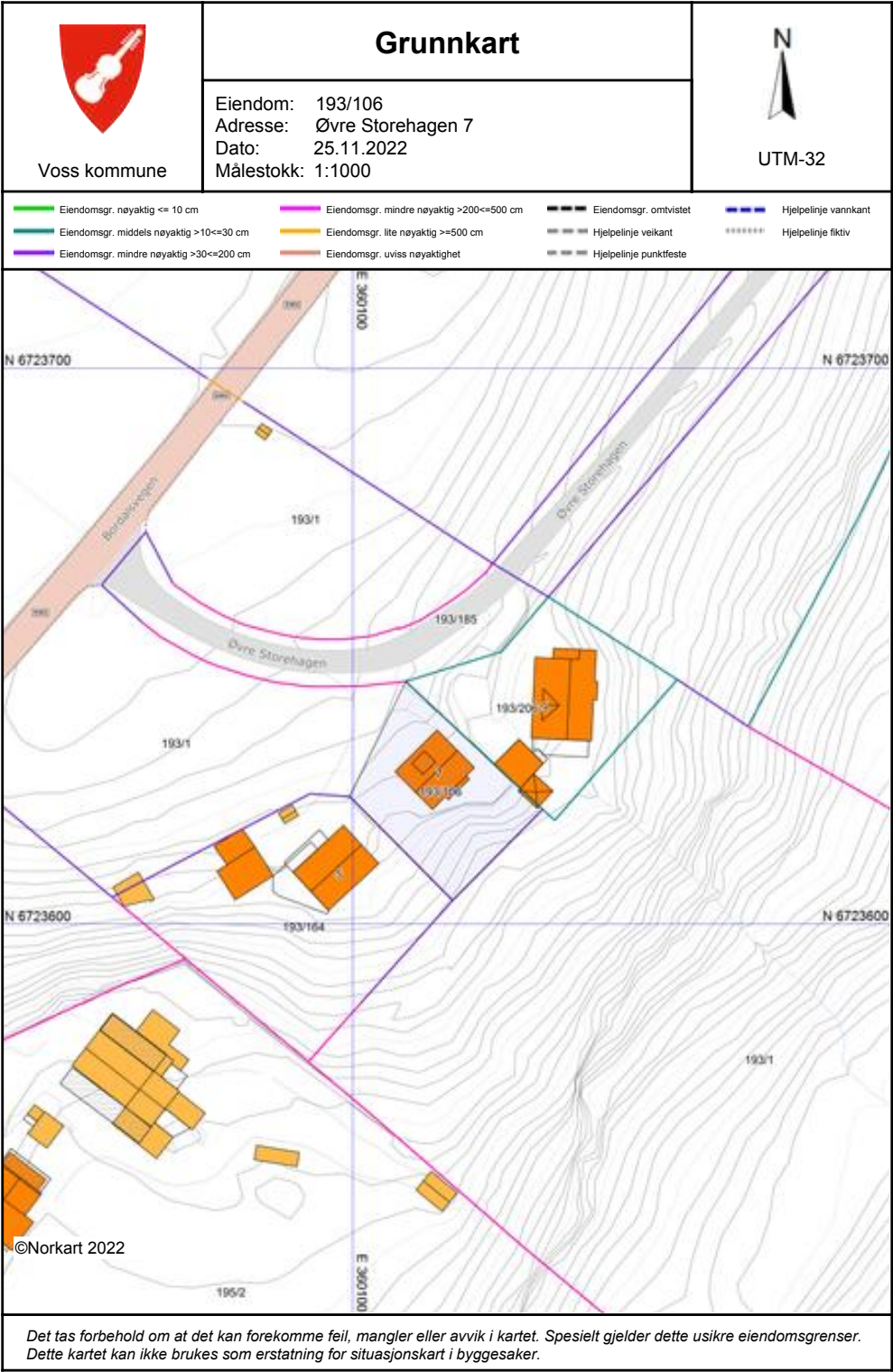


Tegnforklaring	
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-1)	
	Bygninger og anlegg - noverande
	Bygninger og anlegg - framtidig
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
	Idrettsanlegg - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Uteopphaldsareal - noverande
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)	
	Køyreveg - noverande
	Køyreveg - framtidig
	Bane - noverande
	Lufthamn - noverande
	Parkering - noverande
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-3)	
	Grøntstruktur - noverande
	Naturområde - noverande
	Friluftsområde - noverande
	Park - noverande
Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7)	
	Forsvaret - noverande
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv (PBL2008 §11-8)	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål og samtrekk
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass (PBL2008 §11-9)	
	Naturområde - noverande
	Friluftsområde - noverande
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-10)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Sone for militær verksamhet
	Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - Bevaring naturmjø
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmjø
	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11-11)	
	Faresonegrense
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Kraftleidning - noverande
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - noverande
	Jernbane tunnel - noverande
	Påskrift område namn
	Påskrift arealformål/arealbruk
	Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 25.11.2022

Oversiktskart for eiendom 4621 - 193/106//



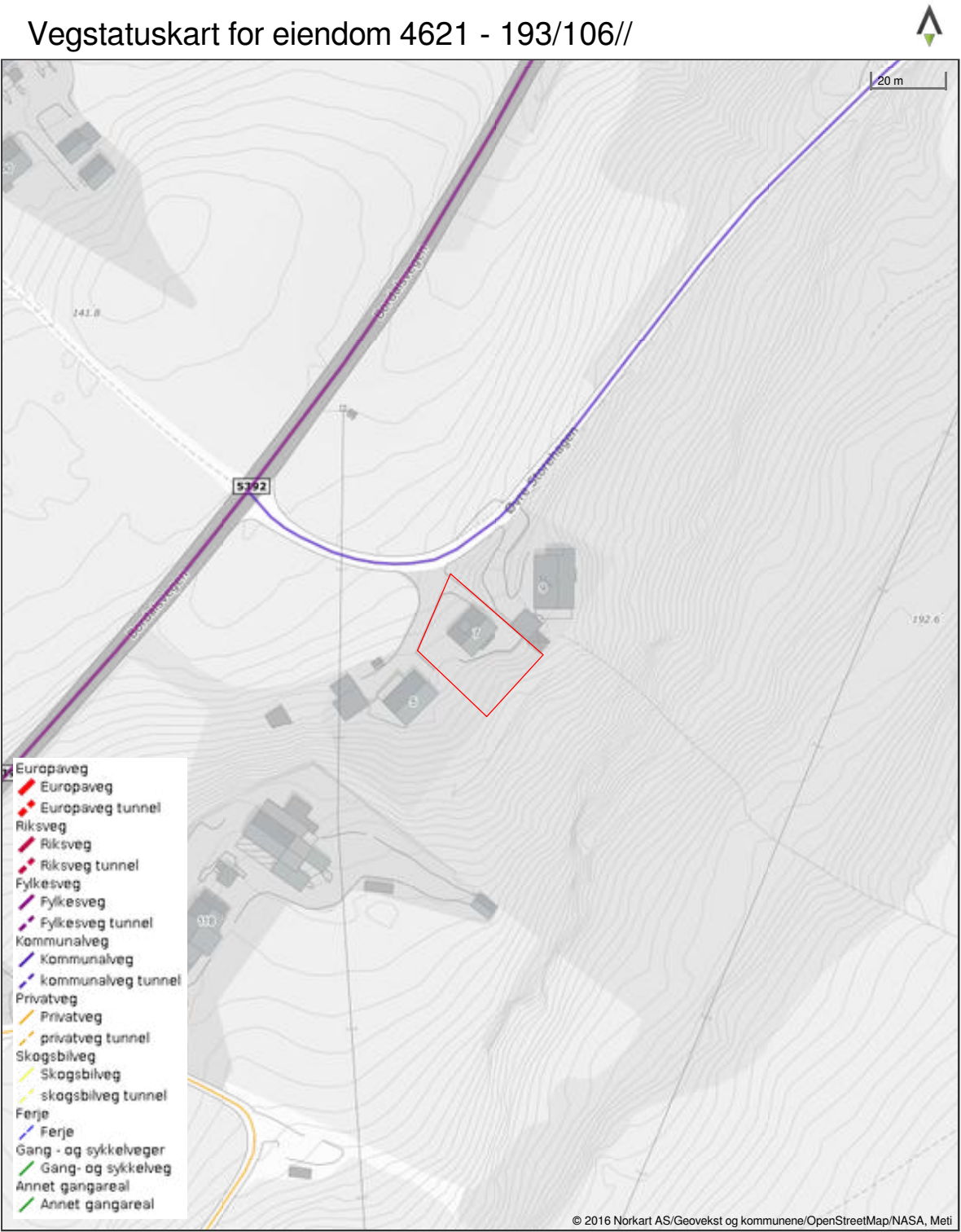


Areal og koordinater for eiendommen

Areal	673,40 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6723620,5	Øst	360118,3
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde
1	6723620,61	360134,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,04
2	6723643,61	360109,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,71
3	6723622,9	360099,53	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,02
4	6723604,24	360118,02	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,27
						Radius

Utskriftsdato: 25.11.2022

Vegstatuskart for eiendom 4621 - 193/106//





Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 25.11.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Storehagen 7, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
13384342	595	31.12.2021	Stipulert forbruk	114

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skredrapport

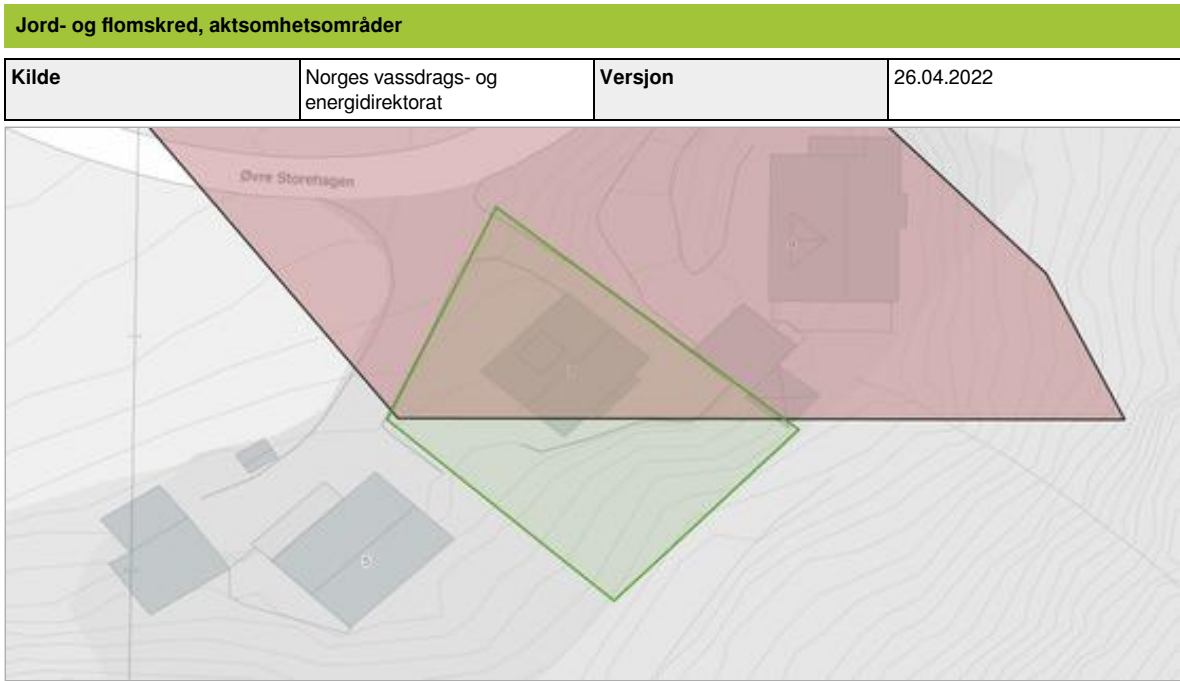
Eiendom	4621 193/106		
Utskriftsdato	25.11.2022	Antall datasett	5

1 Berørte datasett

- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Skredfaresoner
 - Snøskred - aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
 - Steinsprang - aktsomhetsområder



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. rive, 5. potensielt skredareområde

jord og flomskred aktsomhetsområder

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Grunneiendom 4621-193/106

NORKART
Utskriftsdato: 25.11.2022 08:22

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGLUND	Beregnet areal	673.4
Etablert dato	21.12.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.02.2018	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☒ Bestående

☐ Seksjonert

☐ Har fester

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Under sammenslåing

☐ Klage er anmerket

☐ Jordskifte er krevd

☐ Grunnforurensning

☐ Kulturminne

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

☐ Mangel ved matrikkeløyringskrav

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.för.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	193/106	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	Feilretting	02.10.2009	02.10.2009					193/1, 193/106, 193/164, 193/185, 193/206	
Endre egenskaper	Annen forretningstype	01.10.2009	01.10.2009	Sentralpunkt flyttet				193/106	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	Feilretting	30.09.2009	30.09.2009					193/1, 193/106	
Kvalitetshveing for eksist. eiendom	Kartforretning	26.04.1999	29.01.2013	Grenseutstikking; jfr. grenseutstikkingsprotokoll				193/1, 193/106, 193/164, 193/185, 193/206	
Skylddeling	Skylddeling	21.12.1953						193/1, 193/106	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723620.5	360118.3		Ja	673.4	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ØVSTHUS KRISTIAN	Fester (F)	Morvikbotn 274	Bosatt (B)
F080291*****	1/1	5122 MORVIK	
HAUGO CHRISTINE	Hjemmelshaver (H)	GAMLE BORDALSVEGEN 56	Bosatt (B)
F260270*****	1/1	5700 VOSS	

Adresse

Vegadresse: Øvre Storehagen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5700 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
Grunnkrets	402 HAUGAMOEN	Tettsted	5132 Vossevangen
Valgkrets	4 GJERNES		

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Grunneiendom 4621-193/106



Utskriftsdato: 25.11.2022 08:22

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	174994595		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	174994609		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 174994595: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.10.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Storehagen 7	H0101	193/106	200	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	75	0	75	0	0	0

2: Bygning 174994609: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Grunneiendom 4621-193/106



Utskriftsdato: 25.11.2022 08:22

Tatt i bruk	15.10.2004
-------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	193/106	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

Nr. 860 L.a. Avskrift av dagbok nr. 11/11 1953
På lager hos dlegg til
Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-32. sorenskrivarembete 1/4.

Til innhefting i pantebok.

Skyldskifte.

på dag den 19 desember 1953 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lens-
mannen, skyldskifte på garden Haugo
g.nr. 193 b.nr. 1 med skyld mark 969 i Moss
herad. Skyldskifte er kravt av Alf O. Haugo Thar F. Haugo
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-opptnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær
som²⁾

Ved tenesta møte³⁾. Thar F. Haugo, Alf O. Haugo
og skjønsmennene

Mennene valde til formann Alf O. Haugo

De 4 fraskilde luter av garden har desse

grensene: 1)
Grensa går fra vestre markstein
22,90 m. i nordvestlig retning til vestre
markstein. Fra den sistnevnte markstein
går grensa 30 m. i sydvestlig retning til
vestre markstein. Fra denne sistnevnte
markstein går grensa 22,90 m. i syd-
vestlig retning og fra denne sistnevnte
markstein går grensa 27,5 m. i nordvestlig

- 1) Skyldskifte kan ikke godtaast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikke gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikke møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda & varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-egedomar skal ein ikke skriva opp når eigaren ikke er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav fra partane fastsetja sjolve markesket, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikke stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

retning til den i beskrivelsen første-
nevnte markstein. På alle fire sider
av denne porsell er Thar F. Haugos
eigendommen.



Rett kopi bekräftes
Anne Lene Felberg

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *Ja*
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *Nei*
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? *Ja*
4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? *Nei*
- Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:
5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? *Nei*
6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? *Ja*
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? _____

Vi vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at _____

me di vi har funne vidare utbyting gagnaus.1)

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verving og drift som det er høve til.

Skylda på den fraskilde luten vart sett til *1. ut øre*

Attverande skyld på hovudbølet er *Frige fribrag i honsvillet*

Den fraskilde luten fekk bruksnamnet*) *M.H. 396*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:*) *Olaf O. Hauge, Hauge*

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til settenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anketegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at *Olaf O. Hauge* skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Forseten Forhus *Olaf Hauge* *Jon Grønhaugen*

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på _____

De fraskilde lut har fått g.nr. b.nr. *106*

For tinglysinga kr. _____



Avskrift av dagbok nr. 713 1155-
Vedlegg til 2077
Voss saksbehandlingskontor

Festekontrakt.

Underskrivne Ivar I. Haugo, fødd 1/11 - 1912, som eigar av Haugo gnr. 193, bnr. 1, bortfester hermed til Leif O. Haugo, fødd 3/10 1925 og den som ved arv eller på annan måte overtek han rett - ei byggjetuft under ovannevnte eigedom, som ved skylddelingsforretning av 19/12 - 1953 har fenge bruksnamnet Hauglund, gnr. 193 bnr. 106 av skyld o,ol mk. i Voss. Festevilkår er:

§ 1.

Festetidi er 99 år rekna frå 19/12-1953.

§ 2.

Festeavgifti er fastsett til kr. 90,- og den skal svarast etterskotsvis med betalingsdag 19/12 kvart år. Avgifti er fastsett ved å rekna 3% årleg rente av kapitalisert tomteverdi - 750 m² a kr. 4,- = kr. 3.000,-.

Vert festeavgifti ikkje betalt i rett tid skal festaren svara 4 % rente pr. år.

For festeavgifti med renter og kostnader har grunneigaren l. pr. panterett i festeretten, i dei bygningar som vert ført opp på tomti og i tilfelle brannskade på desse, i forsikringssummen. Så lenge det kviler lån på eigedomen, oppteken i Den Norsk Stats Husbank, skal den nemnde panterett berre gjelda 1 års skuldig avgift med renter og kostnader, v ed kvart høve.

Om brigde i rentenivået gjer det rimeleg kan så vel festar som grunneigar krevja regulering av avgifti kvart femtande år.

Så lenge det er gjeve lån av Husbanken til bygnader som er på eigedomen skal:

1. Bygglekontrakta ikkje gå ut, sjølv om kortare byggletid er avtala.
2. Eigedomen ikkje kunna krevjast rydja.
3. Byggleavgifta ikkje kunna aukast utan samtykkje frå banken.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle bygglefal, hava rett til å setja inn ny bygglar på same vilkår som

- 2 -

for den tida som er att av den tidbolken den føre byggleplanet er gjeve på.

Bygglaren skal ha rett til, etter at byggletida er utgjenge, å løysa inn jerdstykket etter den verd det har på løysingstida med frådrag for verdauke, etter kostnader og utbetalingar kosta av bygglaren eller dei tidlegare bygglarar, så framt ikkje grunneigaren vil lengja bygglekontrakta på rimelege vilkår eller yvertaka bygnaden (e) på eigedomen etter lovleg skyn.

§ 3.

Grunneigaren kan med 6 månaders varsel krevja festeavgifti innløyst etter gjeldande tomtepris på innløysingstidi. Prisen vert å fastsetja ved skyn, ifall grunneigaren og festar ikkje kjem til samje ved minneleg avtale.

§ 4.

Festaren kan pantsetja og overdra feste retten heilt fritt.

§ 5.

Skattar, avgifter og andre utgifter som vert utlikna på tomti skal svarast av festaren.

§ 6.

Festaren skal halda gjerde rundt tomte eigedomen til ei kvar tid og han ber alle kostnader hermed.

§ 7.

Ifall det vert overskot på vatn i festaren sin brunn- under fullt omsyn til festaren sin vassbruk i hus og på eigedom - skal grunneigaren ha rett til å nytta av overskotvatnet til dyri han beit- er på kulturbeite i nærleiken. Festaren har rett til å nytta Tråvegen for å koma fram til tomteeigedomen. Finn festaren det tenleg kan han utvida denne vegen til 2 m. breidd. Frå Tråvegen og fram til den bort-

Rett kopi bekrefte
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK



- 3 -

festa eignedom, skal festaren ha rett til å arbeida veg med 2 m. veggbreidde. Det skal svarast avgift i samhøve med pkt. 2 for den jord som gjeng med til stikkvegen og ei eventuell utviding.

-- \$\$\$\$\$\$ --

Haugo, 11. febr. 1955.

Grunneigar:

Festar:

Ivar Haugo
.....
Ivar I. Haugo

Leif Haugo
.....
Leif Haugo

Grunneigar og festar, Ivar I. Haugo og Leif Hauge, som bde er over 21 år, har underskrive dette dokument i mitt påsyn.

[Signature]
.....
o. o. o.





Avskrift av dagbok nr. 156 1954-12/2

Voss sorenskrivaren

Underskrivne grunneigarar i Voss steller med dette til rådvalde vederlagsfritt den turvande grunn av våre eigedomar for anlegg og drift av høg- og lågspente kraftlinor. Vidare gjev me Voss komm.elektrisitetsverk løyve til vederlagsfritt å nytta våre private gards og skogsveggar for transport sove for bygging av neande kraftlinor som for seinare drift og vedlike hald. I tilfelle Voss herad skulie vilja registrera kraftlinone kan denne fråsagn tinglysast på våre eigedomar.

Voss i mai 1954.

Linja Flatlandsmo- Svelgane-Bulko.

Namn	Eigar og brukar av gnr. bnr.
Knut A.Flatlandsmo	171 1
Nils Istad	187 2 og 8 (X)
Nils Rivenes	187 4
Knut Kinne	187 1
Arnf.Gjerde	167 18
Eirik Bryn	195 7
Josef Bø	167 7
Knut F.Fenne	167 6
Er.Hauge	192 3
Lars Hauge	193 2
Lars Vinsand Nyre	194 2
Nils Fjose	195 1
Lars Nyre	194 1
Josef Prestegard	195 4
Torstein K.Flatlandsmo	167 25 (X)
Arnfinn Møn Bryn	191 2
Ivar Hauge	193 1
Knut Flatlandsmo	167 12
Lars Grønlien	192 1
For Johs.Kløve Erling Kløve	170 1 (X)
Nils O.Bulko	170 2
Knut K.Fenne	170 3

Hjelpebok. i Hjeledokument III. Skal ikkje tingl.på dei bruk som er merkte med kryss i h marg.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Storehagen 7, 5700 Voss. Gnr. 193, bnr. 106, i Voss kommune, oppdragsnr.: 69220151
Megler: Fredrik Jordal, mobil: 45 14 45 65, e-post: fj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Fredrik Jordal

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig / Partner
45 14 45 65
fj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no