Harabåsen 14

Evanger, Voss

Enebolig sentralt på Evanger

flott utsikt og fantastiske solforhold

Barnevennlig område med nærhet til det meste

PRISANTYDNING: kr 2 300 000,-.

AEM arkoeiendomsmegling

Innhold

4-29 NØKKELINFORMASJON
BESKRIVELSE AV BOLIGEN

30-33 ØKONOMI
LØSØRE OG TILBEHØR

34-39 OM EIENDOMMEN
EGENERKLÆRING SELGER

40-43 ENERGIATTEST

44-57 TILSTANDSRAPPORT

58-59 BUDSKJEMA OG INFORMASJON

UTSIKT OVER EVANGERVATNET

Innhold

60-61 KART

62 BOLIGKJØPERFORSIKRING

63-64 OM MEGLER
KONTAKTINFORMASJON

Eiendommen

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligfelt. Skrånet tomt med opparbeidet hage og uteområde. Innholdsrik enebolig over to plan med garasje i underetasjen.

Nærområdet

Barnehage ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen. Det er også kort avstand til barneskole som ligger i Evanger sentrum. I sentrum ligger også Evanger Landhandleri hvor man finner både dagligvarer, bakeri og et utvalg lokalprodukter. Her er også en liten kafèkrok med mindre servering. Landhandleriet har i tillegg en egen interiøravdeling med et utvalg varer til både hverdag og fest.

Sentrum

Fra eiendommen er det ca. 2 mil til
Voss sentrum, der en finner et stort utvalg butikker og servicetilbud både på Vossevangen og på Amfi kjøpesenter. Fra Evanger er det både buss- og togforbindelser som tar en til Voss sentrum. I sentrum finnes også flere lege- og tannlegekontor, og Voss sykehus ligger heller ikke langt unna. Videre har man kino, bibliotek, flere treningsstudioer og Vossabadet for å nevne noe.

Nærhet til Bergen

Fra Evanger er det ca. 8 mil til Bergen sentrum, og man regner ca. 1 time og 20 minutter med bil langs E16. Man kan også ta toget fra Evanger Stasjon. Reisetiden er beregnet til ca. 1 time på denne turen langs Bergensbanen.

Nøkkelinformasjon

Adresse:	Harabåsen 14
Prisantydning:	Kr 2.300.000,- pluss omkostninger
Omkostninger:	Kr 69 822,-
Totalt inkl. omkostninger:	Kr 2 369 822,-
Kommunale avgifter:	10 122,-
BRA/P-rom:	179 m2 BRA / 139 m2 P-rom
Antall soverom:	4
Etasje:	2

Etasje:	2
Eierform:	Selveier, selveiet tomt
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Energimerke:	E Gul
Garasje/parkering:	Garasje i boligens underetasje, parkering på tomt
Tomt:	1 243 m2

AEM

KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO

Kvaliteter

SENTRALT OG BARNEVENNLIG

4 SOVEROM

GOD PLANLØSNING

STOR TERRASSE

UTSIKT

GODE SOLFORHOLD

HAGE

GARASJE

Beskrivelse av boligen

Innholdsrik enebolig over to plan. Kjøkken og bad er pusset opp i nyere tid. Inneholder blant annet 4 soverom, stor stue og vaskerom med egen inngang. Garasje i boligens underetasje.

Boligen ligger sør-vendt og har sol fra morgen til kveld sommerstid, med nydelig utsikt over Evangervatnet. Tomten er fint opparbeidet med hage, veranda på sørsiden og hellebelagt uteplass på nordsiden av boligen.

Tilkomst

Fra Voss sentrum, følg E16 mot Bergen. Kjør ca 18 minutter og ta til høyre over broen på Evanger inn på Fv313 Teigdalsvegen. Følg Teigdalsvegen i ca.2 minutter og ta av til høyre på Harabåsen. Eiendommen ligger som nummer to på venstre side. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

ENTRÉ OG HALL MED TRAPPEGANG OPP TIL FØRSTE ETASJE.

SOVEROM 1 OG 2 I UNDERETASJEN.

BOLIGEN HAR ETT BAD OG
TO SEPERATE TOALETT.

BADET ER PUSSET
OPP I NYERE TID MED
BL.A. VARMEKABLER I
FLISLAGT GULV OG NYTT
DUSJKABINETT

BOLIGEN HAR TO SOVEROM I FØRSTE ETASJE.

HOVEDSOVEROMMET I FØRSTE ETASJE HAR EGEN UTGANG TIL DEN SØRVENDTE VERANDAEN.

Stue

STOR STUE MED GOD ROMFØLELSE.

Store vindusflater gir rikelig tilgang til naturlig dagslys. God plass til flere sittegrupper. Peis midt i stuen som varmer godt på kalde vinterdager. Fra stuen har man utgang til veranda på sørsiden og til hellelagt uteplass på nordsiden.

LYS OG FIN STUE MED
FLERE MULIGHETER
FOR MØBLERING
OG PLASS TIL FLERE
SITTEGRUPPER

KJØKKEN FRA IKEA

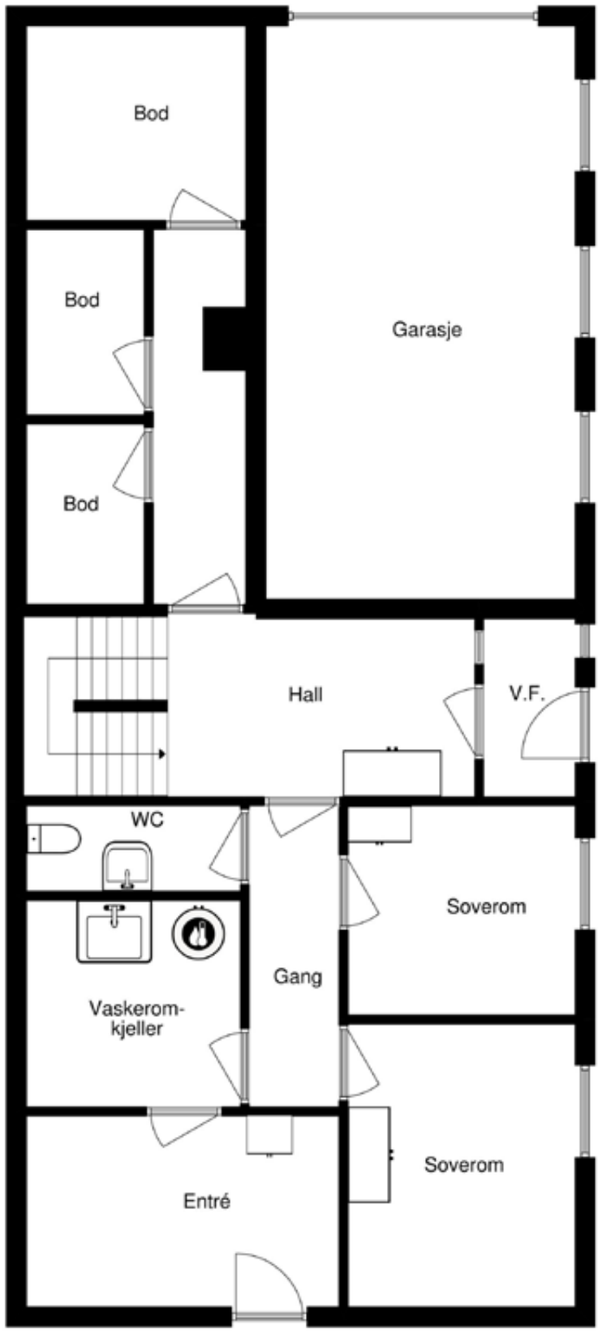
Stilrent, praktisk og brukervennlig kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Solid benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer som medfølger salget.

UTEOMRÅDET

Plantegning

FØRSTE PLAN



PLANLØSNING 2D

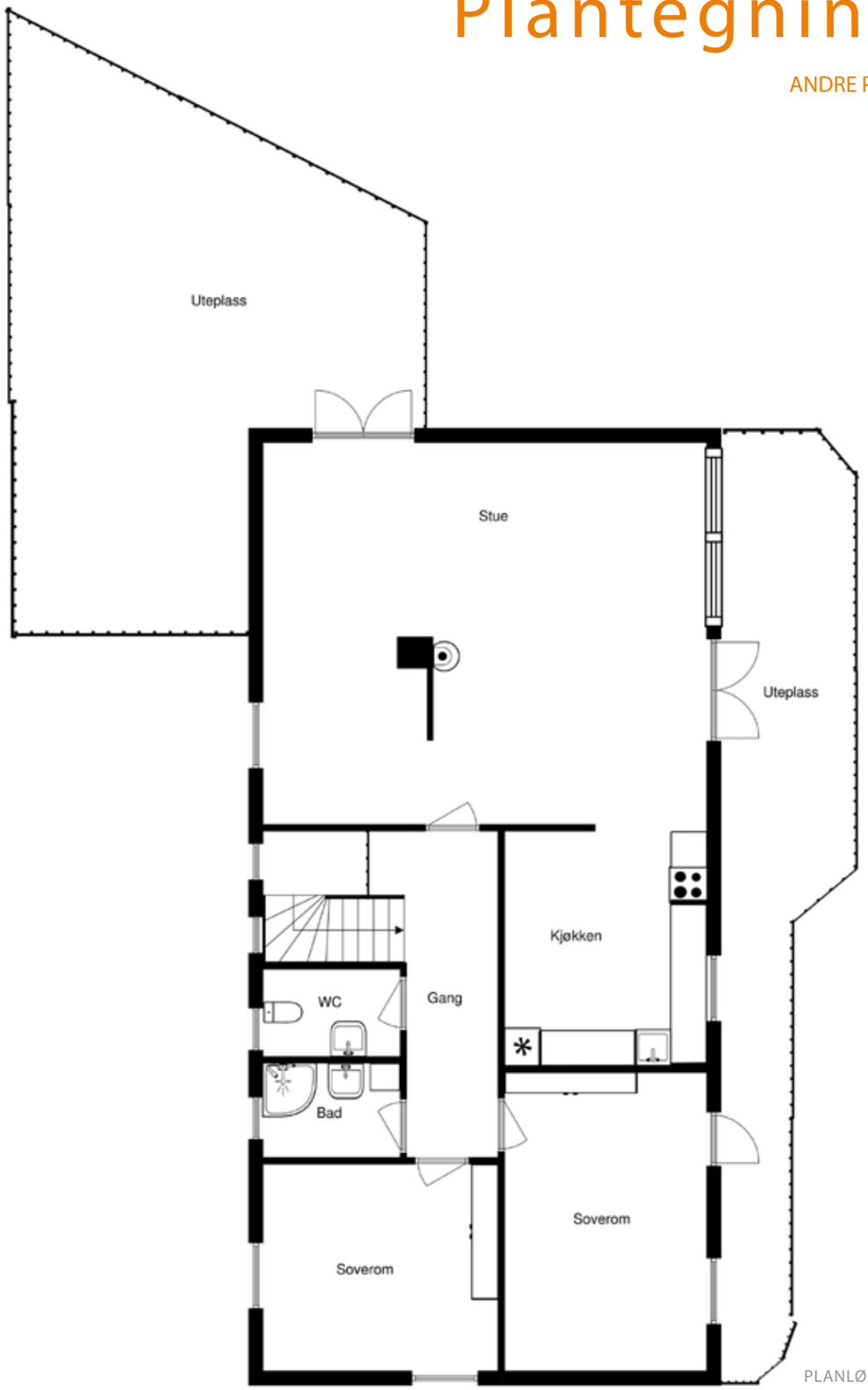
PLANLØSNING 3D

* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

Plantegning

ANDRE PLAN



PLANLØSNING 2D

* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

PLANLØSNING 3D

* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme

Om boligen

Eiendommen
Gbnr. 383/34
Kommune: Voss
Adresse: Harabåsen 14, 5707 Evanger
Tomt: 1 243 m2

Adkomst
Fra Voss sentrum, følg E16 mot Bergen. Kjør ca 18 minutter og ta til høyre over broen på Evanger inn på Fv313 Teigdalsvegen. Følg Teigdalsvegen i ca.2 minutter og ta av til høyre på Harabåsen. Eiendommen ligger som nummer to på venstre side. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligfelt. kort avstand til barnehage og skole, dagligvarebutikk og kollektiv transport.

Tomten
Delvis skrånet tomt med opparbeidet hage og uteområde.

Prisantydning
Prisantydning: kr 2.300.000,-.
inkl. omkostninger: kr 2 369 822,-

Tilstandsrapport
Takstmann: Frank Robert Strømme.
Rapportdato: 06.11.2018.

Det er utarbeidet tilstandsrapport. Denne benytter uttrykk som TG som betyr tilstandsgrad. Tilstandsgraden angis enten som TG1, TG2 eller TG3. TG1 angir "mindre eller moderate avvik", TG2 angir "vesentlige avvik", TG3 angir "store eller alvorlige avvik".

Det gjøres oppmerksom på følgende fra rapporten:

Grunnmur: TG3. Sprekk i grunnmur mot terreng har medført fuktinntrening i mur mot gulv i bod som sprer seg til trapperom. Ikke store mengder.

Drenering: TG3 pga. alder. Antar drenering til sprengstein fra byggeår.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader, yttervegger: TG2. Noe mindre råteskade på stående kledning på østvegg.

Vinduer: TG3 på vinduer fra byggeår. (Merk at de fleste vinduer er skiftet fra byggeår).

Balkong/terrasse: TG2. Fukt på underside av terrasse, men ikke registrert råte.

Innvendige overflater, gulv: TG2 på parkett i stue fra byggeår, stedvis noe knirk.

Innvendige overflater, himling: TG2 på halvhårde plater, noe riss/ sprekkdannelser i skjøter.

VVS, Luftbehandling; TG2 pga. manglende luftespalte på badedør i 1.etg.

Diverse utstyr, skap og reoler: TG2 på plassbygd garderobeskap på hovedsoverom pga. noe utidsmessig.

Andre merknader: Tidligere dør mellom kjøkken og gang er kledd igjen på kjøkkenside, men skjult bak reol i gang. To lampepunkt i gavlvegg i stue skjult bak panel.

Byggeår
Boligen ble ferdigstilt i 1970.

Arealer:
BRA: 179 m2, P-rom: 139 m2.
Følgende rom inngår i P-rom:

Underetasje, p-rom 47 m2: Garasje, vindfang, hall med trapp, to ganger, fire boder, to soverom, toalett og vaskerom.

1.plan, p-rom 92 m2: Trappegang, gang, to soverom, bad og toalett, stue og kjøkken.

Definisjon på arealene er:
BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggenes innside.

P-ROM (primærrom): Areal innenfor omsluttende yttervegger med fratrekk fra bod-areal. Dette er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig.

Alle oppgitte arealer i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Innvendig
Standard: Innholdsrik enebolig med blant annet nyere kjøkken og oppusset bad. Boligen er godt vedlikeholdt.

Gulv: Overflater av gulvbelegg, laminat, parkett, malt betonggulv, ubehandlet betonggulv, fliser i vindfang. fliser på gulv på bad i 1.etg. Varmekabler i gulv i vindfang og på bad.

Vegger: I hovedsak tapet, malt strie, stri og panel.

Himling: Malte takplater, malte halvhårde plater, panel i boder.

Bad: Bad i 1.etg. fornyet i senere tid. Nytt membran på gulv, flislagt gulv, nytt dusjkabinett og nytt elektrisk opplegg. Mekanisk avtrekksvifte.

Soverom: Boligen har totalt fire soverom, to i underetasjen og to i 1. etasjen. Hovedsoverommet i 1. etasjen er pusset opp i nyere tid, og har utgang til sørvendt veranda.

Kjøkken: Nyere kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer.

Stue: Stor, lys og romslig stue. Parkett fra byggeår. Vedovn. Utgang til sørvendt veranda og utgang til nord-østvendt hellebelagt uteplass.

Vaskerom: Vaskerom i kjeller, i tilknytning til bod med egen utgang til hage. Ny varmvannsbereder i 2015.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og biobrensel . Varmekabler i vindfang i underetasjen. Varmepumpe i trappegang. Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energibruk
Forbruksvaner vil være avgjørende for strømforbruk. Selger opplyser et forbruk på ca. 16 000 kWh per. år.

Energiattest
Megler har basert på opplysninger gitt av selger, energimerket boligen. Den har fått energimerke E gul. Energiattesten er inkludert i salgsoppgaven.

Parkering
Parkering i garasje, samt parkering i innkjørsel.

Garasjen er del av underetasjen i boligen, med plass til én bil. Ny elektrisk garasjeport i 2018 med fjernkontroll.

Om boligen

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport:

Fundament antatt på faste masser. Støpt grunnmur i betong. Antar drenering til sprengstein fra byggeår. Bindingsverk med utv. vindtetting, utlekting med stående og liggende kledning. Antar yttervegger isolert med glassvatt pga. isolert med glassvatt på kaldtloft. Plassbygd sperretak/ saltak med sutaksbord, D-papp, lekter og skifertekking. Takrenner og nedløp fra byggeår i plast. Taknedløp bakside hus er ført til betongrør som antas ledes til terreng. Lekter ved møne er skiftet og nytt mønebeslag er montert. Balkong på impregnerte søyler og bjelker. Impregnerte terrassebord med spor for tettelist mellom bord. Murt teglsteinsskorstein.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Uteområde
Uteområdet består av veranda på sørsiden og hellebelagt uteplass på nordsiden av boligen. Ellers opparbeidet hage med store grøntarealer og diverse beplantning. Oppkjørsel er asfaltert.

Veranda: ca. 27 m2.

Forsikring
Boligen er forsikret gjennom Gjensidige forsikring.
Polisenr. 1155828.
Type: Fullverdi.

Kjøper må selv ordne med forsikring av bolig og innbo ved overtagelse.

Offentlige avgifter
Årlige utgifter: kr 10 122,-.

Vann: kr 3 093,-.
Avløp: kr. 3 779,-
Branntilsyn, feiing: kr 622,-.
Eiendomsskatt: kr 2 628,-.
Renovasjon kommer i tillegg, ekstern leverandør IHM.

Andre utgifter
Internett og TV: avhengig av abonnoment.

Selger har internett fra Telenor og parabol-tv fra Viasat.

Adgang til utleie
Boligen er selveiende, og kan i utgangspunktet fritt leies ut.

Elektro
Sikringsskap med automatsikringer. Voss Energi hadde kontroll på el-anlegget i 2013.

Løsøre og tilbehør:
Integrerte hvitevarer følger med salget.
Vaskemaskin på vaskerom følger også med.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Vi opplyser samtidig om at det ikke er nødvendig med ferdigattest her. Dette på grunn av nye byggeregler som sier at ferdigattest ikke skal utstedes for tiltak som er søkt om før 01.01.1998.

Overtagelse
Etter avtale med selger.

VVA
Offentlig vei.

Offentlig vann og avløp.

Store deler av VVS-installasjoner er fra byggeår. Ny varmtvannsbereder i 2015.

Ny vannkumme i grunn med vannmåler i 2004.

diverse
Vi ber alle interesserte sette seg godt inn i salgsoppgaven, tilstandsrapport og egenerklæring fra selger. Det oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en fagkyndig.

Vi minner om at boligen selges ”som den er”.

Eierform
Selveier.

Litt ytterligere beskrivelse
Eiendommen og boligen ligger sentralt på Evanger med kort vei til barnehage og skole. Kort vei til Evanger Landhandleri med dagligvarer, lokalvarer, bakeri, café og interiør.

Gode kollektivtilbud med buss og tog til Voss sentrum, eller også mot Bergen.

Boligen er godt vedlikeholdt fra byggeår. Eier har gjort enkelte utbedringer de siste årene.

Hovedsoverommet i hovedetasjen har utgang til den sørvendte verandaen, og man kan derifra nyte frokosten i deilig morgensol.

Økonomi

Ligningsverdi
For inntektsåret 2016:
Som primærbolig: 566 335,-.
Som sekundærbolig: 1 812 271,-.

Omkostninger
Prisantydning: kr 2 300 000,-.

Panteattest kjøper: kr 172,-.
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 525,-.
Tinglysningsgebyr pantobligasjon: kr 525,-.
Boligkjøperforsikring: kr 11 100,- (frivillig).
Dok.avg til staten: 57.500,- 2,5 % av kjøpesum.

For prisantydning utgjør dette samlet:
Kr 69 822,-

Ved solgt il prisantydning kr 4 300 000,- blir totalsummen, inkludert omkostninger kr 2 369 822,-

Betalingsvilkår
Kjøpessummen skal betales ved overtagelse. Oppgjør gjennomføres av Weboppgjør AS på vegne av Arkoeiendomsmegling AS.

Budgivning
Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig.

Budgiver må legitimere seg ovenfor megler ved inngivelse av første bud, og bud må være signert.

Dersom en ønsker å gi bud på boligen kan dette sendes til kontaktperson på e-post med signatur og legitimasjon av budgiver. Budgiver vil motta en skriftlig mottaksbekreftelse når budet er kommet til meglers kunnskap.

Budgiver som ikke mottar bekreftelse må snarest kontakte ansvarlig megler Steffen Lyngtu eller eiendomsmeglerfullmektiger Tom Andre Sivertsen eller Lena Lekve pr. telefon eller på kontoret på telefonnr. 56 39 00 03. Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Forts. Budgivning
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere frist enn kl. 12.oo første virkedag 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 boligen.

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 budskapet 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 leiligheten kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Det vises for øvrig til "forbrukerinformasjon om budgivning" som også er en del av salgsoppgaven.

Lov om hvitvasking
Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Oversikt over løsøre og innbo som følger med ved boligsalg, etter NEFs standardliste

Ved boligsalg følger det med noe løsøre og tilbehør. Her er standardlisten over hva som følger med hvis ikke annet er avtalt eller sagt i salgsoppgaven.
Listen gjelder fra februar 2012.

1.hvitevarer
Hvitevarer som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

2. heldekningstepper
Heldekningstepper, uansett festemåte.

3. varmekilder
Ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medflger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eler fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

4. tv, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantener (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV-flatskjerm med tilhørende festeorsning samt musikkanlegg følger ikke med.

5. baderomsinnredning
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

6. speilfliser
Speilfliser, uansett festemåte.

7. garderobeskap
Garderobeskap, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.

8. kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.

9. markiser, perisenner
Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner.

10. avtrekksvifter
Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airvondition-anlegg.

11. sentralstøvsuger
Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange.

12. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte ”spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.

13. boligalarm
Boligalarm (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).

14. utvendige søppelkasser
Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/ hus til disse.

15. postkasse
Postkasse.

16. planter, busker og trær
Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.

17. flaggstang
Flaggstang og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende.

18. olje- /parafinfat
Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtagelsesdato.

19. gasdbeholder
Gassbeholdere til gasskomfyr og gasspeis.

20. brannstige, branntau
Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt.

21. brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler
Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er utrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

listen er utarbeidet av Norgen eiendomsmeglerforbund, eiendom Norge (tidligere eiendomsmeglerforetakenes forening), og eiendomsadvokatenes servicekontor.

Følgende kan medfølge salget om ønskelig:
-Oppvaskmaskin på kjøkken.
-Vaskemaskin på vaskerom.
-Kjøleskap i bod.

Om eiendommen

EIENDOMMEN:

Gbnr. 383/34
Tomt: 1 243 m2
Kommune: 1235, Voss

SELGER:

Alfhild Ovidie Hægland og
Øyvind Hægland

MEGLER:

Arkoeiendomsmegling AS
Orgnr. 917 117 632
Adr. Htb-Bygget, PB 103, 5291
Valestrandsfossen
Tlf. 56 99 26 00
E-post: post@aem.no

Ansvarlig megler: Steffen Lyngtu
Tlf. 48 14 37 37
E-post: Steffen@aem.no

Eiendomsmeglerfullmektig: Tom Andre Sivertsen
Tlf. 92 29 72 92
E-post: tas@aem.no

Eiendomsmeglerfullmektig: Lena Lekve
Tlf. 95 96 30 06
E-post: lena@aem.no

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått avtale med Arkoeiendomsmegling AS om salg av boligen.

Det er avtalt fastpris på kr 82 400,-. Dersom handel ikke kommer i stand kan oppdragstaker kun få dekket sine direkte kostnader.

TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

KONSESJON, ODEL:

Det er ikke konsesjonskrav og det er ikke boplikt eller odel på eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK:

Eiendommen og boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Kommunal veitilkomst.

Om eiendommen

REGULERINGSPLAN

Gjeldende plan:

Kommuneplanens arealdel, Kommuneplanen 2015-2026, planid. 2014011.

Arealbruken for eiendommen er fastsett til "Boligbebyggelse - nåværende".

For deler av eiendommen gjelder reguleringsplan Evanger Aldersheim, planid. 90016.

SOLGT "SOM DEN ER"

Boligen selges som den er, i den tilstand den fremstod på visning, jf. avhendingsloven § 3-9.

"Enda eigedomen er "selt som han er", eller med lignande atterhald har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers".

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhendingsloven kapittel 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jf. avhendingsloven § 3-9, jf. § 1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en fagkyndig før bud inngis.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

SALGSOPPGAVE

Dato: 12.11.2018

NITO Takst – tryggere bolighandel | NORGES TAKSERINGS FORBUND | BMTF | PROTECTOR forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

✓ Enebolig	Tomt
Hytte/Fritidsbolig	Rekkehus
To/Flermannsbolig	Selveierleilighet
Andelsleilighet	Boliger som ikke er as is
Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret. jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
383	34			

Adresse	Postnr.
Harabåsen 14	5707

Sted	Kommune
Evanger	Voss

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	29.04.1992	46	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? Ja ✓ Nei Vet ikke

Polise-/avtalenr.
21250406

Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Hægland	Øyvind

Tlf.privat	Mobil	E-post
	47612288	

Ny adresse	Postnr.	Sted
Harabåsen 14	5707	Evanger

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Hægland	Alfhild Ovidie

Tlf.privat	Mobil	E-post
	99568214	

Ny adresse	Postnr.	Sted
Harabåsen 14	5707	Evanger

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?
Ja ✓ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?
✓ Ja Nei Redegjør for dette: Ny membran på golv, ny sluk, varmekabler i golv, fliser på golv, nytt dusjkabinett, ny avtrekksvifte, nytt elektrisk på bad ved Vangen Elektriske AS.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?
✓ Ja Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Membran og sluk, og mur/flis v/ Muremester Sigmund Gjøstein AS. Varmekabler og anna elektrisk v/ Vangen Elektriske AS.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?
✓ Ja Nei Redegjør for dette: Kvitteringer på utført arbeid kan framlegges på forespørsel.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
Ja ✓ Nei Kommentarer

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
Ja ✓ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
Ja ✓ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?
Ja ✓ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?
Ja Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
Ja Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
✓ Ja Nei Redegjør for dette: Mindre sprikke i grunnmur i bakvegg, truleg ikkje av betyding for kontruksjon.

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?
Ja ✓ Nei Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?
Ja ✓ Nei Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

✓ Ja Nei Redegjør for dette: Hol i plattlodd i pipe ca. 2010, regnvatn inn langs pipe og inn på loftet. Ingen større skadar, då dette vart oppdaga fort. Lekasje fiksa, nytt plattlodd, tørka opp i konstruksjon, ny isolasjon.

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

✓ Ja Nei Redegjør for dette: Lekter på tak skifta ut v/ Brattabø Bygg AS, ca.2013. Vurdert av tømrar at utskifting av resten av taket ikkje var nødvendig.

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

✓ Ja Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Lekter på tak skifta ut v/ Brattabø Bygg AS.

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Ja ✓ Nei Kommentarer: Ingen feil, men det er to lampettpunkt i vegg i stue, bak kledning.

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

✓ Ja Nei Spesifiser tidspunkt og firma: Voss Energi hadde kontroll i 2013.

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

✓ Ja Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Eigar har ikkje kjennskap til kven som har utført arbeidet, men det er stadfesta av tidlegare eigar at arbeidet er uført av godkjent elektroinstallatør.

8.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

8.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

Ja Nei ✓ Deler Spesifiser: Eigar har erklæringar for det elektriske arbeidet som er uført i si eigartid; nytt elektrisk på bad i 2.etg. og varmekabler i yttergang i 1.etg.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

✓ Ja Nei Redegjør for dette: Hovedkran i grunn var ikkje tett. Måtte grave opp og fikse dette, sette ned kum og montert vannmålar, 2004.

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

9.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei Kommentarer:

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei Kommentarer:

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer:

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

13.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer:

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer:

17. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 16-18-0085

Firma: Arkoeiendomsmegling AS

Avdeling: Hoved

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Tom Andre sivertsen

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i** 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

✓ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2016 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

✓ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

✓ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

✓ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato: 30.10.2018 Sted: VOSS

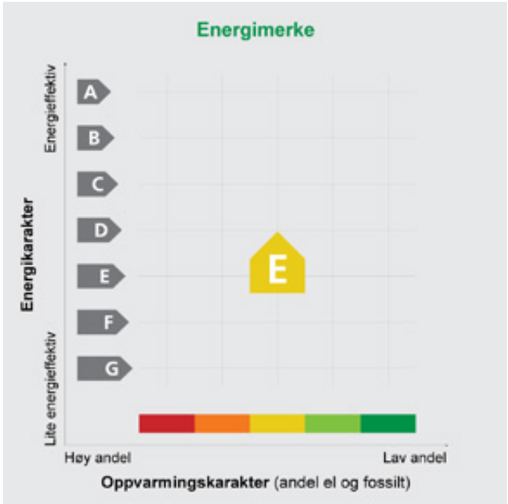
Selger (1) underskrift: Ingvild Oddie Hogland. Selger (2) underskrift: Øyvind Hogland

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Harabåsen 14
Postnr	5707
Sted	Evanger
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	383
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-945415
Dato	30.10.2018



Innmeldt av	Arkoeiendomsmegleing AS Lena Lekve

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Gnr 383: Bnr 34
1235 VOSS KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 908 42 130
E-post: franstro@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78
Organisasjonsnr: 982 237 041

Dato befaring: 01.11.2018
Utskriftsdato: 08.11.2018
Oppdrag nr: 295

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Ved ev. salg gjøres det spesielt oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom "Avhendingslova" 3 Juli 1992.
Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine byggesakspapirer.
Bygget er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens lovverk og forskrifter.
Taksten baserer seg på en visuell gjennomgang av bygningen supplert med enkelte fuktmålinger og stikkprøver av utv. overflater samt opplysninger gitt av eier.

Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Boligen er oppført etter datidens forskrifter og standard og vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter mhp. bl. a. isolasjonstykkelse i gulv, tak og vegger, lufttetthet, ventilasjon, komponenter og tilstand elektrisk / røropplegg mm som er fra byggeår.

Boligen virker å være generelt godt vedlikeholdt. En del oppgraderinger av innv. overflater har funnet sted.
Videre ble det montert ny kjøkkeninnredning i 2011, bad 1. etg. ble oppgradert i 2010. De fleste vinduer er skiftet i 2006 inkl. dobbel balkongdør. Glass i faste vinduer i stue er byttet. Nytt plattlodd og mønebeslag ble montert i 2013. Ny utv. hoved vannkran og vannmåler ble montert i 2004. Garasjeport er også av nyere dato. Varmtvannsbereder ble byttet i 2015. Oppgitte årstall er ca.

Gjennomgående sprekk i grunnmur mot terreng bakside hus og i garasje på fremside hus. Sprekk i grunnmur bakside hus har resultert i noe fuktinntrengning i bod og mot trapp.

Det er foretatt stedvise fuktmålinger på badegulv, kjellergulv i boder og på innside grunnmur mot terreng, utslag på fuktindikator i kjellergulv / bakvegg mot terreng.

FOTLANDSVÅG, 08.11.2018

Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Byggmester/takstmann
Telefon: 908 42 130

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Øyvind Hægland
Takstmann:	Frank Robert Strømme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.11.2018. - Øyvind Hægland. Eier. Tlf. 47612288 - Alfhild Hægland. Tlf. 99568214 - Frank Robert Strømme. Byggmester/takstmann. Tlf. 908 42 130

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Evanger i Voss kommune. Gangavstand til off. kommunikasjon, barnehage, barneskole og nærbutikk. Ca. 2 mil til kommunesenteret på Voss med utvidet servicetilbud og mange aktivitetstilbud sommer som vinter.
Bebyggelsen:	Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasjeplass for en bil integrert i u. etg.
Standard:	Boligen har varierende standard fra byggeår og senere oppgraderinger av bl.a. nyere kjøkkeninnredning, de fleste vinduer er skiftet / byttet glass i, ny leddport med portåoner og oppgradering av diverse innv. overflater. Utvendig mønesbeslag er også byttet. Huset virker å være godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Tildels bratt tomt som er fint opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hellelagt foran inngang. Store grønntareal og diverse beplanting. Tomten er inngjerdet.
Regulering:	Regulert.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Forkjøpsrett:	Tinglyst forkjøpsrett på skjøte vil i flg eier bli slettet.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1235 VOSS Gnr: 383 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 243 m² Arealkilde: Matrikkelutskrift / målerbrev.
Hjemmelshaver:	Øyvind Hægland
Adresse:	Harabåsen 14, gatenr 1237. 5707 EVANGER

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.2018	Foreligger ikke	Ikke fremvist		
Egenerklæring	30.10.2018		Fremvist		
Forsikringsavtale	27.02.2018		Fremvist		
Grunnbokutskrift	24.10.2018		Fremvist		
Kvitt. off. avgifter	25.10.2018		Fremvist		
Målebrev	16.01.1992		Fremvist		
Reguleringsplaner		Iht. kommunedelplan av 2015.	Fremvist		
Situasjonskart	24.10.2018		Fremvist		
Skjøte	29.04.1992		Fremvist		
Tegninger		Nedfotografert fasade, snitt og plantegning. Uleselig dato.	Fremvist		
Saamsvareserklæring Vangen elektriske as	19.10.2010		Fremvist		

Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

Voss Energi-vedtk	22.08.2013	Kontroll av el. installasjon, alt ok.	Fremvist		
Div. faktura for utført tømrerarbeid, rørl. og murerarbeid		Datoer fra 25.06.1999-31.12.2013.	Fremvist		
Eier	31.10.2018	Eier ga generelle opplysninger om eiendommen.			
Megler / Rekvirent	26.10.2018	Innhentet diverse underlag.	Fremvist		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring samsvarer stort sett med egne observasjoner.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1970 Kilde: Opplyst av eier / orikringspolise.
Anvendelse:	Bebodd av eier.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	96	87	47	40	Garasje, vindfang, hall / trapp, 2 ganger, 4 boder, wc-rom, vaskerom, 2 soverom. Etg. høyde 2,31 m. Inngangsparti overbygget av "tett" terrasse på søyler.
1. etasje	101	92	92		Trapperom, gang, 2 soverom, wc-rom, bad, stue, kjøkken. Etg. høyde 2,36-2,39 m. Utgang fra stue til terrasse på ca. 27 m2.
Sum bygning:	197	179	139	40	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Entré, 2,54 m2, hall m/trapp, 11,23 m2, gang, hhv. 4,61 m2 og 3,97 m2, soverom hhv 9,52 m2 og 7,45 m2, vaskerom, 5,36 m2, wc, 2,68 m2	Boder hhv. 2,31 / 2,59 / 4,89 / 5,56 m2, garasjerom, 21,88 m2
1. etasje	Gang / trapperom, 12,72 m2, wc, 2,56 m2, bad, 3,20 m2, soverom hhv. 12,75 m2 / 10,03 m2, stue, 40 m2, kjøkken, 9,76 m2	

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningen virker å være normalt godt vedlikeholdt. Noe utskifting av vinduer og kledning er periodevis utført, kjøkken av "nyere" dato. De fleste innvendige overflater er oppgradert etter byggeår.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Antar fundamentert på faste masser.

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt gulv i u. etg. Ukjent isolering i grunnen men antar 5 cm isopor som var mye brukt på den tid da huset ble oppført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn			
Beskrivelse:	Støpt grunnmur i betong. Utvendig pusset og malt. Impregneringsmaling på utvendig grunnmur mot terreng. I oppholdsrom er det på innside grunnmur pålimt 10 cm siporex som er pusset og tapetsert.		
	Gjennomgående sprekk i grunnmur mot terreng.		Samme gjennomgående sprekk sett fra innside i bod.
	Gjennomgående sprekk i grunnmur utside garasje.		Sprekk i grunnmur innside garasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.		

Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlig gjennomgående sprekk i grunnmur både på fremside hus og mot terreng bakside hus. Sprekk i grunnmur mot terreng har medført til fuktinntrengning i mur mot gulv i bod som sprer seg mot trapperom. Ikke store mengder men godt synling i bod.	TG: 3

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Antar drenering til sprengstein fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 pga. alder.	TG: 3

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bindingsverk med utv. vindtetting, utlekting med stående og liggende kledning. Noe kledning er skiftet ifbm skifting av vinduer. Antar yttervegger er isolert med glassvatt siden det er glassvatt det er isolert med på kaldt loft.
	Råte på noen kledningsbord, fasade mot øst.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved stikktaking av kledning ble det konstatert noe råteskade av mindre omfang på stående kledning på vegg mot øst ellers virker kledningen å være i bra stand. TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	De fleste vinduer er skiftet etter byggeår. I faste vinduer i stue er det glasset byttet i eksisterende karmer. Det må påregnes at gjenstående vinduer fra byggeår må skiftes.
	Sprekk i eldre glass i garasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 gjelder vinduer fra byggeår. Vinduer på soverom i u. etg. Bad, wc-rom og 1 soverom i 1. etg. samt i garasje. TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Eik gatedør med glassfelt og sidefelt fra byggeår. Nyere leddport med motor i garasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg satt pga. alder. TG: 2

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Finerte innerdører fra byggeår. Glassdør mellom vindfang og hall og mellom stue og gang i 1. etg.
	Finerte innerdører fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tidligere dør mellom kjøkken og gang er kledd igjen på kjøkkenside men skjult bak bokreol i gang. TG satt pga. alder. TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Plassbygd sperretak / saltak med sutaksbord, D-papp, lekter og skifertekking. Stigetrinn til skorstein. Takrenner og nedløp fra byggeår i plast. Taknedløp bakside hus er ført til betongrør som antas ledes til terreng. Taket er kun betraktet fra bakkenivå. Kofferloft ble inspisert via luke pga. vanskelig tilkomst. Ventiler i begge gavler og ved raft. Sperr og sutaksbord så tørt og fint ut så langt det kunne betraktes fra inspeksjonsluke. Tidligere lekkasje ved plattlodd er iflg. eier utbedret. Mellom undergurt på kaldt ventilert loft er det isolert med glassvatt med forhudningspapp oppå.
	Skifertekking, teglsteinskorstein og stigetrinn til skorstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lekter ved møne er skiftet og nytt mønebeslag er montert. TG: 1

Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

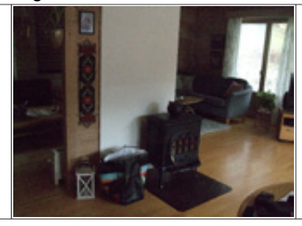
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Lakket åpen furutrapp med halvrepos fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje etter alder. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.			
Beskrivelse:	Balkong på impregnerte søyler og bjelker. Impregnerte terrassebord med spor for tettelist mellom bord.		
	Fukt på underside terrasse men ikke råte.		Utgang fra stue til stor terrasse på søyler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Valgt løsning som overfor beskrevet hindrer stort sett drypp på underside men holder ikke helt tett. Det ble ikke registrert råte ved stikkprøver. TG: 2		

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.			
Beskrivelse:	Murt teglsteinsskorstein. Pusset og malt i stue. Vedovn i stue. Feieluke i i gang u. etg.		
	Teglsteinsskorstein over tak.		Vedovn i stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1

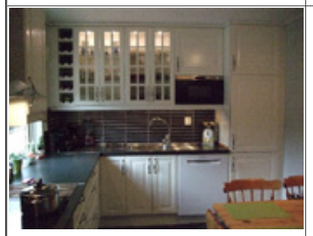
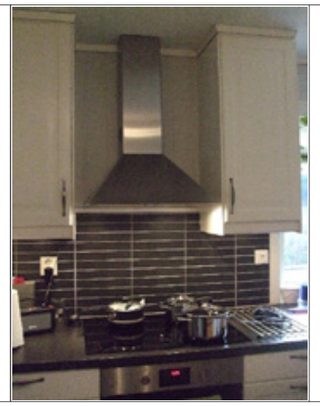
Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer		
Beskrivelse:	Trebjelkelag i etasjeskille. Støpt dekke over garasje, tilfarergulv i stue over garasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe knirk.	TG: 2

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Glassdører i noen overskap. Benkeplate av laminat. Integrert hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin. Fibo Trespo Kitchen Board mellom under og overskap.	
 Kjøkkeninnredning i hvit utførelse.	 Stålhette med ventilator og avkast gjennom yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning fremstår med lite bruksslitasje.	TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv		
Beskrivelse:	Overflater av gulvbelegg, laminat, parkett, malt betonggulv, ubehandlet betonggulv, fliser i vindfang. Bad 1. etg. Fliser på gulv. I flg. eier er ble det ved oppgradering av bad i 2010 smørt membran på badegulv, kan ikke inspiseres da sluk ligger under dusjkabinett. 45 m m terskelhøyde ved dør og fall mot sluk. Ingen luftespalte ved dør. Vaskerom i u. etg. støpt ubehandlet gulv, sluk under skyllekar og opplegg for vaskemaskin.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antar selvbærende parkett i stue fra byggeår, oppgradering må påregnes. Stedvis noe knirk i gulv.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

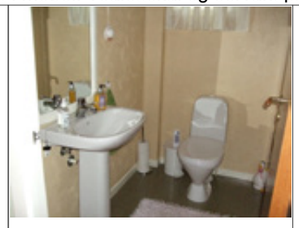
Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	I hovedsak, tapet, malt strie, stri, panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

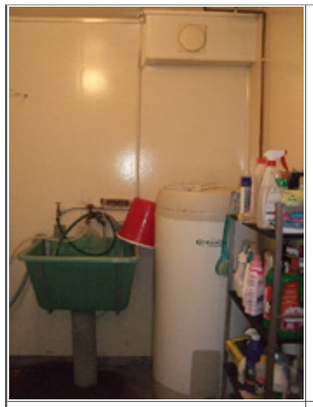
Overflater på innvendig himling		
Beskrivelse:	Malte takplater, malte halvhårde plater, panel i boder.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe riss/sprekkdannelser i skjøter på halvhårde plater.	TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Antar ledningsnett fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 pga. alder.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner			
Beskrivelse:	Dusjkabinett på bad og servant i møbel. Toalettskål og servant på knekter på begge wc-rom.		
	Dusjkabinet, servant i underskap på bad 1. etg.		Wc-rom 1. etg.

	Nyere vvb og eldre skyllekar i plast. Sluk i gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 pga. alder på vann og avløpsrør som er fra byggeår. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler i gulv i vindfang og på bad. Varmepumpe luft til luft.
	Utedel til varmepumpe luft til luft.

Brannslokking, generelt

Beskrivelse:	Pulverapperat er plassert i hall. Røykvarsler i tak.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon via vinduer og ventiler. El. vifte i yttervegg på bad. Ventilator på kjøkken med avkast gjennom yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler luftespalte på badedør i 1. etg. TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Luftinntak i gavl. Sikringsskap er plassert i gang u. etg. Automatsikringer, jordfeilbryter. El. installasjoner er ikke videre kommentert av takstmann. I flg. eier er det tapetsert/panelt over 2 stk. lampepunkt i gavlvegg i stue.

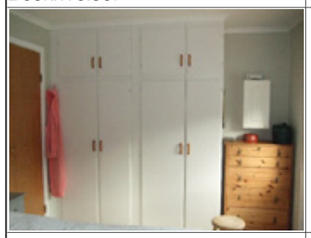
Matrikkel: Gnr 383: Bnr 34
Kommune: 1235 VOSS KOMMUNE
Adresse: Harabåsen 14, 5707 EVANGER

Takstmann Frank Robert Strømme
Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG
Telefon: 56 19 12 78

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

Beskrivelse:	Plassbygd garderobeskap fra byggeår med overfallsdører.
	Plassbygd garderobeskap med overfallsdører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe utidsmessig garderobeskap. TG: 2

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Fint opparbeidet hage med store grøntareal, beplanting. Asfaltert innkjørsel, hellelagt inngangsparti. Støpt trapp ved gatedør. Portsøyler med stålport. Drensrenne ved innkjørsel og foran garasjeport.
	Støttemurer for å oppta høydeforskjeller på tomten.

Annet - Enebolig

Annet

Beskrivelse:	Motorstyrt markise over stuevinduer.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Harabåsen 14
Gnr. 383 Bnr. 34 i Voss kommune

Oppdragsnummer:
16-18-0085

Meglerforetak: Arkoeiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lena Katrine Styve Lekve
Telefon/Faks: 56 39 00 03
E-post: lena@aem.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr:	
Lånt kapital:		Kr	
Egenkapital:		Kr	
Totalt:		**Kr**	

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

ambita

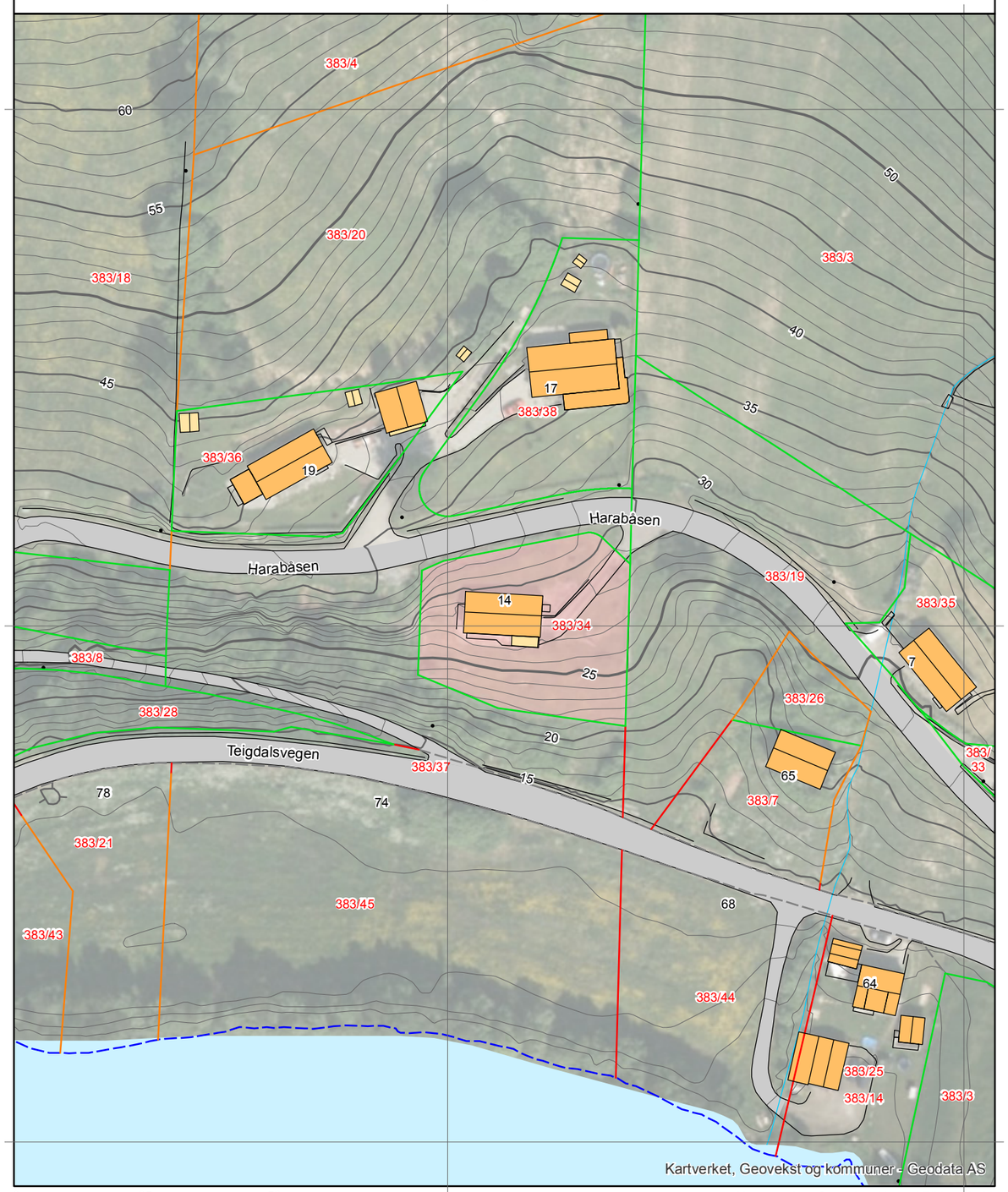
Kommune: 1235 Voss
Eiendom: 1235/383/34/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2018



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

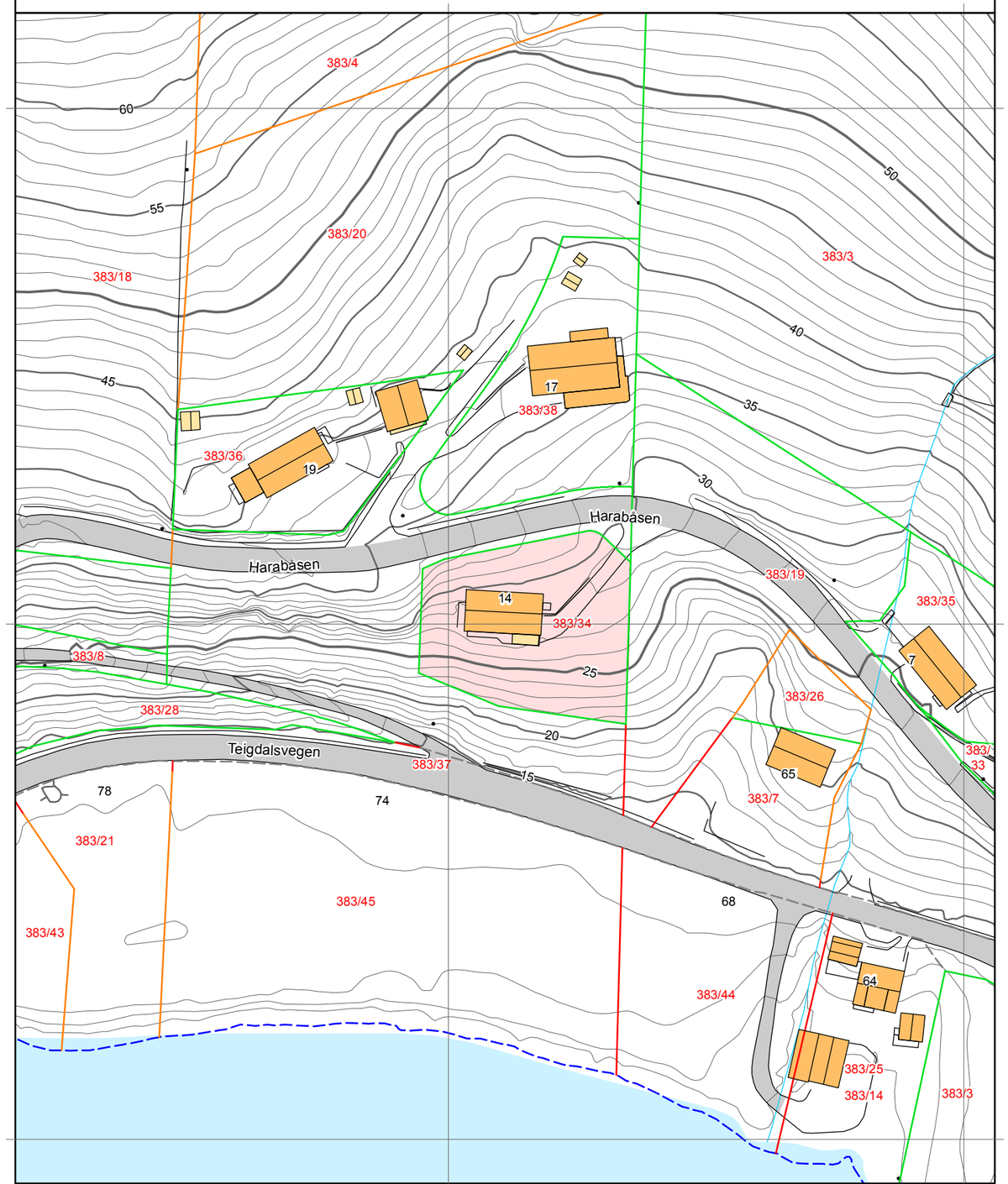
Kommune: 1235 Voss
Eiendom: 1235/383/34/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2018



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg.
Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Meglerforetaket mottar kr 1 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**

HELP

Kontakt

våre meglerfullmektiger

ARKOEIENDOMSMEGLING HAR FOKUS PÅ EN RYDDIG PROSESS

TOM ANDRE SIVERTSEN

T +47 56 39 00 03
M +47 92 29 72 92
E post@aem.no
E tas@aem.no

LENA KATRINE STYVE LEKVE

T +47 56 39 00 03
M +47 95 96 30 06
E post@aem.no
E lena@aem.no

Lena og Tom er jordnære og veit at ærlighet varer lengst. Som eiendomsmegler og jurist må man sørge for at både selger og kjøper føler seg trygg på salgsprosessen. Forventninger skal innfriest for begge parter, og det har vi stort fokus på!

Selge bolig?

Vi i Arkoeiendomsmegling gir deg nå fastpris på vår meglerpakke

Fra kr. 69 900,- inkl. mva.

Kontakt oss på 56 39 00 03

post@aem.no

www.aem.no

AEM

KONTAKT OSS PÅ

56 39 00 03

92 29 72 92

95 96 30 06

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO

AEM

arkoeiendomsmegling