

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Håvard Skattum
Kjersti Gulbrandsen Skattum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 237/289 kvm
Tomtstr.: 1138 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1507250034

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet | Barnevennlig i blindvei | Stor hage og utekjøkken | Romslig garasje!

Boligen har en flott beliggenhet i blindvei med gangavstand til skole, barnehage, idrettsplass og lekeplass. Det er gang- og sykkelvei hele veien til sentrum og mange fine turmuligheter i nærområdet.

Boligen passer perfekt for en barnefamilie med fem soverom, to bad som ble pusset opp i 2017 og rikelig med oppbevaringsplass i boder både innvendig og utvendig i garasje. I 1.etasje har du en kjellerstue som passer perfekt som tv-stue. Det er et romslig vaskerom med egen inngang som er praktisk når en kommer inn etter en aktiv dag. I 2.etasje er det en romslig stue med utgang til den store terrassen med utekjøkken og hage. Kjøkkenet er praktisk plassert i tilknytning til stuen. 3.etasje inneholder et oppholdsrom og to soverom.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning46

Om eiendommen52

Nabolagsprofil.....67

Tilstandsrapport70

Egenerklæring90

Forbrukerinformasjon 120

Budskjema 121





Entré

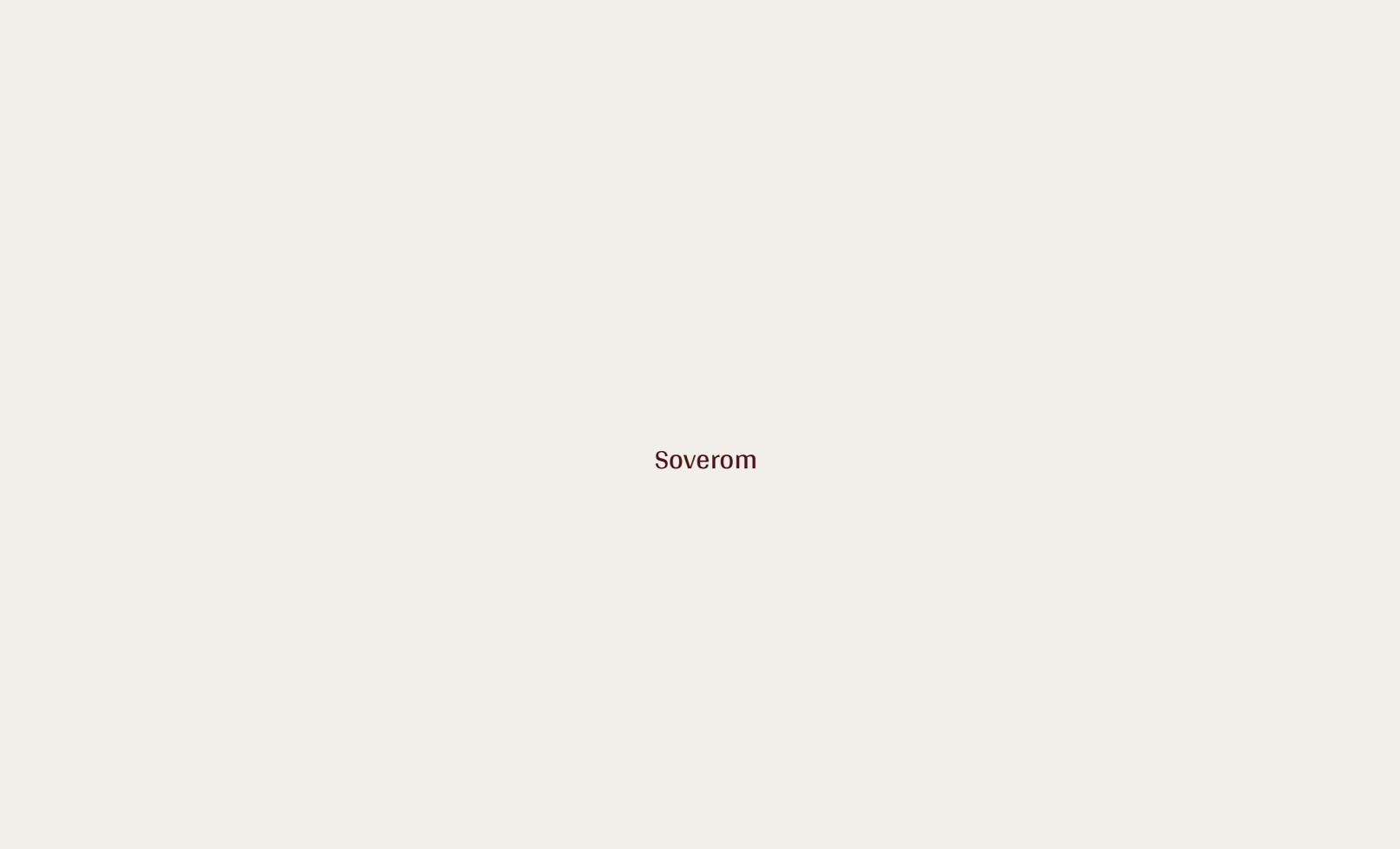






Badet ble pusset opp i 2017.







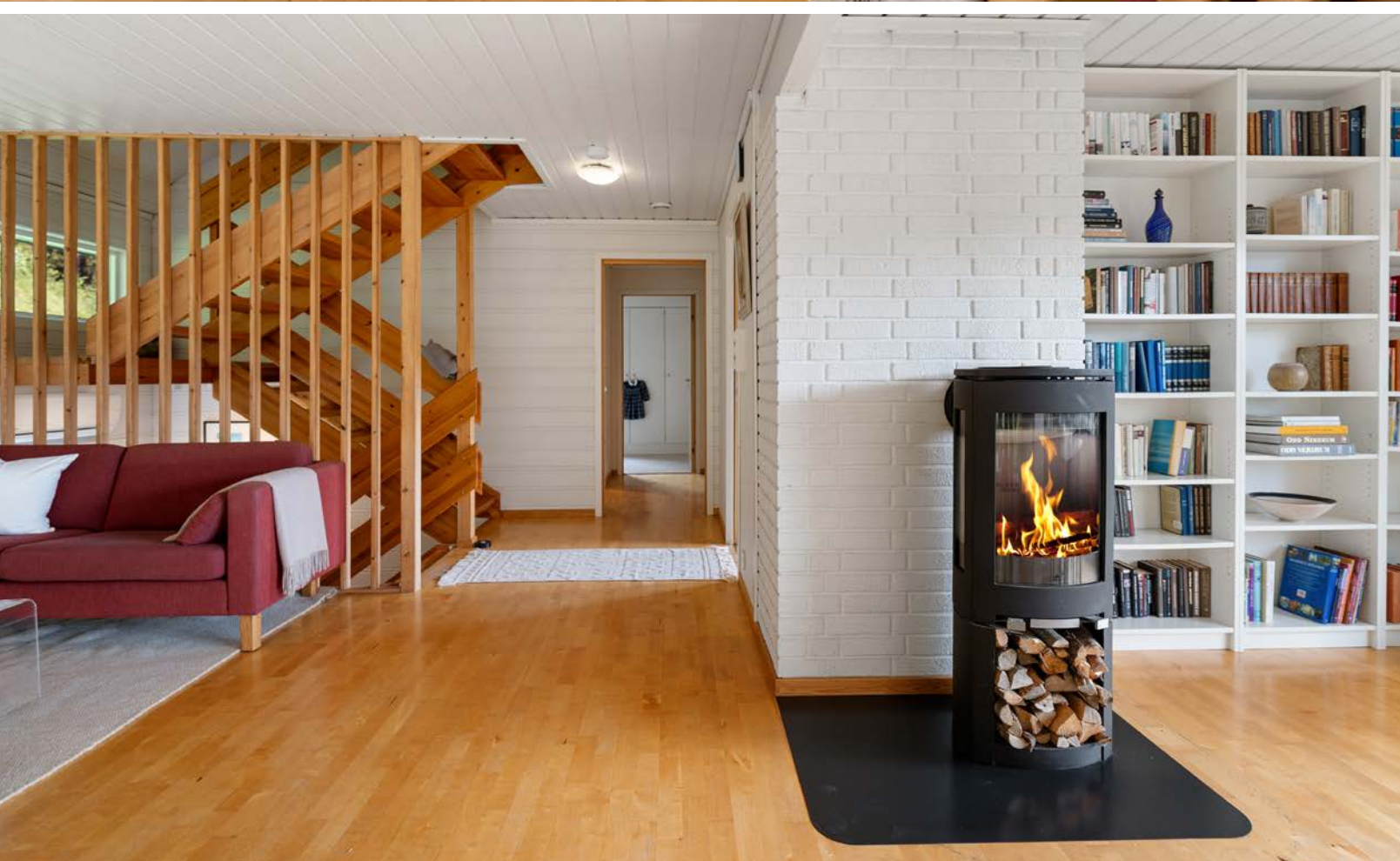
Vaskerom med egen inngang. Praktisk for en familie med aktiv hverdag.





Bod og matbod med god oppbevaringsplass.











Utgang til veranda fra kjøkken. Er det her du skal nyte en god kopp kaffe i solveggen?





Badet ble pusset opp i 2017.





Hovedsoverom





Soverom



Loftsrom





Soverom





Soverom







Oppholdsrom over garasje.



Oppholdsrommet over garasjen er perfekt for ungdommen i heimen.





Selgers egen beskrivelse

Me kjøpte bustaden sommaren 2004. Då var me blitt ein familie med fire barn, og trengte meir plass. Det fekk me i dette huset. Dei eldste ungane fekk kvart sitt rom, dei yngste fekk dele rom med køyeseng nær foreldrerommet. Seinare fekk alle ungane eigne rom .To bad var nødvendig og godt, og ikkje minst eit stort og godt vaskerom med eigen utgang var gull verdt. Vaskeromsinngangen har blitt brukt av eigne og andre sine barn, med god plass til alle typar sko og kle. I perioden med hund, var vaskerom eit must for godt reinhold Eigedommen har god plass til fleire bilar, inkludert vår eigen i garasjen. God plass til sykler, sykkelvogn og anna utstyr.

Garasjen har isolert rom oppe, perfekt som ungdomsrom når ein treng litt avstand, men er likevel tett nok på.

Hagen er romsleg og privat med lite innsyn og med gode plenflater til fotball og badmington. Det er eit hyggeleg utekjøkken med utepeis og grill for venelag og kos, med overbygg som er praktisk dersom det regnar.

Hagen er fint beplanta, på framsida av huset er det skråning med beplantning av busker og stauder, ulike typer tre som viftelønn og hengesyrin, det er hekk av barlind og brudespirea, samt ein del rodondendro. Det er opparbeida kjøkkenhage med god jord og eit godt urtebedd. Bak huset er det eple og plommetre, samt rips og solbærbusker. Om vinteren måkes snø ned i skråningen, det er

enkelt å få plass til den. På snørike vinterdager, har barna stått på ski fra Bavallen og heilt ned til huset, gjennom Tråaskogen. Det har kjent ut som luksus. Me flytter no pga annan livsfase, med utflytta vaksne barn, treng me ikkje eit slikt stort hus. Me kjem til å sakne uteplassen vår, og alle dei kjekke naboane. Det er eit trygt og godt nabolag, der ein stiller opp for kvarandre. Det er fredeleg, samstundes nært til det du treng. Kort veg til barneskule, idrettsanlegg og butikk. Raskt og flatt å sykle til Vangen. Gode bussforbindelser. Skog med sti bak huset, rask tilkomst til fjell og gode treningsmogelegheiter.

Selgers beskrivelse av eiendommen:
Funksjonell,
Barne og ungdomsvenleg
Fin hage med utsikt over Lundarvatnet



Plantegning

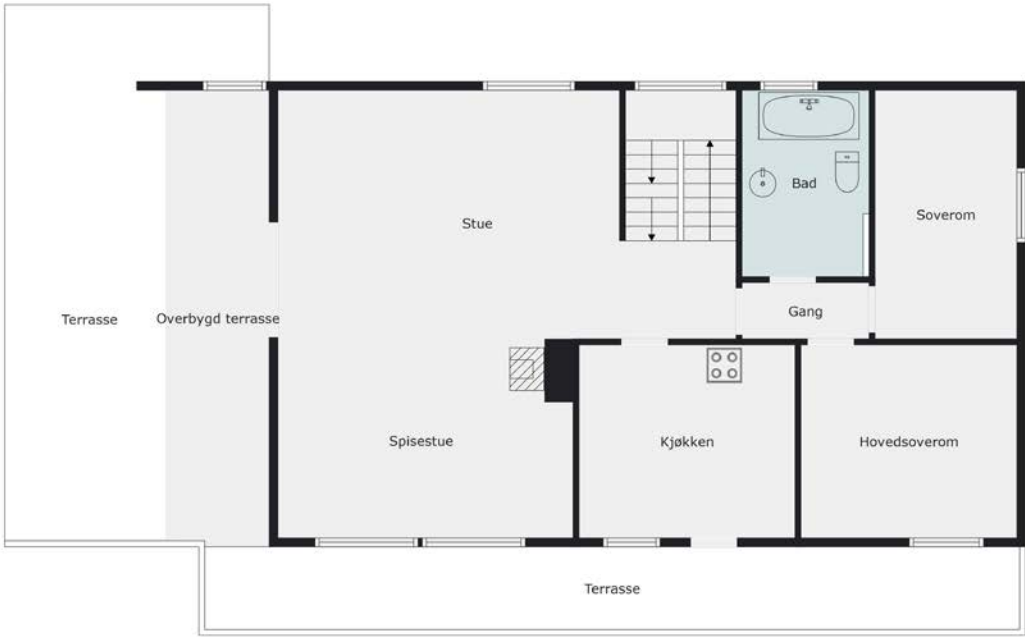
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m² Soverom (11,9kvm), Matbod (6,3kvm), Bod (11kvm), Bad (6,6kvm), Vaskerom (12,2kvm), Kjellerstue (21kvm), Vindfang (3,1kvm), Gangareal (18,7kvm)

1. etasje

BRA-i: 103 m² Soverom (11,6kvm), Soverom (12,4kvm), Bad (7,3kvm), Kjøkken (12,5kvm), Stue (48,1kvm), Gang (2,5kvm), Trappehol (4,2kvm)

2. etasje

BRA-i: 38 m² Soverom (15kvm), Soverom (20,1kvm) Gang (18,7kvm)

TBA fordelt på etasje

Kjeller

14 m² Østvendt inngangsparti (2,3 kvm), vaskerom inngang (12,3 kvm).

1. etasje

61 m² Sørvendt markterrasse (42 kvm), østvendt balkong (19,2 kvm).

2. etasje

4 m² Sørvendt balkong (4,3 kvm).

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

2. etasje

BRA-e: 23 m² Innredet del (14,4kvm), U-innredet del (9,6kvm)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er oppmålt med laser. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1138 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrående terreng mot øst. Uteområda er fint opparbeidet. Støttemur sørger for flate uteområder med grøntareal. Risikorapport frå Propcloud viser at eiendommen er plassert i: Gul sone (moderat til lav) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt. Aktsomhetsområder for jord- og flomskred. snøskred.

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i Koglehaugen. Fra eiendommen er det

gåavstand til dagligvareforretninger på Skulestadmo, videregående, skole og barnehage. Det er ca. en 10 minutters gange til Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen er det er omlagt 150 elever og 25 tilsette. I tilknytning til skolen er det flere fotballbaner og lekeapparater som gleder barna året rundt. Skolen har også en attraktiv sykkelbane som er svært populær. Skulestad barnehage har 78 barnehageplasser og 28 tilsette. Den består av fire avdelinger som er delt opp ut i fra alder. Her har de Nøtteliten, Klatremus, Blåmann og Bukkane bruse.

Idrettslaget i skulestadmoen heter Ørnar IL. Hovedaktivitetene til idrettslaget er fotball, langrenn og alpint, samt har de en rekke arrangementer året rundt i alle aldersgrupper.

Sentrum av Voss ligger ca. 5 minutter unna med bil. Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen, Vosscup og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen.

I nærheten er det flere fellesområder som fotballplasser, Voss Active, lekeplasser og Voss Resort. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er

Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen. Om du er en som ønsker en bolig med fine naturomgivelser passer dette perfekt for deg.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til at du behøver og mer. Velkommen til Skulestadmo, en trygg plass for alle!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og blokkbebyggelse

Skolekrets

Skulestad skule

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig plassert i lett skrående terreng mot øst. Kjellergulv og grunnmur er oppført i betong. Vegger er oppført i lett bindingsverk med asfaltplater på kald side av veggliv. Disse fungerer som vindsperrsjikt og avstiving av konstruksjonen. Vinduer med to-lags isolerglass er montert. Liggende kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekket med betongstein. Ukjent

underlag. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til dreneringssystem som fører takvann bort fra bygningskroppen. Laster fra takkonstruksjonen blir ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider og på inv. bærevegger. Dragere understøttet av søyler er også registrert. Det kan ikke utelukkes at opplagring av enkelte laster går via skjulte, innebygde deler i konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen si beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To bad og ett vaskerom i 2017.

Arbeid utført av: Omvøla Voss AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: To bad og ett vaskerom i 2017. Nye membraner utført av Vidar Hefte AS.

Rørleggerarbeid ellers av Søreide VVS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved totalrenovering av to bad og vaskerom i 2017

Arbeid utført av: Søreide VVS

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i garasjegulvet etter telehiv i 2010.

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: Diverse arbeid, bytte av sikringsskap, montert el-billader, m.m. Arbeidet med det elektriske til nytt bad og våtrom i 2017 var utført av Elicom AS. Arbeid utført av: Ellers Mølster installasjon AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee billader montert i garasjen.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble montert et ventilasjonssystem med varmegjenvinning i 2017. Usikker på om det er krav til at dette skal utføres av faglærte. Jobben ble utført av Omvøla AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tverrberg og Sønner bygde garasje i 2009. Følgende er bygget med egeninnsats: -

Terrasse - Terrassetak - Utekjøkken - Gelender altan - Inngangsparti til loftet på garasjen
Arbeid utført av: Tverrberg AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjerdeplikt mot beitemark oppom tomta.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det renner en liten bekk i grenseområdet til nabotomten. Den må passes på ved stor vannføring og langvarig frost.

Innhold

Enebolig fra 1985.

- 1.etasje inneholder soverom, matbod, bod, bad, vaskerom, kjellerstue, vindfang, gangareal.
 - 2. etasje inneholder to soverom, bad, kjøkken, stue, gang, trappehol.
 - 3.etasje inneholder to soverom og gang.
- I tillegg er det en garasje med plass til bilparkering. I andre etasjen av garasjen er det innredet med oppholdsrom.

Standard

Aktiv Voss har gleden av å presentere Koglehaugen 30. En lekker familiebolig med gjennomgående god standard og masse naturlig lysinnslipp.

Det første som møter deg er en åpen entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen

er det videre adkomst til hall med ytterligere oppbevaringsplass.

Kjellerstuen har god plass til å innrede med en stor sofagruppe og tv-benk. Her vil hele familien trives med filmkveld, spillkveld eller overvære de store sportsbegivenheter på tv-en.

Vaskerommet i 1.etg har egen inngang noe som er meget praktisk når familien kommer inn etter en aktiv dag ute. Vaskerommet er utstyrt med vvb, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og innredning. Her har du god plass til oppbevaring av både klær og sko.

Soverommet i 1.etg er på 11,9 kvm med plass til dobbeltseng og garderobeinnredning.

Badet er av moderne standard og er oppgradert i 2017. Det er fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

I 1.etg har du også en bod og en matbod med rikelig oppbevaringsplass.

Videre opp trappen kommer du til boligens samlingspunkt, nemlig stuen. Stuen har store vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til å innrede med et stort spisebord til fest og høytid, samt sofagruppe hvor hele familien kan samles. Fra stuen er det adkomst til terrassen. Her er det innredet med utekjøkken, peis og grill og god plass til sittegruppe. Terrassen og hagen er en fin forlengelse av stuen. Hagen er pent opparbeidet og plenflaten gir gode muligheter for ballspill, badminton, croquet eller andre kjekke aktiviteter. I hagen er det opparbeidet kjøkkenhage

med god matjord og et godt urtebedd. Hagen er ellers beplantet med eple- og plommetrær, samt rips og solbærbusker.

Kjøkkenet er av eldre standard, men holder seg fint. Det er god skap- og benkeplass og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. På kjøkkenet kan det innredes med spisebord, og du har utgang til balkong.

De to soverommene er av god størrelse og er innredet med garderobeskap. Det ene soverommet er i dag brukt som hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Det andre soverommet har plass til seng, garderobe og skrivebord.

Badet i denne etasjen er av moderne standard og er oppgradert i 2017. Her er det utstyrt med badekar, dusj, vegghengt toalett, og baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er fliser på vegger og gulv.

Tredje etasje er innredet med oppholdsrom og to soverom av god størrelse. Rommet kan fint brukes som spillrom for barna.

Begge soverommene er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe. Det ene soverommet har utgang til balkong.

Garasjen ble oppført i 2009 og har god plass til en bil og ytterligere oppbevaring til ski, sykler, smørebenk og lignende. Garasjen går over to etasjer. I andre etasje er det et isolert oppholdsrom som er perfekt for ungdommen. Her får tenåringene litt avstand, samtidig som de likevel er tett nok på.

Denne boligen vil passe perfekt for en barnefamilie som vil bo i et innholdsrikt hus med plass til både

familien og gjester. Velkommen.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur har en usikker gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg mangler utvendig tettesjikt på deler av grunnmur. Minimum 50% av total isolasjonstykkelse skal være på utvendig side av grunnmur. Deler av underetasjen som ligger mot terreng er isolert på innvendig side. Denne oppbyggingen går under kategorien "risikokonstruksjon", og kondens på innvendig side av grunnmur kan forekomme. Utvendig isolering av grunnmur blir anbefalt.

1.3 Terrengforhold
Eiendommen er plassert i lett skrående terreng, og grunnmur vil alltid være utsatt for overflatevann og grunnvann som kommer fra vestsiden av eiendommen. På slike konstruksjoner er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 som omhandler fuktsikring og drenering. Det skal nevnes at støttemur på vestsiden av konstruksjonen fører det meste av overflatevannet ut fra bygningskroppen.

2.1 Yttervegger
Luftesjikt mangler i bakkant av kledning. Mindre sprekker og deformasjoner. Mindre opninger for mus o.l er observert. Beslag mangler i over- og

underkant av enkelte vinduer. Viser til punkt 3.1 og 6.1 for nærmere utgreiing.

3.1 Vinduer og ytterdører
Beslag mangler i overkant av enkelte utvendige karmen. Vannbord er nyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning jfr, Sinter Byggforsk. Inntrenging av vann og ei redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av manglende beslag. Utbedring blir anbefalt. Skadet pakning i terrassedør på kjøkken. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør utbedres. Dørterskel for ytterdør på vaskerom ligger på et lavere nivå en gulv-flis. Dette må tas hensyn til ved en eventuell utskifting av døren.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Misfarger i takstol er observert i kryprom på loft. Det er usikkert om det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og taktro/undertak. Avvik ved lufting vil føre til manglende ventilering av takkonstruksjonen, som igjen kan føre til misfarger og svertestopp. Nærmere undersøkelse blir anbefalt. Riss og groing i murpuss på skorstein. Merker i blykrage for skorstein viser oppdemning av vann på baksiden av skorstein. Hjemmelshaver opplyser at blykragen som fungerer som tetting i overgang mellom pipevegg og takflaten er fornyet i ca. 2006.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og blir derfor vurdert til TG2. I tillegg har taket begrenset observasjonsmuligheter, og nærmere undersøkelse blir derfor anbefalt. Riss og misfarger i pipevegg. Snøfanger mangler på takflaten. Betongstein har en friksjonskoeffisient på ca 0,25. Dette gir krav til snøfanger der takvinkelen

overstiger 14 grader vinkel. Snitt tegning viser at dette taket har 34 grader vinkel. Snøfanger skal sikre eiere, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson fra skade. Anbefaler å få dette montert for å unngå materiell- og personskader.

5.1 Loft (konstruksjonsoppygging)
Misfarger og inntørket fuktskjolder er observert utenfor knevegger i andre etasje. Misfarger kan oppstå dersom det er manglende ventilering av takkonstruksjon, luftlekkasjer i dampsperrsjiktet, eller dersom enkelte isolerte områder har åpninger som fører varm-luft opp til kryprommet. Inntørket fuktskjolder kan være fra en tidligere lekkasje. Vepsebol. Kondensisolering av kanaler fra balansert ventilasjonsanlegg mangler på enkelte områder. Nærmere undersøkelse, og utbedring av avvik blir anbefalt.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøyde (90cm). Dette tilfredsstillter ikke dagens krav til rekkverkshøyde på 1 meter. Fall og personskader kan være en konsekvens av funnene som er gjort. Avviket har ikke tilbakevirkende kraft, men takstforskriften krever at avviket skal opplyses om ved eierskifte. Beslag mangler i overgang mellom terrassebord og vegg. Punktvisse funn av material-svekkelser i terrasse. Utskiftning av råttan og svekket material blir anbefalt sammen med vedlikehold og ny overflatebehandling.

7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling
Mindre sprekker i himling og hjørner. For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyne badet med mer tilluft enn det er idag, og sørger for

god uttørking av vanndamp. To ventiler er observert i himling. Dersom en av disse fører tilluft inn til baderommet vil det være en tilfredsstillende løsning. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

7.1.2

Bad underetasje Overflate gulv
Fallforhold: Flatt parti 30 cm foran sluk. Flate parti er et avvik opp mot kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). Løse fliser er registrert ved dør og dusj. Kalk. Litt missfarger i fug. Dype fuger mellom enkelte fliser.

7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
Membran er ikke forankret til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligger membranen over klemring, og overgangen er derfor ikke tilfredsstillende. Avvik og mangler knyttet til badets tettesjikt kan føre til lekkasje og merskade i konstruksjonen.

7.2.1 Bad hovedetasje Overflate vegger og himling
Mindre sprekker i hjørner.

7.2.2 Bad hovedetasje Overflate gulv
Fallforhold: Svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er et avvik opp mot kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikke tilfredsstillende høyde fra sluk til topp flis ved terskel (1,8 og 0,5cm). Løse fliser. Kalk. Litt misfarger i fug.

7.2.3 Bad hovedetasje Membran , tettsjiktet og sluk.
Membran er ikke forankret til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligger membranen over klemring, og overgangen er derfor ikke tilfredsstillende. Avvik og mangler knyttet til badets tettesjikt kan føre til lekkasje og merskade i

konstruksjonen.

7.3.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne vaskerommet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Litt sår i overflater.

7.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Membran har usikker overgang til sluk. Avvik og mangler knyttet til badets tettesjikt kan føre til lekkasje og merskader i konstruksjonen. Vegger som ligger innenfor rommets våtsoner er av material (sponplater) som kan bli påvirket negativt i kontakt med fukt. Membran er ikke etablert på vegg.

8.1 Kjøkken Kjøkken
Løse vanntilførsler fører til trykkslag ved åpning/stenging av vask. Trykkslag kan føre til lekkasje, og tilførsler burde derfor forankres bedre til vegg eller kjøkkenskrog. Fug mangler i overgang mellom benkeplate og vegg. Sokkel er fastmontert, og nærmere undersøkelse under kjøkkenskrog blir anbefalt. Bruks- og slitasjemerker. Fuktskjolder i underliggende himling (soverom). Området er tørt på befaringsdagen, og merkene er trolig fra en eldre lekkasje.

9.1.3 Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 og 1.3, og blir derfor vurdert til TG 2. På grunn av alder burde utvendig tettesjikt og drenering oppgraderes. Rom for varig opphold (soverom og kjellerstue) har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Viser til pnkt. 10.5 for nærmere utgreing.

10.1 WC og innvendig vann- og avløpsrør

Deler av anlegget er av eldre dato, med en begrenset gjenværende rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler an anlegget ligger skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan forekomme. Stoppekran i vegg mangler nøkkel. Kran i fordelerskap fungerer. På grunn av manglende fallforhold på våtrom er ikke vegghengt toalett i hovedetasje, varmtvannstank, vaskemaskin og fordelerskap tilfredsstillende lekkasjesikret.

10.2 Varmtvannsbereder
Bereder er 23 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk sammen med en usikker gjenværende rest-levetid.

10.5 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av balansert og naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon forstyrrer det balanserte ventilasjonsanlegget. I tillegg er det manglende luftveksling mellom enkelte rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendig dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig innklima, og økt energibruk for balansert anlegg er en konsekvens av manglende luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventiler. Anbefaler å føre fram kanaler til alle rom fra det balanserte anlegget. For å dra full nytte av anlegget burde ventilasjonskanaler som fører til det fri tettes. Deler av kanaler på kryprom mangler isolasjon. Avviket kan føre til kondens på kanaler.

Forhold som har fått TG 3:
7.3.2 Vaskerom Overflate gulv

Fallforholdet er svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er et avvik opp mot kravet som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikke tilfredsstillende høyde fra sluk til topp flis ved terskel (0,6 cm). Fliser er helt løse. Prisestimatet tar utgangspunkt i nye fliser, og installering av automatisk lekkasjestopper under vanninstallasjon (varmtvannstank, fordelerskap og vaskemaskin). En automatisk lekkasjestopper vil stenge vanntilførselen, og minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 50.000.- og 100.000.-

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Oppgraderte våtrom i 2017.
Vindauger og terassedører er skiftet ut i 2017.
Balansert ventilasjonsanlegg er installert i 2017.
Terrasse fra ca. 2004. Overbygg på terrasse fra 2019.
Garasje fra 2009.
Oppgradert luft-luft varmepunpe i 2020 (prod. år for

varmepumpen er 2017)

Parkering

Gode parkeringsmuligheter med egen garasje. I tillegg er det biloppstillingsplass i tunet.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6551004

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i underetsje og hovedetasje. Luft-luft varmepumpe i trappehull. Varmekabel i entre og våtrom. Ellers elektrisk oppvarming som panelovn eller lignende.

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et strømforbruk i 2024 på 24.733kWt. Forbruk vil variere ut ifra antall medlemmer i husstanden samt forbruksvaner.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 19 372

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 19.108 De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 993

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.803.

Formuesverdi primær

Kr 1 189 361

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 757 445

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra altinn.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.5.107,25,- og faktureres over to terminer årlig. Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 74 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/54/74:
13.12.1983 - Dokumentnr: 3403 - Urådighet
EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER: VOSS KOMMUNE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Det er gjerdeplikt mot landbrukseiendom.

13.12.1983 - Dokumentnr: 3403 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

25.10.1983 - Dokumentnr: 2839 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:55

07.07.1995 - Dokumentnr: 1294 - Grensejustering AREAL 1138 M2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1487728 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:54 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for bustadhus datert 25.09.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.09.1985.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 1 121 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 17 kvm
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 30 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510

Reguleringsplaner

Id 123587014
Navn Gjerde - skulstad
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 02.03.1988
Delarealer
Delareal 1 138 kvm
Formål Boliger
Feltnavn B4

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden

mellom budaksept og overtakelse.
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
150 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet
(valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års
varighet (valgfritt))

151 350 (Omkostninger totalt)
167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 170 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 151 350

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med
personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker
selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset
oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre
seg kjent med før budgivning.

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

Meglere vederlag
Det er avtalt fastpris kr.80.000,- i vederlag for
gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det
avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk
signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

pr stk

Totalt kr: 133 990

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
04.06.2025

Nabolagsprofil

Koglehaugen 30 - Nabolaget Skulestadmarka/Borstrondi - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Motræet sør Linje 950, 964	4 min 0.3 km
Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 4.7 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	7 min 4.2 km
Voss vidaregåande skule	9 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skulestadmo	8 min
Voss VGS - Vestland fylkeskommune	9 min

«Fin plass å bu, høflige naboer og kort vei til butikk»

Sitat fra en lokalkjent

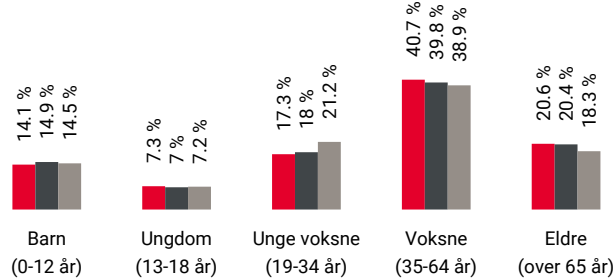


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmarka/Borstrondi	1 316	636
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 2.2 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Skulestadmo	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Støynivået

Lite støynivå 84/100

 Gateparkering

Lett 78/100

Sport

- 

Nye Voss vidaregåande skule idretts... 9 min 

Aktivitetshall 0.8 km
- 

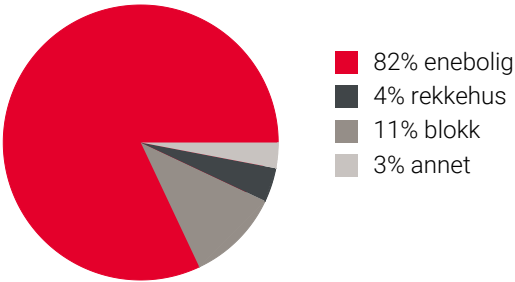
Skulestad skule 13 min 

Aktivitetshall, ballspill 1.1 km
- 

MOVA Vangsgata 7 min 
- 

SKY Fitness Voss 7 min 

Boligmasse



«Veldig mange barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



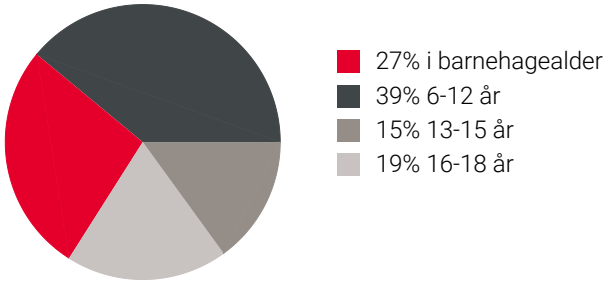
Varer/Tjenester

- 

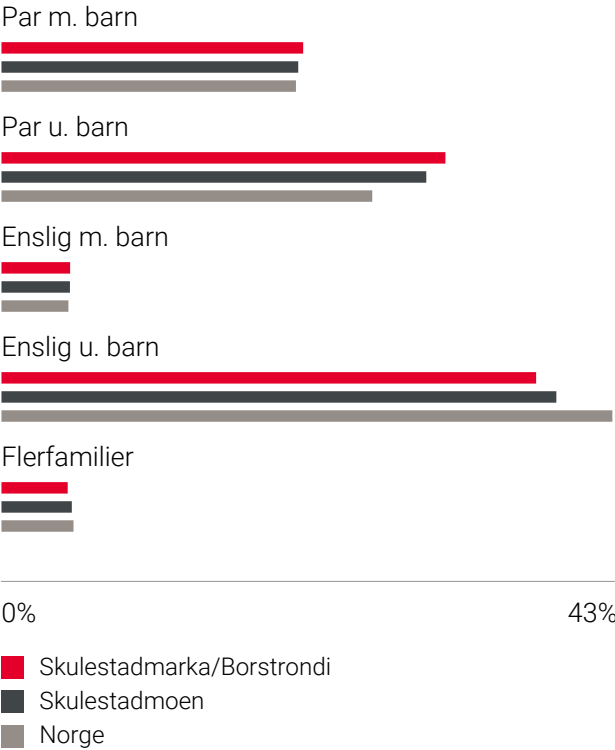
Vangen 7 min 
- 

Vitusapotek Vossevangen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

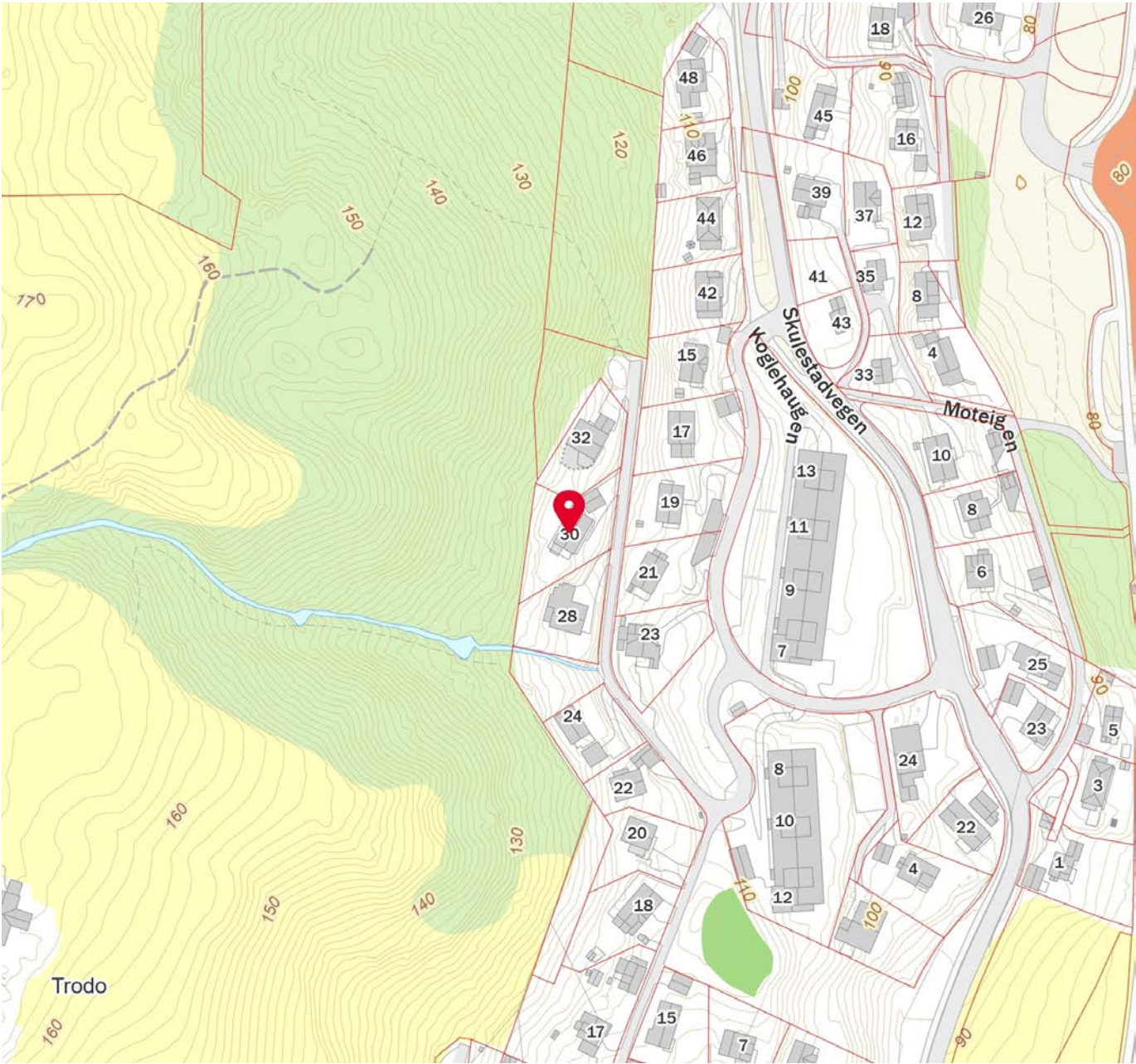
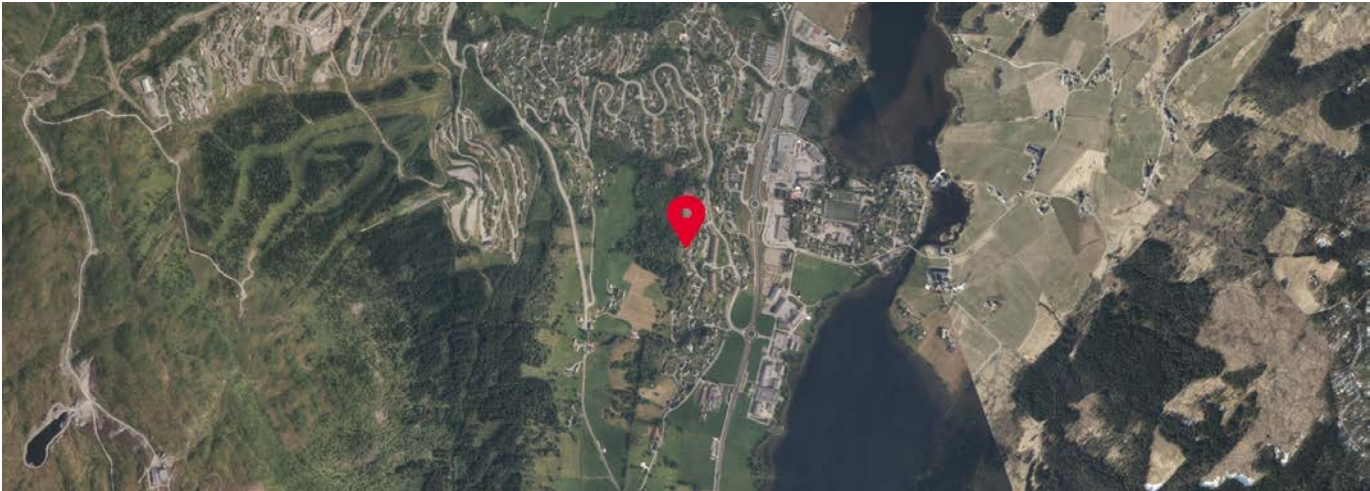


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Einebustad
Koglehaugen 30
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 21/05/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

BM TF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Håvard Skattum og Kjersti Gulbrandsen Skattum
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 138 m²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1984

BM TF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.05.2025
Forutsetninger:	Opphaldsvær på befaringsdagen. Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
Oppdragsgiver:	Håvard Skattum
Tilstede under befaringen:	Håvard Skattum
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

BM TF

EIERSKIFTERAPPORT™

BM TF

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot aust. Uteområda er fint opparbeida. Støttemur sørger for flate uteområder med grøntareal. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre bustader, skog.

BM TF

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred. snøskred.

BM TF

Heimelshavar opplyser om:

- Gjærdeplikt mot beite (langs vestsida av eigedomsgrensa).
- Frost i kum kan føra til propp i overvannsrøyr slik at gro/bekk på nordsida av eigedomen kan gå utover sine breidder. Dette er ikkje noko problem dersom ny eigar passer på å leggja isolasjonsmatte over kum på kalde dagar/dagar med væromslag.
- Bekken har ved eit tilfelle gått over sine breidder og ført til skadar på eigedomen. Dette kom av manglande vedlikehald/påpass av gro/bekk utanfor eigedomen. Vedlikehaldsmangelen førte vatnet på nye vegar, og fram til bekken som går gjennom aktuell eigedom. Vedlikehaldsmangel for gro/bekk på andre eigedomar er ikkje noko eigar for Koglevegen 30 kan verta lasta for, og forsikringa utbetra skaden.

BM TF

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

BM TF

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad plassert i lett skrånande terreng mot aust. Kjellargolv og grunnmur er oppført i betong. Veggar er oppførte i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Vindauger med to-lags isolerglass er montert. Liggande kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Ukjent undertak. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem som fører takvatn vekk frå bygningskroppen. Laster frå takkonstruksjonen vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider og på inv. bæraveggar. Dragarar understøtta av søyler er også registrert. Det kan ikkje utelukkast at opplagring av enkelte laster går via skjulte, innebygde deler i konstruksjonen.

BM TF

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

BM TF

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

BM TF

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

BM TF

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande byggningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

BM TF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

BM TF

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

BM TF

ANNET:

OPPVARMING:
- Vedovn i underetasje og hovudetasje. - Luft-luft varmepumpa i troppehol. - Varmekabel i entre og våtrom. - Panelovnar elles.

©mstr.no

4/20

www.bmtf.no

72

73

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte teikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

- To disponible rom er slått saman og innreia til soverom. Dør til rom er flytta frå vaskerom til gang. Vaskerom er utvida mot soverom.
- Skyvedør i hovudetasje er utvida med 10 cm (opplyst).
- Opning for terrassedør på hovudsoverom er flytta til kjøkken. Dør på soverom er erstatta med vindaug.
- Dragar på loft er flytta til motsatt side av mønet.
- Det er montert terrasse, overbygg over vaskeromsinngang og på deler av terrasse.

Endringar er ikkje byggemeldte.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader. Det er uvisst om tilbygg, og frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er omsøkt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Heiltre, parkett og laminat. Betong i kjellerbod. Flis i entre, vaskerom og bad.

Vegg: Panel, tapetstri, hintonitt og slettbehandla overflater. Betong i kjellerbod. Fliser på bad.

Himling: Panel, slettbehandla overflater og 60x120 himlingsplater.

Andre overflater kan finnast.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringdagen. Enkelte rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

- Slitasje i overflater (spesielt golv).
- Lause fliser på golv. Sprekk i flis ved ytterdør. Fug manglar mellom enkelte fliser.
- Sprekker i panel. Dette er spesielt over vedovn.
- Sprekk i brant-mur.
- Fuktskjolder i himling i soverom underetasje, kjøkken og soverom hovudetasje. Ingen utslag ved fuktmåling i områda på befaringdagen.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade.

Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser om:

- Oppgraderte våtrom i 2017.
- Vindauger og terrassedører er skifta ut i 2017.
- Ballansert ventilasjonsanlegg er installert i 2017.
- Terrasse frå ca. 2004. Overbygg på terrasse frå 2019.
- Garasje frå 2009.
- Oppgradert luft-luft varmepumpe i 2020 (prod. år for varmepumpe er 2017).

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	96	0	0	14	78	18
1. etasje	103	0	0	61	103	0
Loft	38	0	0	4	38	0
SUM BYGNING	237	0	0	79	219	18
SUM BRA	237					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	29	0	0	0	29
Garasjeloft	0	23	0	2	0	23
SUM BYGNING	0	52	0	2	0	52
SUM BRA	52					

EIERSKIFTERAPPORT™	
BRA-i: Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Underetasje: Takhøgd er målt til: 2,39 meter. - Soverom: 11,9 m². - Matbod: 6,3 m². - Bod: 11 m². - Bad: 6,6 m². - Vaskerom: 12,2 m². - Kjellarstova: 21 m². - Vindfang: 3,1 m². - Gangareal: 18,7 m² (inkl. tropp). 1. etasje: Takhøgd er målt til: 2,37 meter. - Soverom (over vaskerom): 11,6 m². - Soverom: Over soverom): 12,4 m². - Bad: 7,3 m². - Kjøkken: 12,5 m². - Stova: 48,1 m². - Gang: 2,5 m². - Troppehol: 4,2 m². Loft: Takhøgd er målt frå 0,91 - 2,16 meter. Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd. - Soverom (over stova): 15 m². - Soverom (over soverom): 20,1 m². - Gang: 18,7 m². Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.	
BRA-e: Areal er målt på samme måte som for BRA-i. Garasje: 29 m². Takhøgd er målt til 2,5 meter. Garasjeloft: Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd. - Innreia del: 14,4 m². Takhøgd er målt frå 1,35 - 2,7 meter. - U-innreia del: 9,6 m².	
MERKNADER OM AREAL: Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast. Terrasse- og ballkongareal: - Austvendt inngangsparti (underetasje): 2,3 m². Arealet er overbygd. - Vaskerom-inngang: 12,3 m² (inkl tropp). 4,3 m² av arealet er overbygd med tak. - Sørvendt markterrasse (hovudetasje): 42 m². 16 m² av arealet er overbygd med tak. - Austvendt balkong (hovudetasje): 19,2 m². - Sørvendt balkong (loft): 4,3 m². Arealet er overbygd med tak. Deler av arealet er ikkje målbart jfr. NS 3940. Begrunnelse: Manglande takhøgd. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
GARASJE / UTHUS: Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert. Garasje oppført i 2009 (oppløst). Golv og veggar som er innflytelyte av massar er oppført i betong. Veggar elles er oppført i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggliiv. Ståande kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med betongstein. Su-taksplater fungerer som undertak. Deler av loft er innreia og isolert. Resterande rom er u-isolerte. Takkonstruksjonen er oppbygd som takstol. Laster vert ført ned til terrenget via konstruksjonens to langsider. Merknader: - Riss/mindre sprekker i grunnmur og betong-golv. - Sig i gips-himling. Platene bør forankrast betre til underlaget og forseglast slik at kartongen ikkje trekker til seg fukt frå luftfuktigheita i garasjen. - Utvendig trevirke er i kontakt med terreng. Avviket fører til ei forkorta levetid på trevirke. - Dør har fuktskadar. - Snøfangar manglar på takflata. Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

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

21/05/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er ikkje registrert avvik som tyder på setninger, og det vert antatt at grunnforholda er av stabile massar.

Grunnmur er som venta ift. alder (byggeår). Mindre avvik som avskalling og riss er registrert, men ikkje noko utover normalt.

Drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar utvendig tettesjikt på deler av grunnmur. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. Deler av underetasjen som ligg mot terreng er isolert på innvendig side. Denne oppbygginga går under kategorien "risikokonstruksjon", og kondens på innvendig side av grunnmur kan forekoma. Utvendig isolering av grunnmur vert anbefalt.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå vestsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spesielt viktig. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Det skal nemnast at støttemur på vestsida av konstruksjonen fører det meste av overflatevatnet ut frå bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade. Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekka av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Ved visuell kontroll og stikktaking av trevirke vert det vurdert at kledningen er som venta ut frå alder.

Luftesjikt manglar i bakkant av kledning. Mindre sprekker og deformasjonar. Mindre opningar for mus o.l er observert. Beslag manglar i overgang mellom terrasse og vegg. Beslag manglar i over- og underkant av enkelte vindauger. Syner til pnkt. 3.1 og 6.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedører med to-lags isolerglass frå 2017. Ytterdører er frå byggeår.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på ytterdører er ikkje pakningar her like tette og energieffektive som før.

Beslag manglar i overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Skada pakning i terrassedør på kjøkken. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør utbetrast. Dørterskel for ytterdør på vaskerom ligg på eit lågare nivå en golv-flis. Dette må takast omsyn til ved ei eventuell utskifting av døra.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, loft og kryperom. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Misfargar i takstol er observert i kryperom på loft. Det er usikkert om det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og taktro/undertak. Avvik ved lufting vil føra til manglande ventilering av takkonstruksjonen, som igjen kan føra til misfargar og svertesopp. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Riss og groing i murpuss på skorstein. Merker i blykrage for skorstein syner oppdemming av vatn på baksida av skorstein. Heimelshavar opplyser at blykragen som fungerer som tetting i overgang mellom pipevegg og takflata vart fornya i ca. 2006.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og takstige. Avvik utover undertekna si beskriving kan forekoma. Type undertak: Ukjent.

Taktekking: Betongstein frå byggeår.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Riss og misfargar i pipevegg. Snøfangar manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på ca 0,25. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 14 grader vinkel. Snitteikning syner at dette taket har 34 grader vinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft vart innreia i 1984.

Misfargar og inntørka fuktskjolder er observert utanfor kneveggar i andre etasje. Misfargar kan oppstå dersom det er manglande ventilering av takkonstruksjon, luftlekkasjar i dampsperrsjiktet, eller dersom enkelte isolerte områder har opningar som fører varm-luft opp til kryperommet. Inntørka fuktskjolder kan vera frå ein tidlegare lekkasje. Vepsebol. Kondensisolering av kanalar frå ballansert ventilasjonsanlegg manglar på enkelte områder. Nærare undersøkelse, og utbetring av avvik vert anbefalt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Terrasse er oppbygd i tradisjonelt bjelkelag med bærande punkt mot grunn.

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgd (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Punktwise funn av material-svekkelser i terrasse. Utskifting av råten og svekka material vert anbefalt saman med vedlikehold og ny overflatebehandling.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg.

Mindre sprekker i himling og hjørner. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. To ventilar er observert i himling. Dersom ein av desse fører tilluft inn til baderommet vil det vera ei tilfredstillande løysing. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til ca. 1:100. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 4,4 cm høgdefordkjel.

Fallforhold: flatt parti 30 cm framfor sluk. Flate parti er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). Lause fliser er registrert ved dør og dusj. Kalk. Litt misfargar i fug. Djupe fuger mellom enkelte fliser.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vaskerom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Det skal nemnast at veggstolpe står i vegen for visuell kontroll i hull. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling i stolpe på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Merknader: 7.2 Bad hovudetasje TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp. Mindre sprekker i hjørner. Merknader: TG 2 7.2.2 Overflate gulv Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforhold: Svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel 1,8 og 0,5 cm). Lause fliser. Kalk. Litt misfargar i fug. Merknader: TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Merknader:	
©mstr.no	13/20
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
7.3 Vaskerom	TG 2
7.3.1 Overflate vegger og himling	
Vaskerommet har fliser på golv og sokkel. Behandla sponplater på vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Normale bruks- og slitasjemerker. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Litt sår i overflater. Merknader: TG 3 7.3.2 Overflate gulv Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet vert vurdert til ca. 1:140. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 0,6 cm høgdefordkjel. Fallforholdet er svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel (0,6 cm). Fliser er heilt lause. Merknader: TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk Type tettesjikt: Membran under flis frå 2017. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring til bad er utført frå vaskerom, og samme hull er nytta for kontroll. Membran har usikker overgang til sluk. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Veggjar som ligg innanfor rommets våtsoner er av material (sponplater) som kan verta påverka negativt i kontakt med fukt. Membran er ikkje etablert på vegg. Merknader: 8. Kjøkken 8.1 Kjøkken TG 2 8.1 Kjøkken Kjøkken frå byggeår. Vassinstallasjon frå 2008. Profilerte frontar. Stålvask med to kumar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Heimelshavar opplyser at blandebatteriet vart nytt i 2025. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Lause vasstiltørslar fører til trykkslag ved opning/stenging av vask. Trykkslag kan føra til lekkasje, og tiltørslar bør difor forankrast betre til vegg eller kjøkkenskrog. Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Sokkel er fastmontert, og nærare undersøkelse under kjøkkenskrog vert anbefalt. Bruks- og slitasjemerker. Fuktskjolder i underliggande himling (soverom). Området er tørt på befaringsdagen, og merkene er truleg frå ein eldre lekkasje. Merknader: 9. Rom under terreng	
©mstr.no	14/20
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
9.1 Underetasje	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Store deler av grunnmur er tildekka av andre overflater. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Overflatene er som venta ift. alder.	
Merknader:	
TG 1	9.1.2 Gulvets overflate
Underliggande betongplate er tildekka av andre overflater en betong, og er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Bygningsdelen er som venta ift. alder.	
Merknader:	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg på vaskeromm. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida. Det vart ikkje registrert avvik på befaringsdagen.	
Bygningsdelen må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3, og vert difor vurdert til TG 2. På grunn av alder bør utvendig tettesjikt og drenering oppgraderast. Rom for varig opphald (soverom og kjellerstove) har ikkje tilfredstillande ventilasjon. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VANNRØYR: Vassinntak av typen kobber. Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Skapet har dreneringsrøyr som fører eventuelle lekkasjar til rom med sluk. Stoppekran er observert bak luka i vegg under fordelerskapet. Kran er enkelt funksjonstesta.	
AVLØP: Avløpsrøyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige.	
Deler av anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Stoppekran i vegg manglar nøkkel. Kran i fordelerskap fungerer. På grunn av manglande fallforhold på våtrom er ikkje vegghengt toalett i hovudetasje, varmtvannstank, vaskemaskin og fordelerskap tilfredstillande lekkasjesikra.	
Merknader:	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Oso bereder på 287 liter og 2 kW effekt står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 7.3.2 og 10.1 for avvik rundt vaskerommets fallforhold). Bereder har fast straumtilkopling. Prod. år: 2002.	
Bereder er 23 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i	
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Kombinasjon av ballansert og naturleg ventilasjon. Heimelshavar opplyser at filter vart skifta i februar 2025, og at anlegget er frå 2017.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert og naturleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon forstyrrer det ballanserte ventilasjonsanlegget. I tillegg er det manglande luftveksling mellom enkelte rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for ballansert anlegg er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventilering. Anbefalar å føra fram kanalar til alle rom frå det ballanserte anlegget. For å dra full nytte frå anlegget bør ventilasjonskanalar som fører til det fri tettast. Deler av kanalar på kryperom manglar isolasjon. Avviket kan føra til kondens på kanalar.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.	
Sikringskap med automatsikringar (hovudsikring er skrusikring) er observert i vindfang. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at store deler av anlegget vart fornya i 2017.	
Merknad: - Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. - Skrusikring frå byggeår fungeger som hovudsikring. - Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget. - Nippelføring manglar rundt enkelte gjennomføringar i skap. Opningar til brennbart materiell er observert. - Trinnbrytar på kjøkken er skada, og deksel sitt laust. - Dårlig lysbrytar for kjøkkenlys. - Det er lagt fram samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

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

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

I denne fritidsbustaden er det:
- Ein røykvarslar i kvar etasje.
- 6 kg skumapparat på hovudsoverom.

REKKVERK:
Rekkverk tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Avvik er registrert. Sjå under:
- Rekkverk (loft) og håndre på vegg manglar i inv. tropp. Tropp har over 10 cm lysopning mellom trinn og i rekkverk.
- Rekkverk på balkong og terrasse er målt til 90 cm høgde. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav på 100 cm høgde.
Rekkverk inne i bustaden er utforma slik at det ikkje tilfredstiller utformingskravet i dagens tekniske forskrift.
Rekkverksutforming gjev grunnlag for klatrefare. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. I tillegg manglar utvendig tettesjikt på deler av grunnmur. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. Deler av underetasjen som ligg mot terreng er isolert på innvendig side. Denne oppbygginga går under kategorien "risikokonstruksjon", og kondens på innvendig side av grunnmur kan forekoma. Utvendig isolering av grunnmur vert anbefalt.
1.3	Terrengforhold
	Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng, og grunnmur vil alltid vera utsett for overflatevatn og grunnvatn som kjem frå vestsida av eigedomen. På slike konstruksjonar er god drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur spessielt viktig. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering. Det skal nemnast at støttemur på vestsida av konstruksjonen fører det meste av overflatevatnet ut frå bygningskroppen.
2.1	Yttervegger
	Luftesjikt manglar i bakkant av kledning. Mindre sprekker og deformasjonar. Mindre opningar for mus o.l er observert. Beslag manglar i overgang mellom terrasse og vegg. Beslag manglar i over- og underkant av enkelte vindauger. Syner til pnkt. 3.1 og 6.1 for nærare utgreiing.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Skada pakning i terrassedør på kjøkken. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør utbetrast. Dørterskel for ytterdør på vaskerom ligg på eit lågare nivå en golv-flis. Dette må takast omsyn til ved ei eventuell utskifting av døra.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Misfargar i takstol er observert i kryperom på loft. Det er usikkert om det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og taktro/undertak. Avvik ved lufting vil føra til manglande ventilering av takkonstruksjonen, som igjen kan føra til misfargar og svertesopp. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Riss og groing i murpuss på skorstein. Merker i blykrage for skorstein syner oppdemming av vatn på baksida av skorstein. Heimelshavar opplyser at blykragen som fungerer som tetting i overgang mellom pipevegg og takflata vart fornya i ca. 2006.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Riss og misfargar i pipevegg. Snøfangar manglar på takflata. Betongstein har ein friksjonskoeffisient på ca 0,25. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 14 grader vinkel. Snitteikning syner at dette taket har 34 grader vinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Misfargar og inntørka fuktskjolder er observert utanfor kneveggar i andre etasje. Misfargar kan oppstå dersom det er manglande ventilering av takkonstruksjon, luftlekkasjar i dampsperresjiktet, eller dersom enkelte isolerte områder har opningar som fører varm-luft opp til kryperommet. Inntørka fuktskjolder kan vera frå ein tidlegare lekkasje. Vepsebol. Kondensisolering av kanalar frå ballansert ventilasjonsanlegg manglar på enkelte områder. Nærare undersøkelse, og utbetring av avvik vert anbefalt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte. Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg. Punktwise funn av material-svekkelser i terrasse. Utskifting av råten og svekka material vert anbefalt saman med vedlikehold og ny overflatebehandling.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Mindre sprekker i himling og hjørner. For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørking av vassdamp. To ventilar er observert i himling. Dersom ein av desse fører tilluft inn til baderommet vil det vera ei tilfredstillande løysing. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Fallforhold: flatt parti 30 cm framfor sluk. Flate parti er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). Lause fliser er registrert ved dør og dusj. Kalk. Litt misfargar i fug. Djupe fuger mellom enkelte fliser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.
7.2.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Mindre sprekker i hjørner.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Fallforhold: Svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel 1,8 og 0,5 cm). Lause fliser. Kalk. Litt misfargar i fug.
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikkje forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. I dette tilfellet ligg membranen over klemring, og overgangen er difor ikkje tilfredstillande. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørbblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vassdamp. Litt sår i overflater.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har usikker overgang til sluk. Avvik og manglar knytt til badets tettesjikt kan føra til lekkasje og meirskadar i konstruksjonen. Veggas som ligg innanfor rommets våtsoner er av material (sponplater) som kan verta påverka negativt i kontakt med fukt. Membran er ikkje etablert på vegg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Lause vasstilførsler fører til trykkslag ved opning/stenging av vask. Trykkslag kan føra til lekkasje, og tilførsler bør difor forankrast betre til vegg eller kjøkkenskrog. Fug manglar i overgang mellom benkeplate og vegg. Sokkel er fastmontert, og nærare undersøkelse under kjøkkenskrog vert anbefalt. Bruks- og slitasjemerker. Fuktskjolder i underliggande himling (soverom). Området er tørt på befaringsdagen, og merkene er truleg frå ein eldre lekkasje.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Bygningsdelen må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3, og vert difor vurdert til TG 2. På grunn av alder bør utvendig tettesjikt og drenering oppgraderast. Rom for varig opphald (soverom og kjellerstove) har ikkje tilfredstillande ventilasjon. Syner til pnkt. 10.5 for nærare utgreiing.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av anlegget er av eldre dato, med ei begrensa gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Deler av anlegget ligg skjult i vegg og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlige på befaringsdagen kan forekoma. Stoppekran i vegg manglar nøkkel. Kran i fordelerskap fungerer. På grunn av manglande fallforhold på våtrom er ikkje veggghengt toalett i hovudetasje, varmtvannstank, vaskemaskin og fordelerskap tilfredstillande lekkasjesikra.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er 23 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av kombinasjonen av ballansert og naturleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon forstyrrer det ballanserte ventilasjonsanlegget. I tillegg er det manglande luftveksling mellom enkelte rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for ballansert anlegg er ein konsekvens av manglande luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventiler. Anbefalar å føra fram kanalar til alle rom frå det ballanserte anlegget. For å dra full nytte frå anlegget bør ventilasjonskanalar som fører til det fri tettast. Deler av kanalar på kryperom manglar isolasjon. Avviket kan føra til kondens på kanalar.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallforholdet er svakt med motfall på enkelte parti. Flate parti og motfall er eit avvik opp mot krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (2017). I tillegg er det ikkje tilfredstillande høgde frå sluk til topp flis ved terskel (0,6 cm). Fliser er heilt lause. Prisestimatet tek utgangspunkt i nye fliser, og installering av automatisk lekkasjestopper under vanninstallasjon (varmtvannstank, fordelerskap og vaskemaskin. Ein automatisk lekkasjestopper vil stenga vasstilførselen, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250034

Selger 1 navn

Kjersti Gulbrandsen Skattum

Selger 2 navn

Håvard Skattum

Gateadresse

Koglehaugen 30

Poststed

SKULESTADMO

Postnr

5710

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?

År2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år20

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg forsikring

Polise/avtalendr.

6551004

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

Document reference: 1507250034

2

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseTo bad og ett vaskerom i 2017.

Arbeid utført avOmvøla Voss AS

Filer

Dokumentasjon membran.pdf

Rørleggerdokumentasjon, Håvard Skattum-1.pdf

Samsvarerklæring Håvard Skattum-1.pdf

DDV instruks Håvard Skattum.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseTo bad og ett vaskerom i 2017. Nye membraner utført av Vidar Hefte AS. Rørleggerarbeid ellers av Søreide VVS

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?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseVed totalrenovering av to bad og vaskerom i 2017

Arbeid utført avSøreide VVS

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseSprekk i garasjegulvet etter telehiv i 2010.

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)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseDiverse arbeid, bytte av sikringsskap, montert el-billader, m.m. Arbeidet med det elektriske til nytt bad og våtrom i 2017 var utført av Elicom AS.

Arbeid utført avMølster installasjon AS

Filer

2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt.pdf

1NELFO_Samsvarerklæring.pdf

PRODUKTINFO VNR 6600973.PDF

4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

3NELFO_Risikovurdering_R1.pdf

2NELFO_Samsvarerklæring.pdf

1NELFO_Verifikasjon_av_ladepunkt_for_elbil_(Lader_garasje_satt_til13_A).pdf

2NELFO_Samsvarerklæring.pdf

Initialer selger: KGS, HS

2

Document reference: 1507250034

90

91

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseEasee billader montert i garasjen.

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

BeskrivelseDet ble montert et ventilasjonssystem med varmegjenvinning i 2017. Usikker på om det er krav til at dette skal utføres av faglærte. Jobben ble utført av Omvøla AS.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

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

SvarJa, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

BeskrivelseTverrberg og Sønner bygde garasje i 2009. Følgende er bygget med egeninnsats: - Terrasse - Terrassetak - Utekjøkken - Gelender altan - Inngangsparti til loftet på garasjen

Arbeid utført avTverrberg AS

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

BeskrivelseGjerdeplikt mot beitemark oppom tomta.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseDet renner en liten bekk i grenseområdet til nabotomten. Den må passes på ved stor vannføring og langvarig frost.

Document reference: 1507250034

Tilleggskommentar

Det er dårlig isolert i en liten del av gulvet på kjøkkenet rett over inngangspartiet.

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 overtagelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.

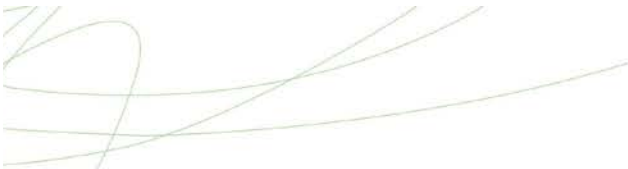
Document reference: 1507250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Gulbrandsen Skattum	62900763eecf6ecb525ca9b e410bcd15a20131b	06.05.2025 06:48:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Skattum	9dba48a02dc417942292a8 485e2cecc664bebf	06.05.2025 06:49:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

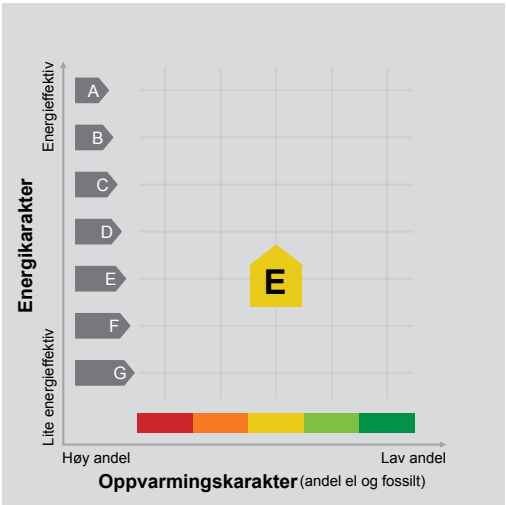
Document reference: 1507250034

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



ENERGIATTEST

Adresse	Koglehaugen 30
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9722254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128185
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
 - Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

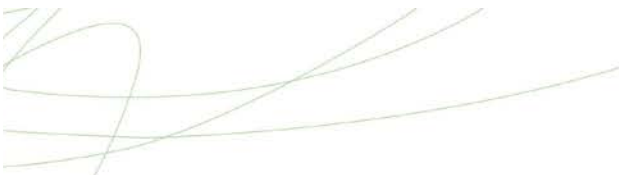
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftnig til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

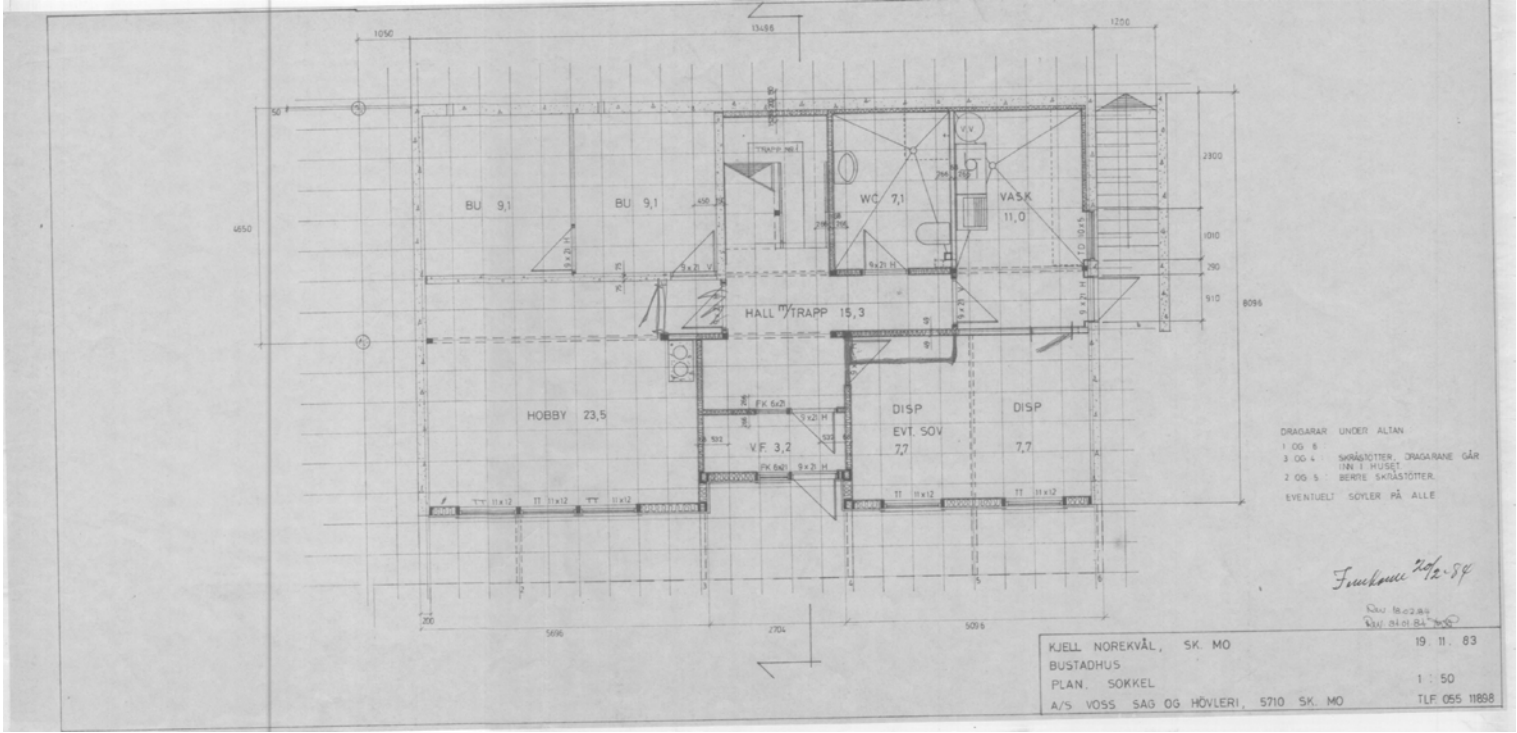
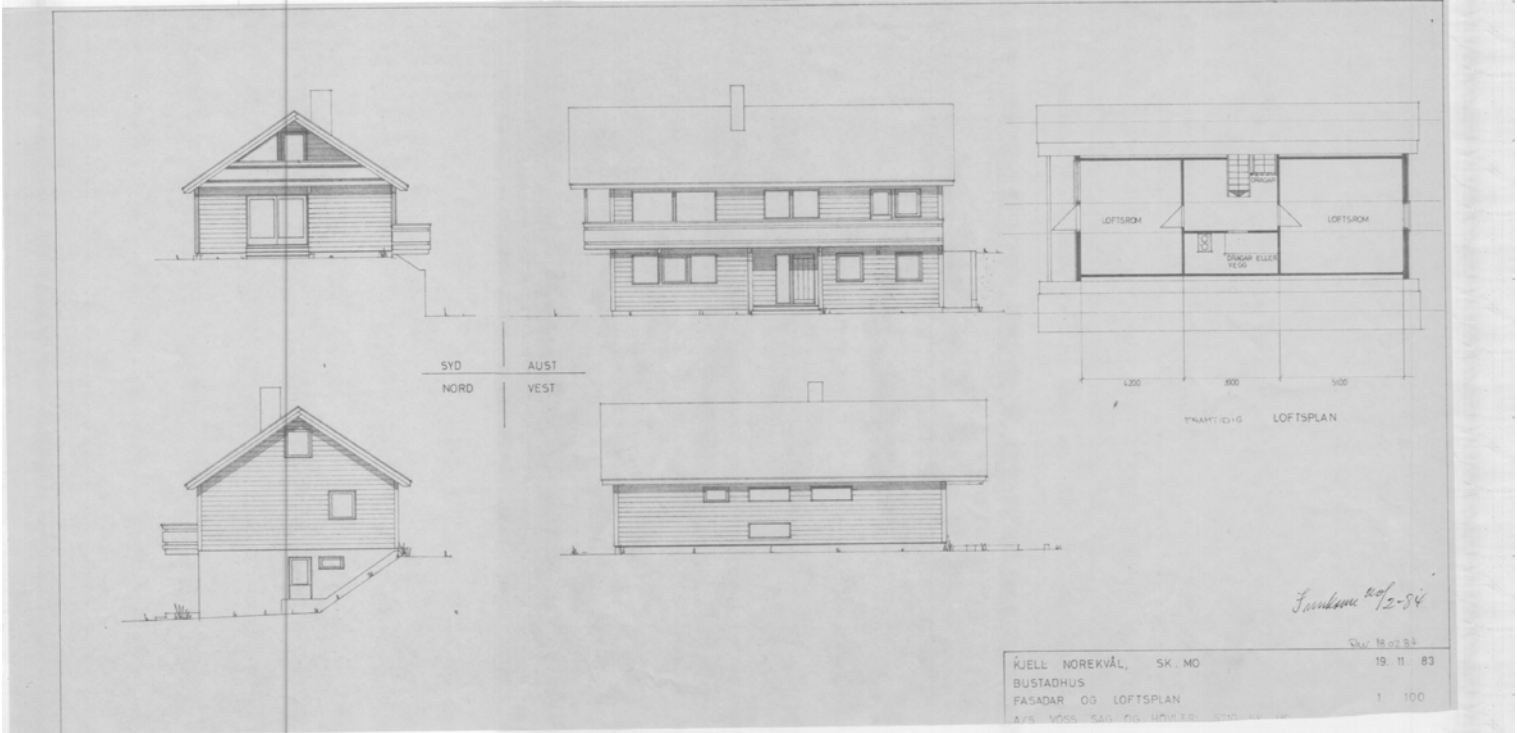
Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

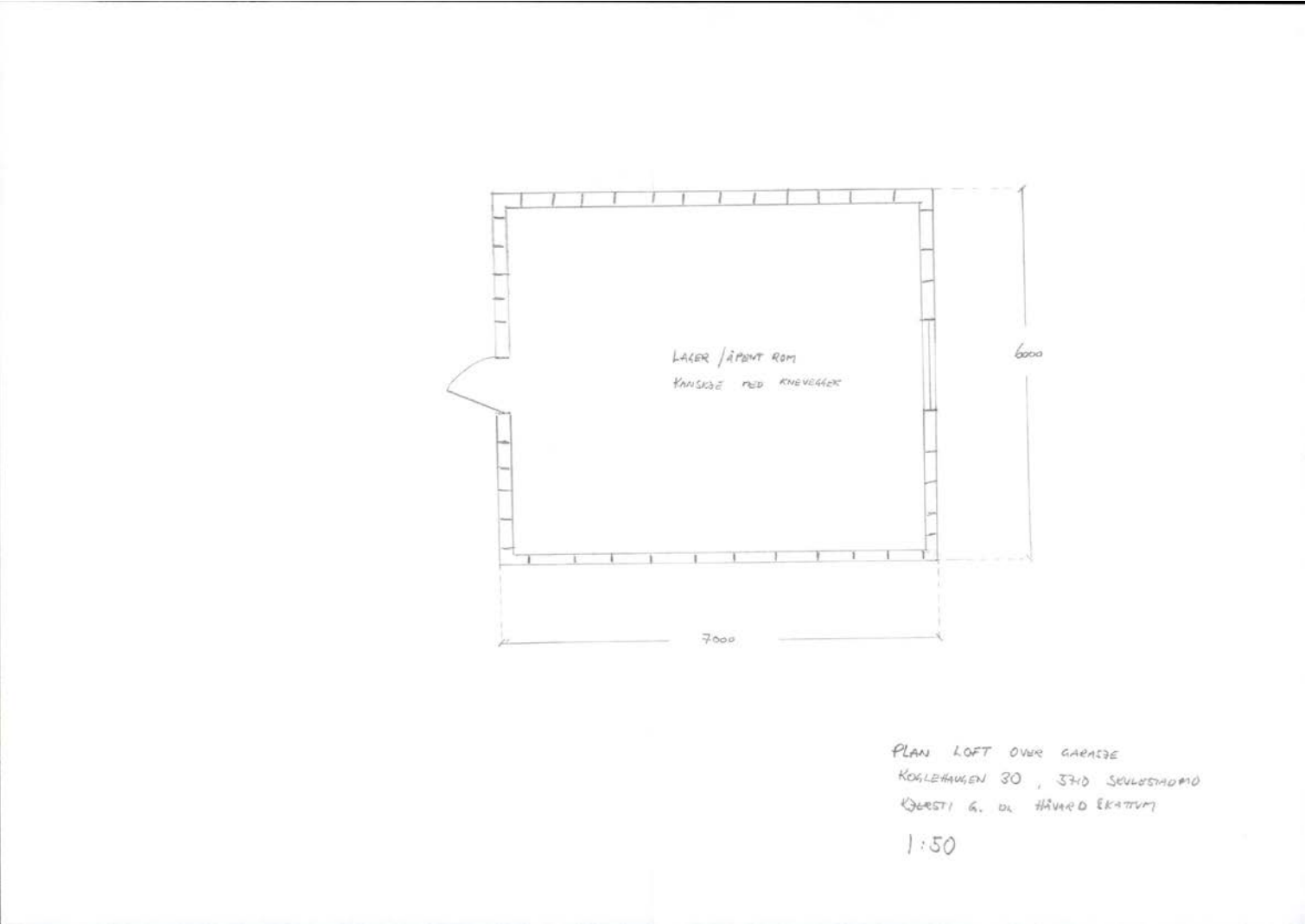
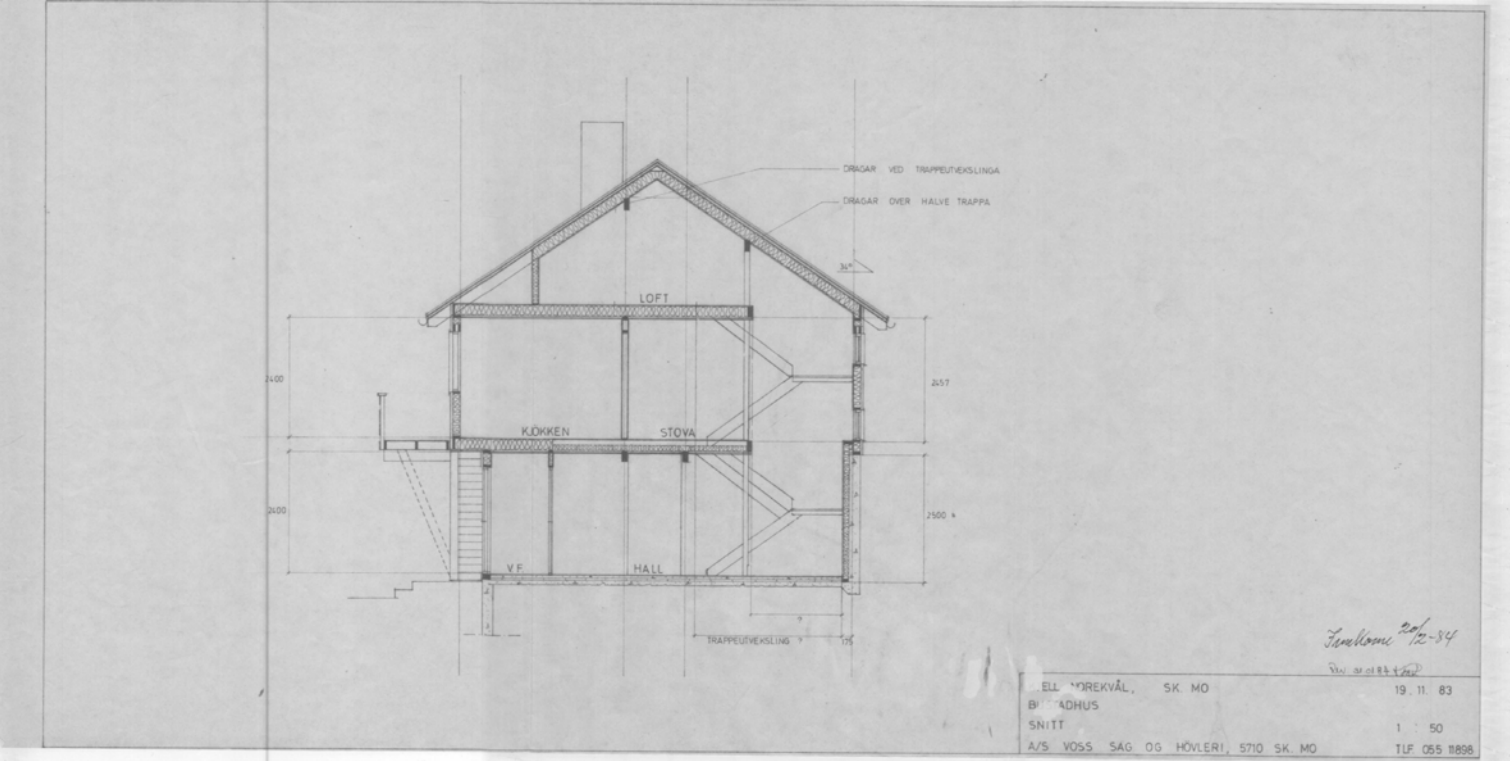
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

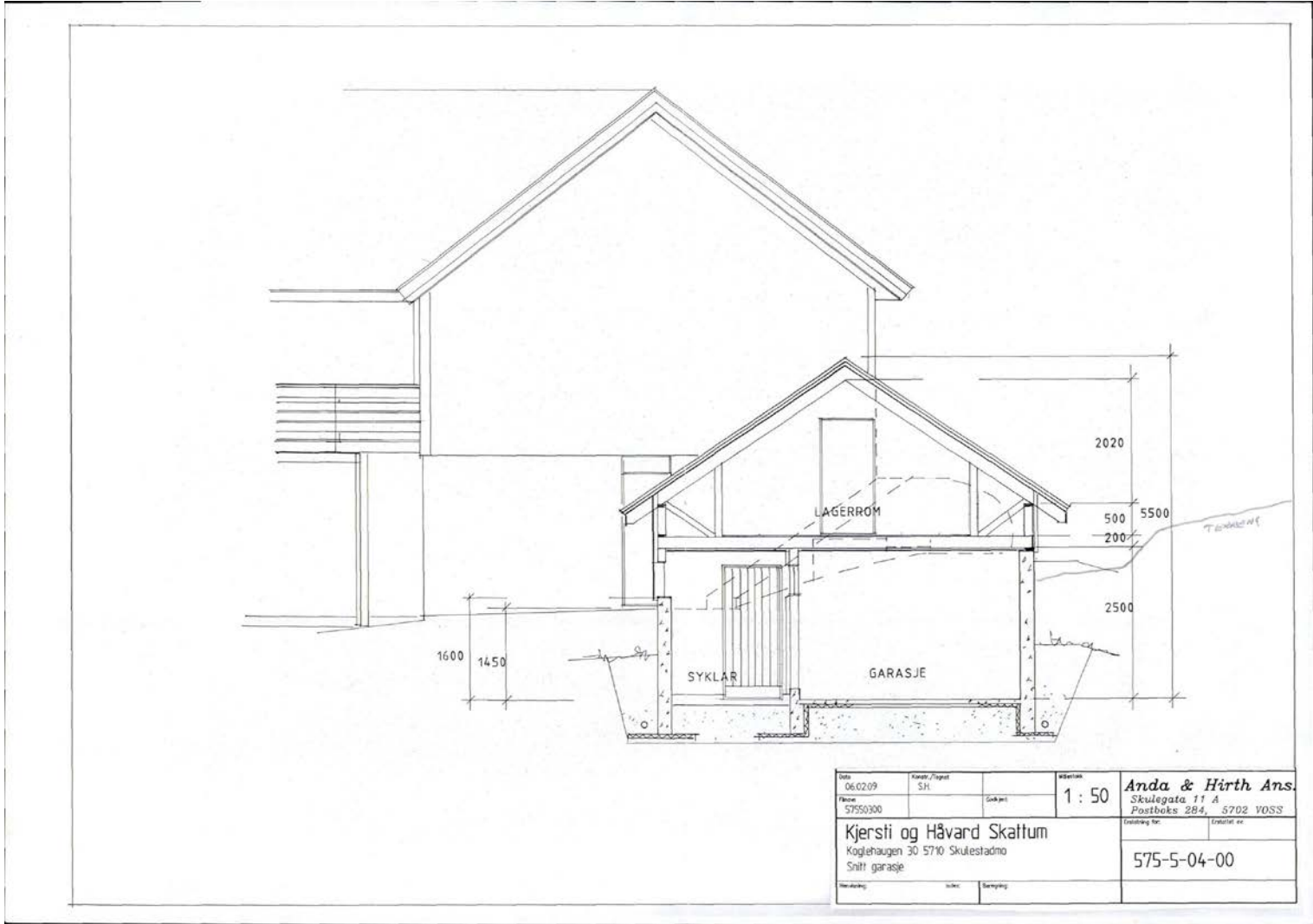
Tiltak på varmeanlegg

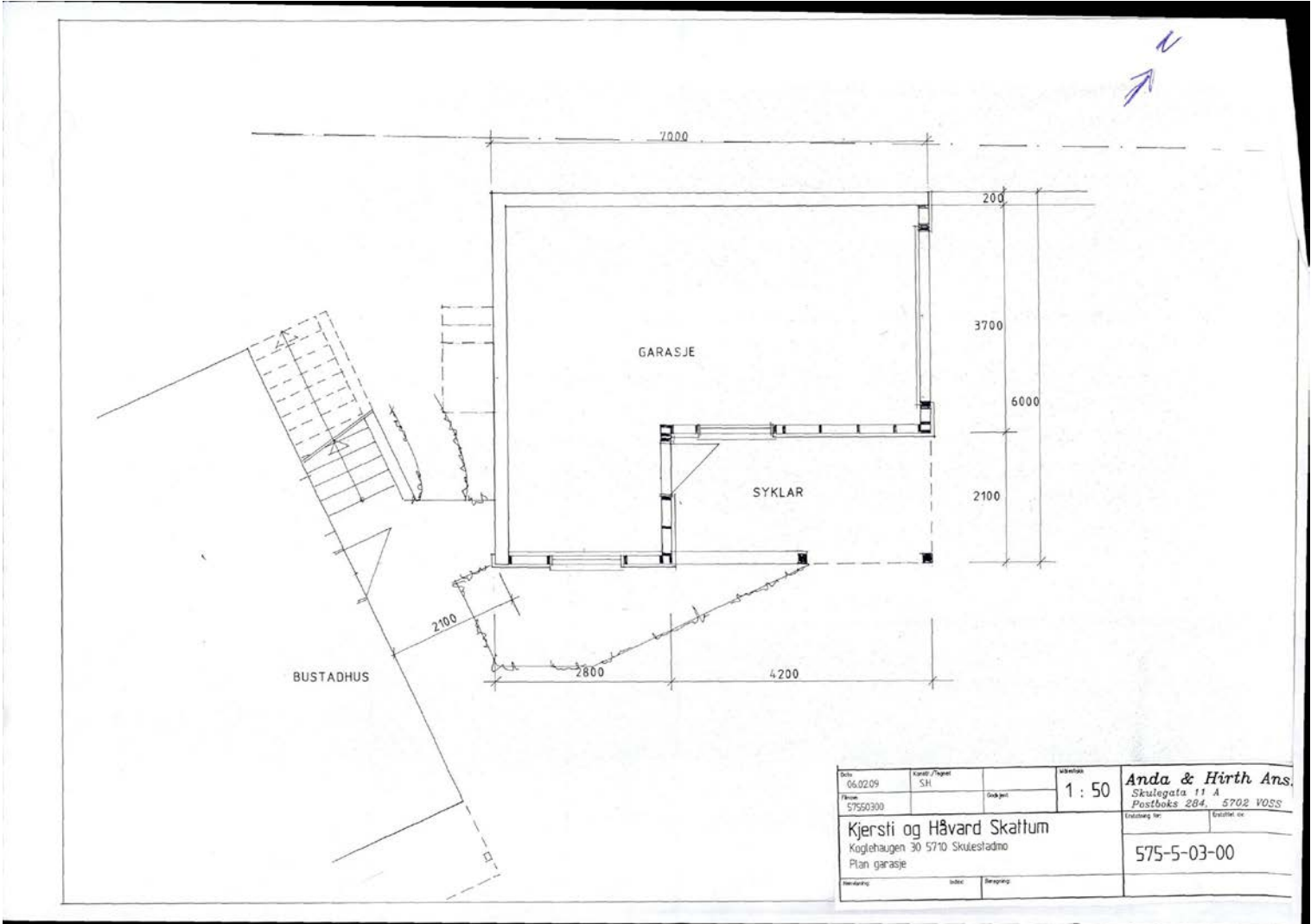
Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.









VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 287/83

LEF/baa.

Kjell Norekvål,
5710 Skulestadmo.

VOSS, den 25.sept.1985.
Boks 53, 5701 Voss

F E R D I G A T T E S T.

Eigedomens gnr. 54 bnr. 74 Voss kommune.

Byggeplass: Gjerde - Skulestad.

Byggherre: Kjell Norekvål

Meldar: Voss Sag- og Høvleri.

Ansvarshavende: Karl Ramstad

Kva slags bygning Bustadhus

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 78/84

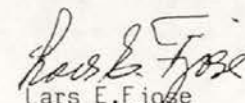
I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde syn-
faring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til, er arbeidet utført i samsvar med
byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 25.7.1984

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3.
er ~~utskrive~~/ikkje utskrive den

Grunnarbeidet på tomte tok til: i april 1984.


Lars E. Fjose
-avd,ing,-

Skredrapport



Eiendom	4621 54/74		
Utskriftsdato	04.05.2025	Antall datasett	5

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

3 Berørte datasett

- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Snøskred - aktsomhetsområder

- ❶ Skredfaresoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

- ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

sv nve_5_potensieltsskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

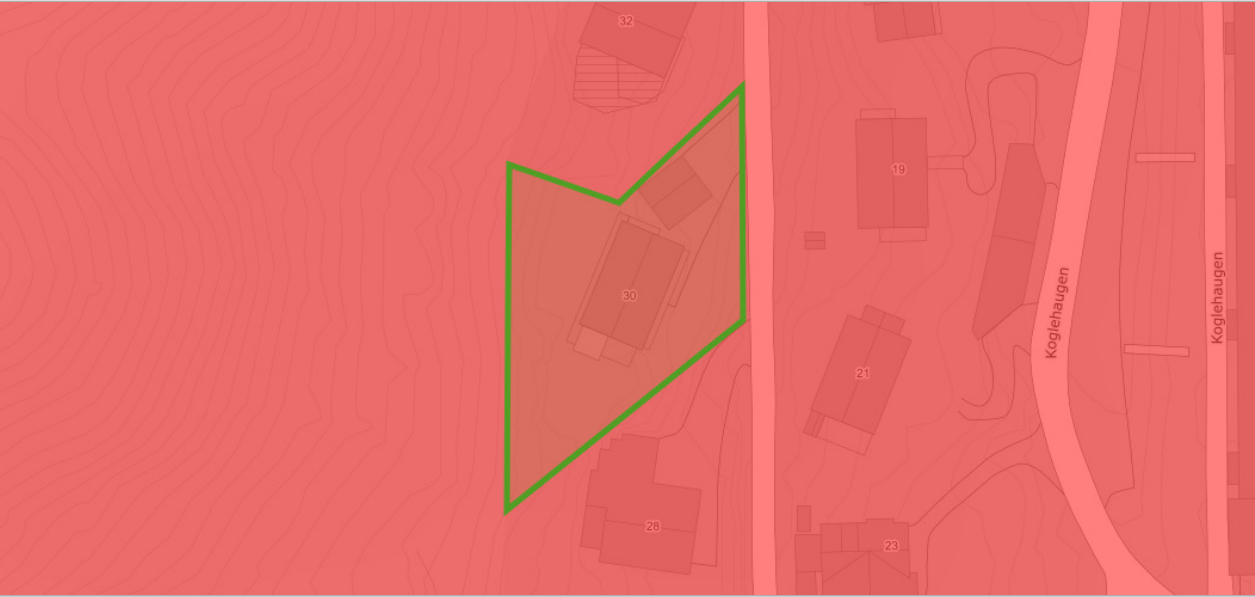
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)

Snøskred - aktsomhetsområder

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

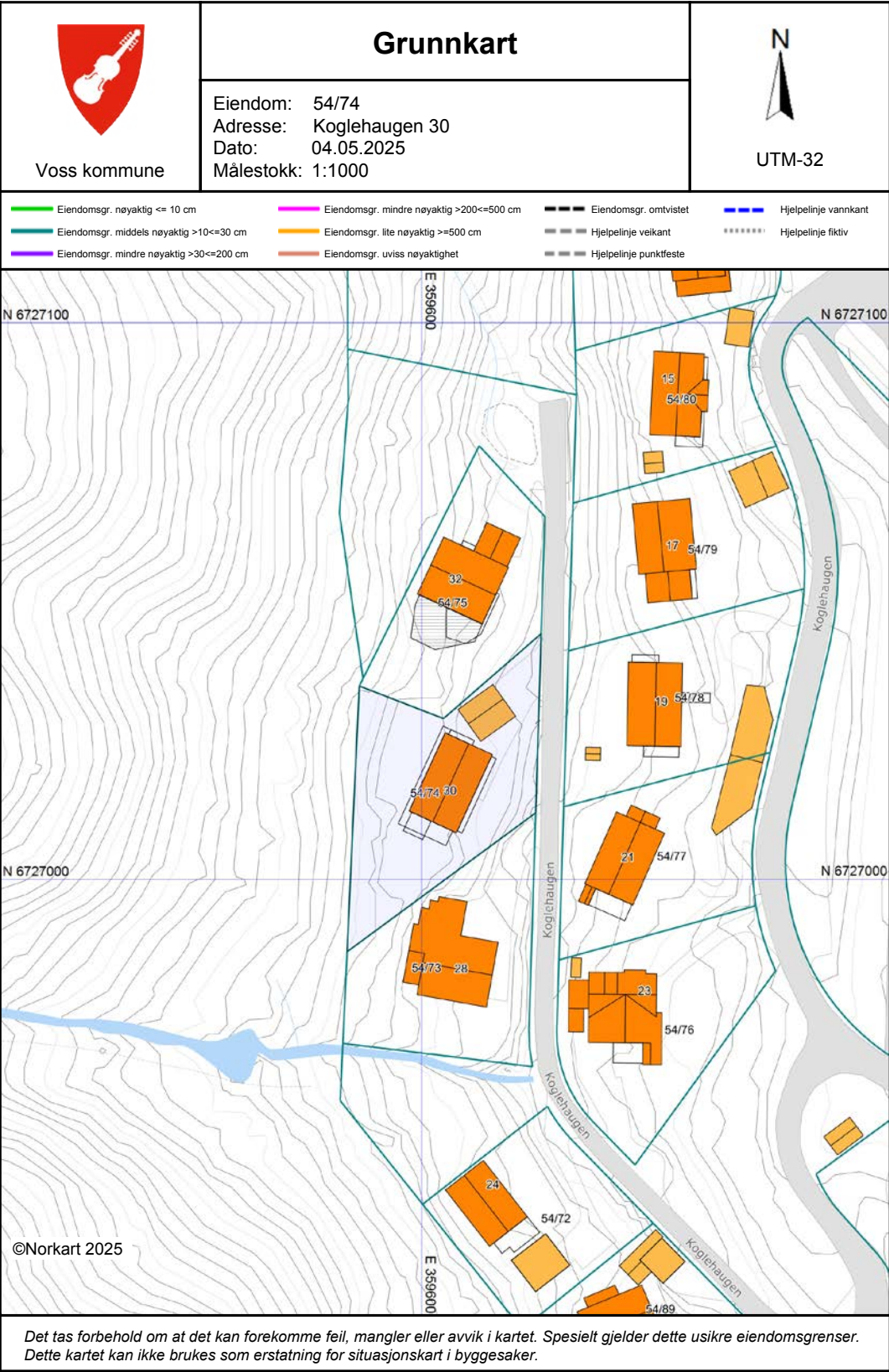


Om datasettet

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

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Koglehaugen 30
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre