

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

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 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 890,-
Total ink omk.: Kr 5 433 890,-
Selger: Ida Nornes
Eirik Olav Fletekvål

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 173/232 kvm
Tomtstr.: 1377 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1507250100

Flott enebolig med attraktiv
beliggenhet | Stor hage med terrasse
og pergola | Dobbel garasje og
biloppstillingsplass!

Eiendommen ligger i et attraktivt område med vakker natur og nærhet til både skoler og barnehager, samt gode turmuligheter og offentlig transport.

Boligen er bygget i 1970 og har et bruksareal på 186 m² fordelt over to etasjer. Hoveddelen inkluderer stue, kjøkken, to soverom og bad. Underetasjen består av kjellerstue, kontor, vaskerom, bad og to boder. Boligen har blitt oppgradert med nytt kjøkken i 2020 og bad i hovedetasje i 2016. Eiendommen har en terrasse på 25kvm med utgang fra spisestuen. Det er også en frittliggende garasje med plass til bil og annen lagring. Tomten har pene utearealer med terrasse og pergola - perfekt for varme sommerdager!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning42

Om eiendommen46

Nabolagsprofil.....63

Tilstandsrapport66

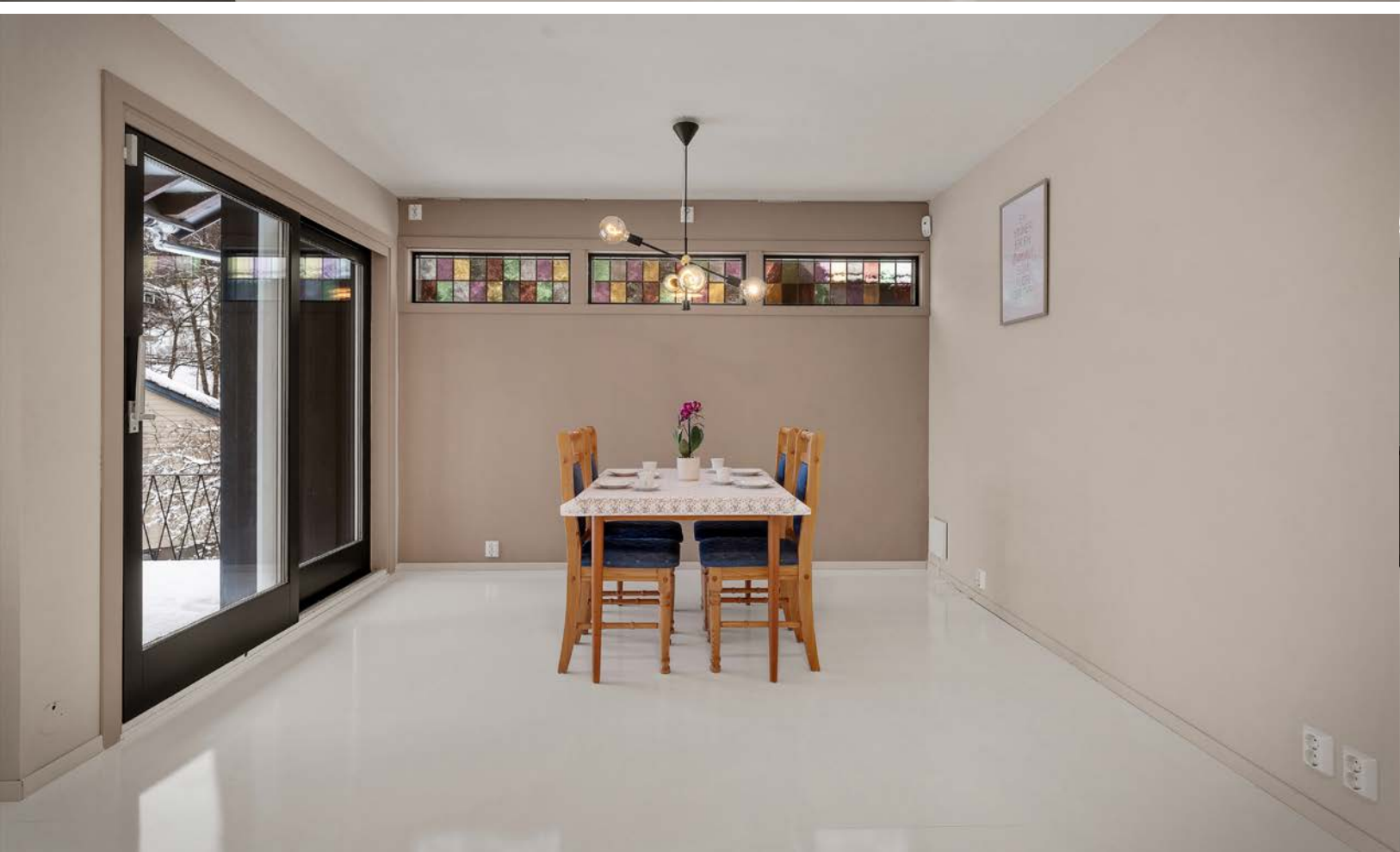
Egenerklæring89

Energiattest 114

Forbrukerinformasjon 134

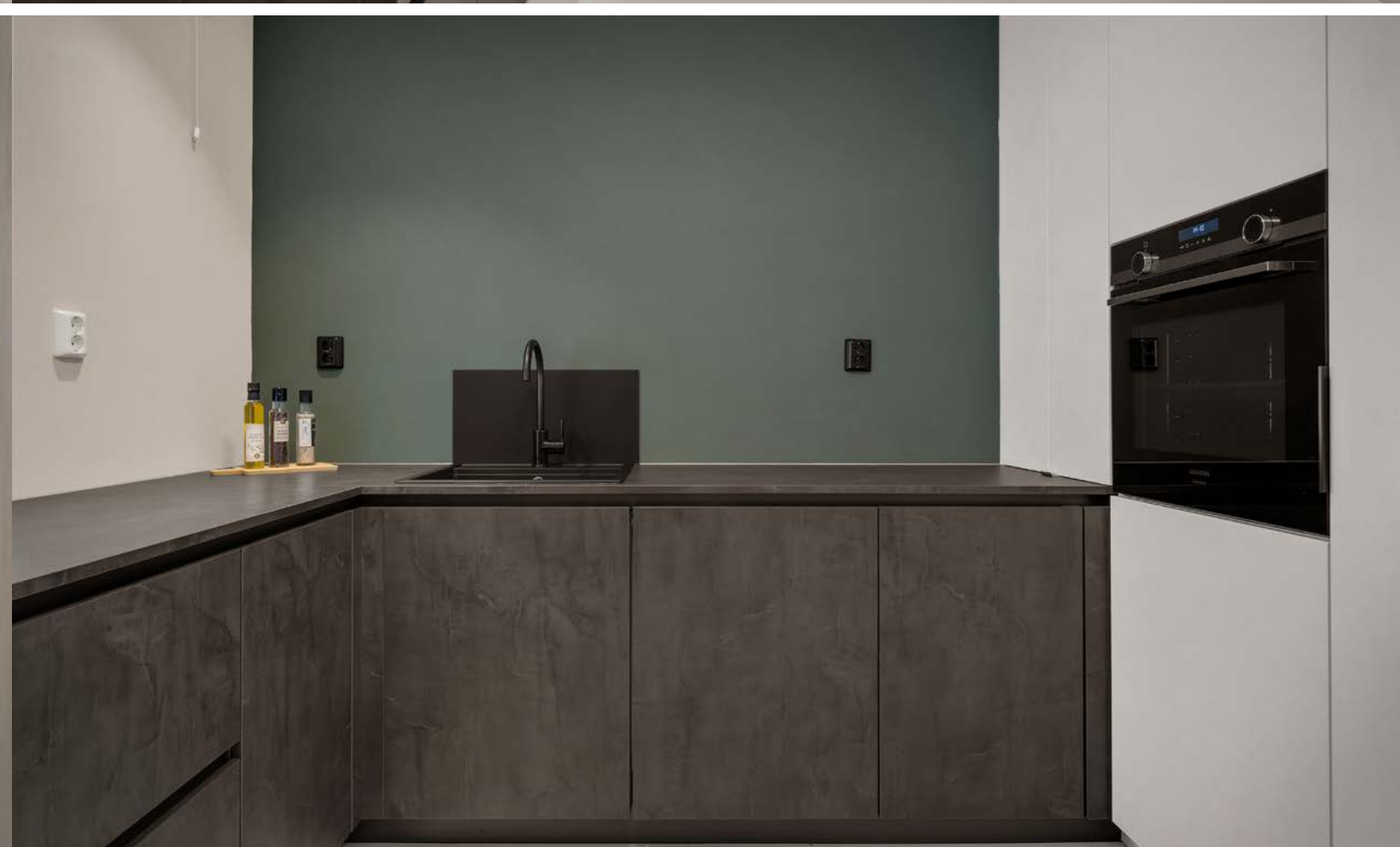
Budskjema 135





Utgang til terrasse
fra spisestue.

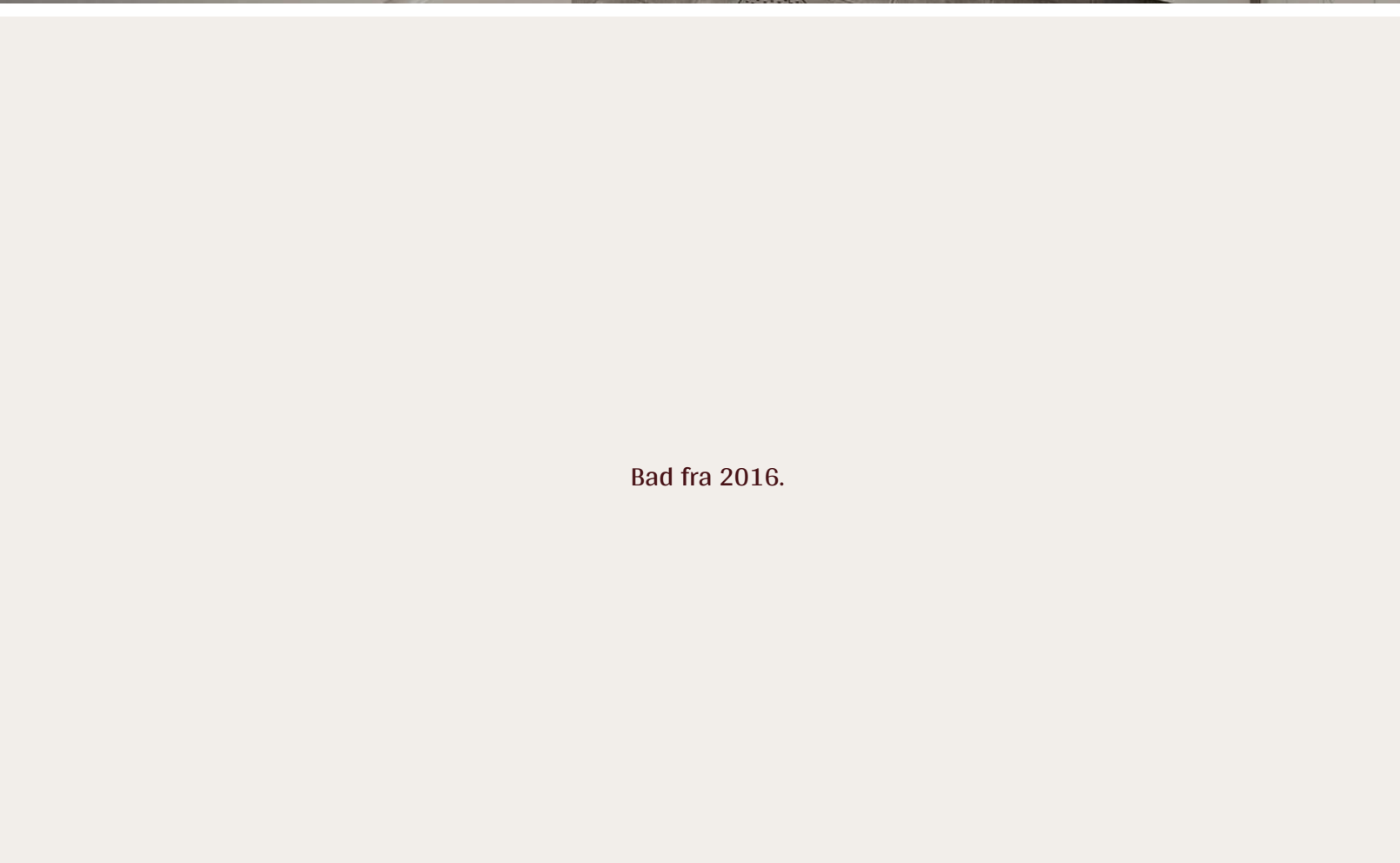
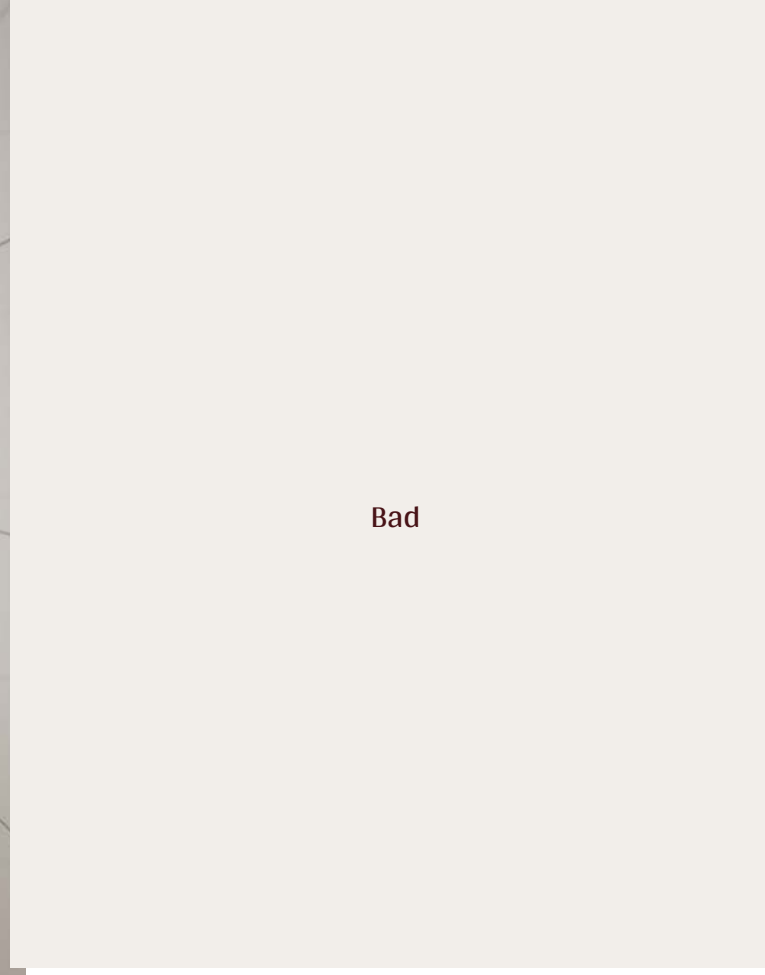






Toalettrom







Hovedsoverom



Walk-in garderobe innenfor hovedsoverom.
Tidligere et tredje soverom som kan
tilbakeføres til opprinnelig formål.



Walk-in garderobe





Balkong med adkomst fra hovedsoverom.





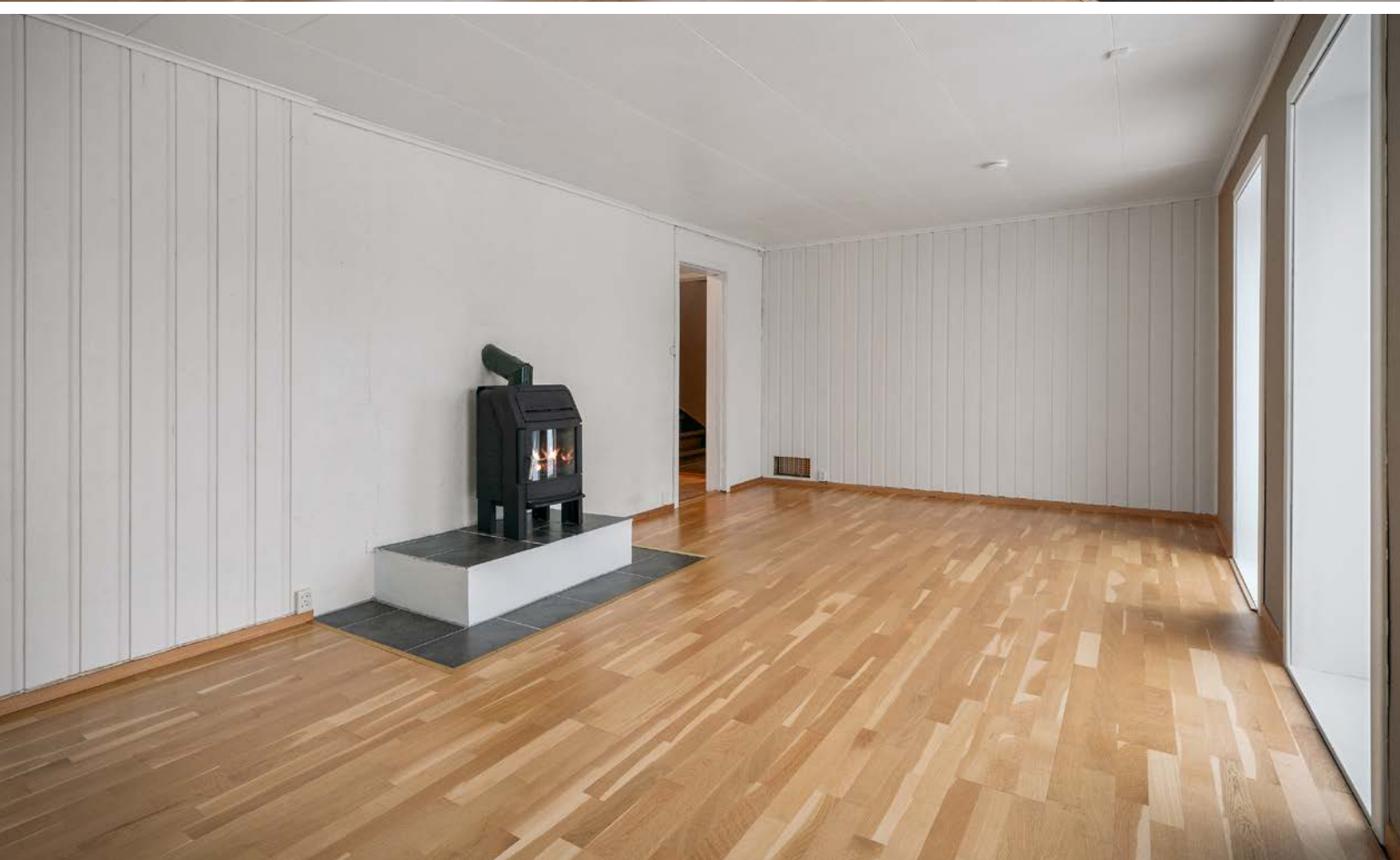
Soverom 2





Entré i underetasje.







Rom brukt som kontor. Rommet er på de godkjente byggetegningene godkjent som garasje. Les salgsoppgave for yttreligere informasjon.





Bad



Bad underetasje. Badet har fått TG3. Les tilstandsrapport for ytterligere informasjon.





Rikelig med bodplass.



Vaskerom innenfor bad.





Uteplass







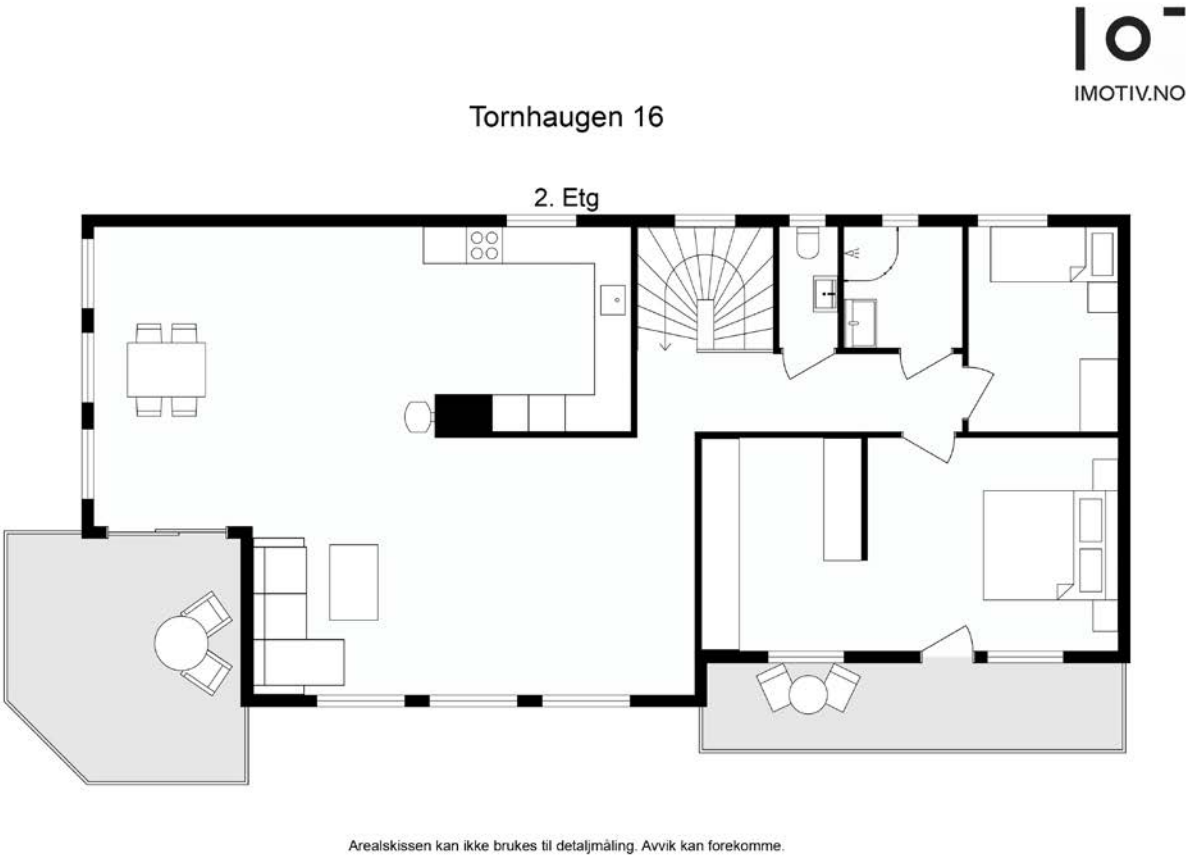
Garasje



Utebod under terrasse.

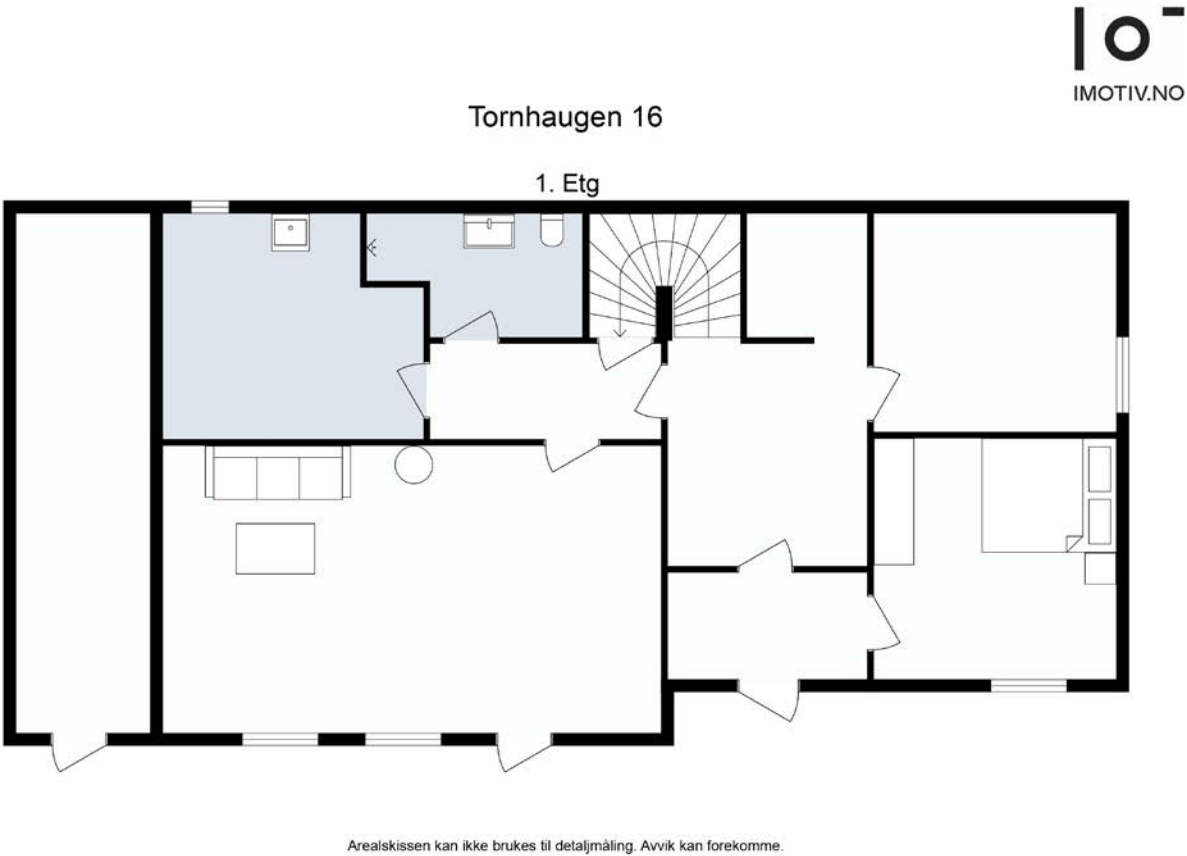
Plantegning

1. etasje



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

U. etasje



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



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: 173 m²
BRA - e: 59 m²
BRA totalt: 232 m²
TBA: 81 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 78 m² Kjellerstue: 22kvm, vaskerom: 8,4 kvm, bad: 4 kvm, vindfang: 3,5 kvm, hall: 8,6 kvm (eksl. trapp), målbart areal under trapp: 0,7 kvm, bod ved trapp: 2 kvm, vedbod: 8,9 kvm, kontor: 8,8 kvm, gangareal: 3,4kvm, trapp: 3 kvm.
BRA-e: 13 m² Bod med utvendig tilkomst1. etasje
BRA-i: 95 m² Stue/kjøkken: 53 kvm, toalettrom: 1,5kvm, bad: 2,7 kvm, gjesterom: 6,6 kvm, soverom og walk-in garderobe: 19,2 kvm, gangareal: 5,8 kvm, trapp: 3,6 kvm.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
56 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
25 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 46 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegning.
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra

kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Arealavvik på over 2% kan forekomme. Begrunnelse:
- Deler av underetasjen har ulik påforing mot grunnmur.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1377 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen er plassert i skrående, sørvendt terreng. Uteområdet er opparbeidet med gangstier, trapper og forstøtningsmurer.

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i Tornhaugen. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvareforretninger i Skulestadmo, videregående, skole og barnehage. Det er ca en 15 minutters gange til Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen er det 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, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Skulestad Skole

Bygningssakkyndig

Verdibygg AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1970, med et tilbygg fra 1984. Underetasjen er etablert med en betongplate mot underliggende masser, og omfanget samt type isolasjon i gulvkonstruksjonen er ukjent. Grunnmuren er hovedsakelig oppført i betong, mens tilbygget har en grunnmur av forskalingsblokker. Det er antatt at Siporex/porebetong er trolig benyttet på den varme siden av grunnmuren. Deler av grunnmuren som er tilbakefylt, er isolert med XPS-isolasjon. Det er observert sprekkdanning i grunnmuren og i et betongdekke mot vest. Utvendig drenering og grunnmursplast med topplist er etablert på deler av grunnmuren som er tilbakefylt med masser. Dette tiltaket ble utført i 2021. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i lett bindingsverk. Fasaden har en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Ytterveggen i front ble fornyet og tilleggsisolert i 2020. Takkonstruksjonen består av takstoler, hvor lastoverføring skjer via langsiden og en innvendig bærende vegg. Skjulte ståldragere er antatt å være understøttet av søyler. Taket er tekket med ru/ granulert betongstein fra 1994. Takvann ledes til terreng via aluminiumstakrenner. Boligen har vinduer og dører med to- og trelags isolerglass, med produksjonsår som varierer fra byggeår til 2020. I underetasjen finnes eldre koblete

glass.
Balkongene er oppført med bærekonstruksjon i betong. Utearealet er opparbeidet med murer, terrasser og en pergola.

Garasjen, oppført i 2006, har en betongplate på grunn. Vegger mot terreng er i betong, mens øvrige vegger er i lett bindingsverk med utvendig trepanel. Taket er konstruert med takstoler og tekket med betongstein, og takvann ledes bort via aluminiumstakrenner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Risiko: Videre utvikling av sprekker, sig og avskalling kan føre til svekt stabilitet i grunnmur og støttemurer. Økt belastning fra masser og eventuell fuktpåvirkning kan forsterke skadeomfanget. Konsekvens: Dersom utviklingen holder frem, kan dette medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevenende utbedringstiltak. Skader i murkonstruksjoner kan òg påvirke tilstøytende bygningsdeler og uteareal.

1.3 Terrengforhold
Risiko: Mangelfulle fallforhold og innsig av vann fra terreng eller berg kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur over tid. Dersom drenering eller tettesjikt ikke fungerer optimalt, øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Konsekvens: Langvarig fuktpåvirkning kan medføre skader på grunnmur og tilstøytende bygningsdeler, samt risiko for fuktrelaterte problem i innvendige rom. Dette kan føre til behov for utbedring av drenering, terrengforming eller tettesjikt.

2.1 Yttervegger
Risiko: Fuktpåvirkelse i kledning og mangelfull lufting kan føre til redusert uttørking og økt risiko for videre nedbryting av trevirke. Dette kan over tid påvirke både kledning og underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Videre utvikling kan medføre forkortet levetid på kledning og behov for mer omfattende utskifting enn det som ellers ville vært behov. Utbedring vil kunne innebære utskifting av fuktpåvirket material, samt skraping og ny overflatebehandling for å avgrense videre skadeutvikling.

3.1 Vinduer og ytterdører
Risiko: Aldrende vinduer og dører med svekket pakninger kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning. Mangelfull oppbygging av ytterdør i underetasje øker risikoen for fuktpåvirkelse ved slagregn og snøsmelting. Konsekvens: Videre bruk kan medføre økende energitap og behov for hyppigere vedlikehold. Fuktinntrenging kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av eldre vinduer og dører må påregnes over tid.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Risiko: Avgrenset inspeksjon grunnet snødekke innebær at eventuelle skader i taktekking, beslag og detaljer ikke kan utelukkes. Med økende alder øker risikoen for slitasje, lekkasjer og svikt i enkeltkomponenter. Konsekvens: Videre bruk uten tiltak kan medføre behov for akutte utbedringer dersom lekkasjer eller skader oppstår. På grunn av alder må takomlegging påregnes innen relativt kort tid.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Risiko: Innsig av snø og vann ved overganger mellom vegg og tak kan føre til fuktpåvirkelse i takkonstruksjonen. Kombinert med mangelfull ventilering øker dette risikoen for kondens, biologisk vekst og videre nedbryting av trevirke. Konsekvens: Videre eksponering for fukt kan medføre behov for utbedring av takdetaljer, beslag og ventilering. Dersom forholdet ikke blir rettet, kan dette over tid føre til mer omfattende skader i takkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Risiko: Lekkasje i overgang mellom balkong og grunnmur kan føre til videre fuktpåvirkelse av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre nedbryting av material og øke risiko for følgeskader. Konsekvens: Videre bruk uten utbedring kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende tiltak. Utbedring av overgang mellom balkong og grunnmur, samt utskifting av skadde overflater og material, må påregnes.

7.2.1 Bad hovedetasje Overflater vegger og himling
Risiko: Åpninger i baderomsplater og manglende aluminiumssokkel øker risikoen for fuktinntrenging bak platene. Vinduer plassert i våtsone er særlig utsatt for vannbelastning. Over tid kan dette føre til redusert tetthet og øke fuktpåvirkelse av veggkonstruksjonene. Konsekvens: Videre bruk kan medføre forkortet levetid på baderomsplatene og behov for tidligere utbedring enn ellers forventet. Fuktinntrengning kan føre til skader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke blir utbedret.

7.2.2 Bad hovedetasje Overflate gulv

Risiko: Manglende høyde fra sluk til dørterskel, kombinert med usikker utføring av membran ved terskel, øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller feil bruk. Konsekvens: Vann som ikke blir holdt tilbake i rommet kan føre til fukt- og vannsader i tilstøtende rom og bygningsdeler. Utbedring kan innebære tiltak ved terskel, fallforhold og tettesjikt for å redusere risiko for følgeskader.

7.2.3 Bad hovedetasje Membran, tettesjiktet og sluk
Risiko: Svak eller ufullstendig overgang mellom membran og sluk øker risikoen for lekkasje ved bruk over tid. Kombinasjonen av nytt tettesjikt og eldre slukløsning uten klemring kan medføre at vann finner vei utenom sluket. Konsekvens: Ved lekkasje kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og føre til fukt- og følgeskader. Jevnlig kontroll av området rundt sluk og underliggende himling blir anbefalt for tidlig å avdekke eventuelle endringer eller skadeutvikling.

7.3.2 Vaskerom Overflate gulv
Risiko: Sprekkdannelse og ujevne fallforhold kan føre til oppsamling av vann og øke fuktbelastning på gulvflaten. Konsekvens: Videre bruk uten tiltak kan medføre økt slitasje og risiko for fuktrelaterte skader. Gulvet burde overflatebehandles på nytt med egnet epoxybasert måling. Behandlingen kan med fordel føres fra gulv og ett stykke opp langs vegger for bedre vern mot fuktpåvirkelse. Konsekvens: Ved lekkasje kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og føre til fukt- og følgeskader. Jevnlig kontroll av området rundt sluk og underliggende himling blir anbefalt for tidlig å avdekke eventuelle endringer eller skadeutvikling.

7.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Risiko: Manglende membran eller tettesjikt øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen ved vannpåvirkelse. Betongkonstruksjoner kan ta opp fukt over tid, noe som kan føre til fuktrelaterte skader i tilstøtende bygningsdeler.
Konsekvens: Ved videre bruk kan fuktpåvirkelse føre til skadeutvikling og behov for utbedring. Etablering av tilfredsstillende tettesjikt må påregnes for å redusere risiko for følgeskader.

9.1.2 Underetasje Gulvets overflate
Risiko: Sprekkdannelse i betongplate kan indikere bevegelse i underlaget eller material relatert svinn. Knirk i gulv kan være uttrykk for ujevnheter eller bevegelse i underlaget.
Konsekvens: Videre utvikling kan medføre økt slitasje på gulvoverflater og behov for utbedring. Eventuelle skjulte avvik i underliggende betongplate kan medføre mer omfattende tiltak dersom tilstanden forverrer seg.

9.1.3 Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
Risiko: Manglende luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon. Når luft ikke kan sirkulere fritt mellom rom, kan fukt og lukt i større grad bli stående, i steden for å bli transportert videre ut. Særlig i rom med murkonstruksjoner og kjøligere overflater kan dette redusere uttørkingsevnen og øke risikoen for kondens på kalde flater over tid.
Konsekvens: Avgrenset luftutskifting kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for lokal fuktbelastning. Etablering av luftespalter i eller under innvendige dørblad, eller tilsvarende løsninger, vil kunne bedre luftsirkulasjonen mellom rom og bidra til jevnere temperatur og bedre inneklima. Utbedring blir anbefalt.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Risiko: Alder på vanntilførsel, sluk og deler av avløpssystemet øker risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Løse vanntilførsler og trykkslag kan på sikt føre til belastning på koblinger og installasjoner. Manglende lekkasjesikring av innebygd toalettsisterne innebær risiko for skjult lekkasje.
Konsekvens: Videre bruk kan medføre behov for utbedring eller utskifting av deler av rørinstallasjonene. Skjulte lekkasjer kan føre til følgeskader på konstruksjoner og overflater. Jevnlig kontroll av rør, koblinger og sluk blir anbefalt. Utskifting av eldre installasjoner vil på sikt være naturlig.

10.2 Varmtvannsbereder
Risiko: Alder på berederen innebær økt risiko for svikt og lekkasje. Videre bruk kan medføre forringing av vannkvalitet.
Konsekvens: Videre bruk kan føre til behov for utskifting av berederen innen overskuelig tid. Utskifting burde påregnes som en naturlig del av fremtidig vedlikehold.

10.5 Ventilasjon
Risiko: Manglende luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon, ujevn luftkvalitet og øke fukt- og luktbelastning i enkelte rom.
Konsekvens: Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre dårligere inneklima og øke energibruk for mekaniske avtrekk. For å bedre luftvekslingen mellom rom burde etablering av luftespalter under dører eller tilsvarende tiltak vurderes.

Forhold som har fått TG3
4.2Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Risiko: Avgrenset inspeksjons mulighet kombinert

med høy alder innebærer økt risiko for slitasje og svikt i undertak, lekter og festemiddel. Påvist innsig av snø viser at konstruksjonen ikke er tett under særlige værforhold, og lekkasjer kan utvikle seg uten å bli oppdaget i tide.
Konsekvens: Videre bruk uten utbedring kan føre til fuktpåvirkelse og skader i takkonstruksjonen, med behov for omfattende tiltak. Oppgradering eller utskifting av taket må påregnes. Prisestimatet tak kun utgangspunkt i lokal utbedring i overgang mellom vegg og takflate for tilbygg. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1Bad underetasje Overflate vegger og himling
Risiko: Avvik i våtsonen øker risikoen for fuktinntrenging bak overflater og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Manglende aluminiumssokkel kan føre til fuktoppsug og redusert levetid på veggplatene. Elektriske installasjoner og ventilasjon innenfor våtsone innebærer i tillegg trykghetsrisiko.
Konsekvens: Videre bruk uten tiltak kan føre til utvikling av fuktskader og behov for omfattende utbedring. Oppgradering av badet, inkludert korrigering av våtsoneavvik og tekniske installasjoner, må påregnes. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2Bad underetasje Overflate gulv
Risiko: Manglende sluk innebærer høy risiko for fukt- og vannkader ved lekkasje eller overløp, da vann ikke har definert avløp innenfor rommet. Dette øker risikoen for skjulte skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens: En eventuell lekkasje kan føre til

merskader i konstruksjonen og behov for omfattende utbedring. Utbedring ved etablering av sluk og korrekt oppbygging, eller omdisponering/ endring av romtype, må påregnes. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
Risiko: Manglende sluk og trolig manglende membran innebærer høy risiko for vann- og fuktskader ved fremtidig bruk. Avgrenset bruk i eiertiden reduserer ikke den underliggende risikoen knyttet til konstruksjonen.
Konsekvens: Ved eventuell bruk av rommet kan lekkasje føre til omfattende skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Utbedring ved etablering av sluk og fullverdig tettesjikt, eller endring av romtype, må påregnes. Prisestimatet tek utgangspunkt i at punkta 7.1.1 og 7.1.2 vert oppgraderte samstundes. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3:
Kostnadsklasse
Veiledende størrelsesorden i NOK Lav kostnad 0 – 100 000
Veiledende størrelsesorden i NOK Middels kostnad 100 000 – 300 000
Veiledende størrelsesorden i NOK Høy kostnad Mer enn 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja
Firmanavn: Hendvisar til Mølster Installasjons sin rapport for meir utfølgane informasjon.
Beskrivelse: Det er strøm i dysjen på bad i 1. etasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Observert nokon fuktinnsig i utebod, kommer frå terrassen over.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Lindstad bygg og Vinjo AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning, nye vindu, ny verandadør i kjellerstue og etterisolering. Alt i front av huset. Utført av tidlegare eigar.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Synlege sprekker i mur ved utebod, skjevt gulv mellom påbygg og stue i 2 etasje. Er nokre sprekker i nokon av flisene på terrassen utenfor påbygg i stove. Nokre luftbobler under plater i gulv stove/kjøkken i 2 etasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Avløpsspesialisten
Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng, alle avløpsrør ut av huset. Tidlegare eigar.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Tecno VVS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av automatiskvannstoppventil på kjøkken, varmtvannsbereder og hovedkran til vannforsyning

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Voss Energi, utført 2025.
Beskrivelse: Service av varmepumpe desember 2025.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vangen elektriske AS
Beskrivelse av arbeidet: Diverse omlegging på kjøkken (Spotter og nye kurser kjøkken) Tidlegare eigar.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Teltech AS
Beskrivelse av arbeidet: Div. elektroarbeid. Kurs for varmepumpe, inst. utebod Tidlegare eigar.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Voss Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak, tks, dataskap og rehabinnsats Tidlegare eigar.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vangen Elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Oppdaget avvik på elanlegg i 2. etg. - vart utbedra med ein gang.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vangen Elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Omlegging til stikkontakter med jording og nokre ekstra stikkontakter 2 etg. ! ny kurs. Stova, soverom og gang 2etg: Fjerna gamle ledninger i stålrør, og trekka i nytt 2,5+j. Montera jorda stikkontakter, bytt sikring frå 10 til 15. Montera 5stk lampa som kunde hadde. Ekstra: Leita etter utilgjengelig koplingspunkt og fiksa ny boks der som boks var plata igjen. Bytt brytara, fleire stikkontakter, sjekka kontinuitet i eksisterende installasjon på kjøkken og bad, som var ok.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elfag Mølster Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Brannforebyggende Elkontroll Bolig.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Grasjeuthus anneks til bolig, bygget av tidlegare eigar
Pergola bygd av tidelare eigar
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Tatt i bruk 2006 - garasje

Pergola - 2023

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Følgende info. frå Brannforebyggende elkontroll 2024:
- Tilførsel garasje, ligger oppe i dagen. Rør/kabel må graves ned med mekanisk beskyttelse over rør.
- Garasje, installasjon er ufagmessig utført. Gjelder all installasjon i garasje, som må reinstallerer
- Lys utvendig trapp forsynt med skjøteledning fra innvendig garasje. Installasjonskabel må benyttes. For meir utfylt rapport/informasjon sjå henlagt brannforebyggende elkontroll frå mølster installasjon.

Innhold
Boligen sin underetasje inneholder entré , gangareal, kjellerstue, kontor, bad, vaskerom og boder. Boligens hovedetasje inneholder stue, kjøkken, soverom med walk-in garderobe, soverom 2, gangareal, trapp, toalettrom og bad.

Standard
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 innredes med en stor sofagruppe og tv-benk. Her kan hele familien samles til filmkveld eller spillkveld.

Underetasjen har et kontor som også kan innredes

til et ekstra soverom. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet er på de godkjente byggetegningene godkjent som garasje.

Badet i underetasjen er innredet med dusjkabinett, toalett og servant med innredning. Badet har av nåværende eier ikke vært i bruk som baderom. Det er montert stikkontakt i våtsone i dusj, noe som naturligvis ikke er i henhold til gjeldende krav. Badet har en uvis oppbygging mtp membran og tettesjikt. Badet er gitt en TG3 i takstmannens tilstandsrapport. Les tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Vaskerommet ligger ved siden av badet og holder en eldre standard.

Det er to boder i kjelleren som fungerer godt til oppbevaring.

Videre opp trappen kommer vi til boligens samlingspunkt, nemlig stuen. Stuen har store vinduer som sikrer rikelig med naturlig lys. Her har du god plass til å innrede med sofagruppe hvor hele familien kan samles.

Kjøkkenet er fra Schmidt og er montert i 2020. Det har en mørk og lys innredning med slette fronter og demping i skuffer. Her er det godt med benk-og skaplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med ventilator som fører vandndamp ut til det fri, komfyr, kjøle- og frysenskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god plass til å innrede med et stort spisebord som har plass til hele familien. Fra spisestuen er det utgang til terrassen. Her kan du innrede med sittegruppe og grill.

Hovedsoverommet er av god størrelse og kan

innredes med dobbeltseng. Her har du egen walk-in garderobe med god oppbevaringsplass til klær. Fra soverommet har du utgang til en balkong. Walk-in garderoben var tidligere et eget soverom og kan enkelt tilbakeføres til dette formålet.

Det andre soverommet har plass til enkeltseng og garderobeløsning.

Baderommet er fra 2016 og har mørke fliser på gulv og lyse baderomsplater på vegger. Her er det utstyrt med dusj og servant med tilhørende innredning. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

Utvendig er det en praktisk redskapsbod for oppbevaring av diverse utstyr til hagen. Terrassen og pergolaen er perfekt for varme sommerdager ute med hele familien.

Garasjen ble oppført i 2006 og har plass til to biler og ytteligerer oppbevaring av ski, sykler, smørebenk og lignende.

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

Arbeid utført i boligen:

2023:
- Luft-luft-varmepumpe fra 2023 har innedel plassert i trappeløpet mellom underetasje og 1. etasje.
- Uteareal er opparbeidet med murer, terrasser og pergola i 2022 og 2023.

2021:
- Ny utvendig drenering og isolering av grunnmur i 2021.

2020:
- Nytt kjøkken i 2020.
- Ny vedovn i 1. etasje. 2020.
- Yttervegg i front er fornyet og tilleggsisolert i 2020.

2018:
- Begge bad er oppgraderte i perioden 2016-2018.

2017:
- Nytt plattlodd/bly-krage rundt pipen i 2017.

2006:
- Garasjen er oppført i 2006.

1994:
- Yttertak, takrenner og nedløp var fornyet i 1994.

Nye vinduer i store deler av boligen. Enkelte vinduer er utvidet. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Kjølerom i underetasjen er revet. Merker etter vegger viser i vegg- og himlingsflate.

Tidligere soverom i 1. etasje er endret til walk-in garderobe. Dør til gang er lukket. Åpning i vegg mot soverom er etablert.

Nye laminatgulv, vegg-og himlingsflater i store deler av boligen.

Oppgradert EL-anlegg.

Rørfornyng i avløpsrør fra byggeår. Fornyngen er gjort fra innvendige avløp og ut til kum sør for eiendommen.

Parkering

Dobbel garasje samt biloppstillingsplass i innkjørsel.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

87149938

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré og bad.
Vedovn i begge etasjer.
Luft-luft-varmepumpe fra 2023 har innedel plassert i trappegang mellom underetasje og 1. etasje.
Panelovner i enkelte rom.

Info strømforbruk
Selger opplyser om en strømforbruk på 11.691 kWh for 2025. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.
Selger har ikke bestilt avtale om Norgespris på strøm.

Energikarakter
F

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 5 300 000

Kommunale avgifter
Kr 8 636

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 7.915,45,-. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 3 634

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var 3.563,01,-. Det gjøres oppmerksom på at Voss Herad har varslet en økning av eiendomsskatten for 2026. Økningen antas å ligge på ca. 50 %. Det har ikke lyktes eiendomsmegler å innhente eksakt prognose for eiendomsskatt for 2026 på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgave.

Formuesverdi primær
Kr 650 888

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 603 552

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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 39 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:

4621/54/39:
16.01.1969 - Dokumentnr: 93 - Bestemmelse om gjerde
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 54 bnr 39 har gjerdeplikt rundt sin eiendom.

10.12.1968 - Dokumentnr: 1770 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 290843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:54 Bnr:39

16.01.1969 - Dokumentnr: 93 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 54 bnr 39 skal ha veirett over gnr 54 bnr 7, fra bygdeveien til Ringheim og frem til bnr 39 sin eiendomsgrense, mot å ta sin del av opparbeidelse og vedlikehold av dette veistykket.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.04.1970.

Det er mottatt byggetegninger fra Voss Herad. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen er på de godkjente byggetegningene godkjent som hobby-div. Hobbyrom-div er rom som i utgangspunktet ikke er godkjent for varig opphold. Bad i underetasje er tegnet inn som fyrrom eller tilsvarende teknisk rom. Det å ta i bruk teknisk rom som bad er et søknadspliktig tiltak da bad er rom som skal være godkjent for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at kontor og bod i underetasjen er på de godkjente byggetegningene godkjent som garasje med garasjeport i front. Bruksendringen, både innredning av rom, samt fasadeendring ved å lage yttervegg der hvor det har vært garasjeport er et søknadspliktig tiltak. Det er skiftet ut en del vinduer som er utvidet i forhold til opprinnelig størrelse. Dette er fasadeendringer som er søknadspliktige tiltak. Det har ikke lykkes eiendomsmegler å fremskaffe informasjon som tilsier at tiltak beskrevet ovenfor er byggemeldt og bruksendring må således ansees som ikke godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.04.1970.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir. Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf
Delarealer Delareal 1 353 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 25 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 123587014
Navn Gjerde - skulstad
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.03.1988
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/722/F%c3%b8resegner.jpg>
Delarealer Delareal 5 m
Formål Kjørevei

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,

gjørne 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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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
5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
132 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 890 (Omkostninger totalt)
150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 450 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 453 590 (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 133 890

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 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
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 140 790

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose

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

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

21.01.2026

Nabolagsprofil

Tornhaugen 16 - Nabolaget Skulestadmoen/Dugstadfossen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Voss vgs. Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.4 km
Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 3.2 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	7 min 3.6 km
Voss vidaregåande skule	8 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Voss VGS - Vestland fylkeskommune	8 min
Extra Skulestadmo	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

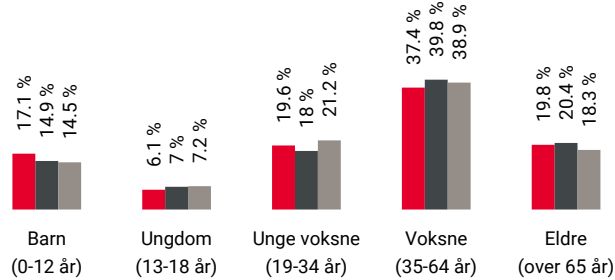


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmoen/Dugstadfoss...	479	250
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	18 min 1.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 2.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Rema 1000 Skulestadmo	17 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. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

 Støynivået

Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

- 

Nye Voss vidaregåande skule idrett... 12 min 

Aktivitetshall 0.9 km
- 

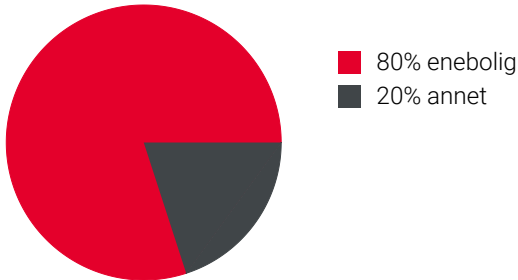
Skulestad skule 18 min 

Aktivitetshall, ballspill 1.4 km
- 

MOVA Vangsgata 6 min 
- 

SKY Fitness Voss 7 min 

Boligmasse



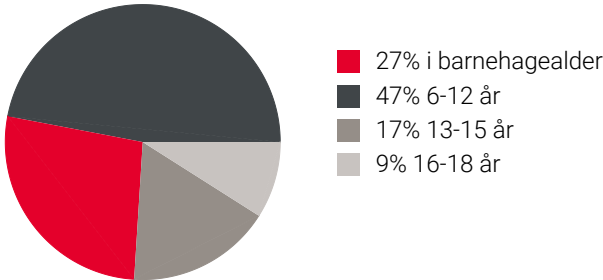
Varer/Tjenester

- 

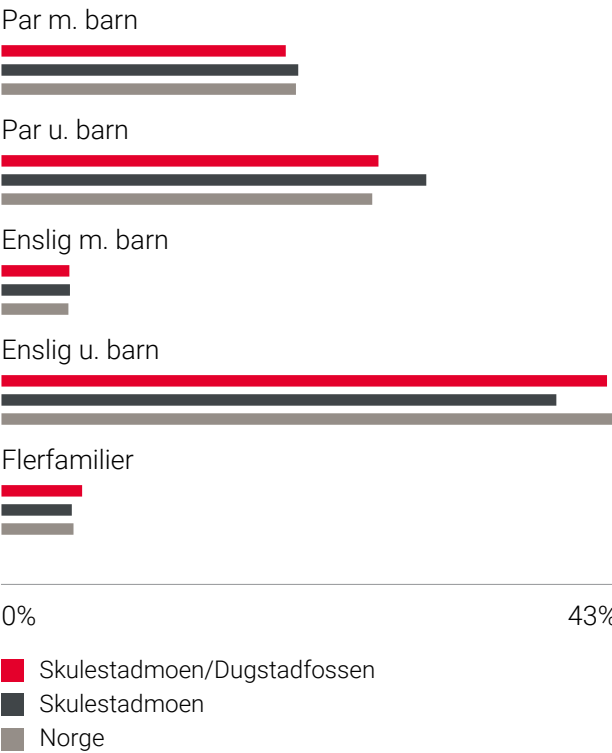
Vangen 7 min 
- 

Vitusapotek Vossevangen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

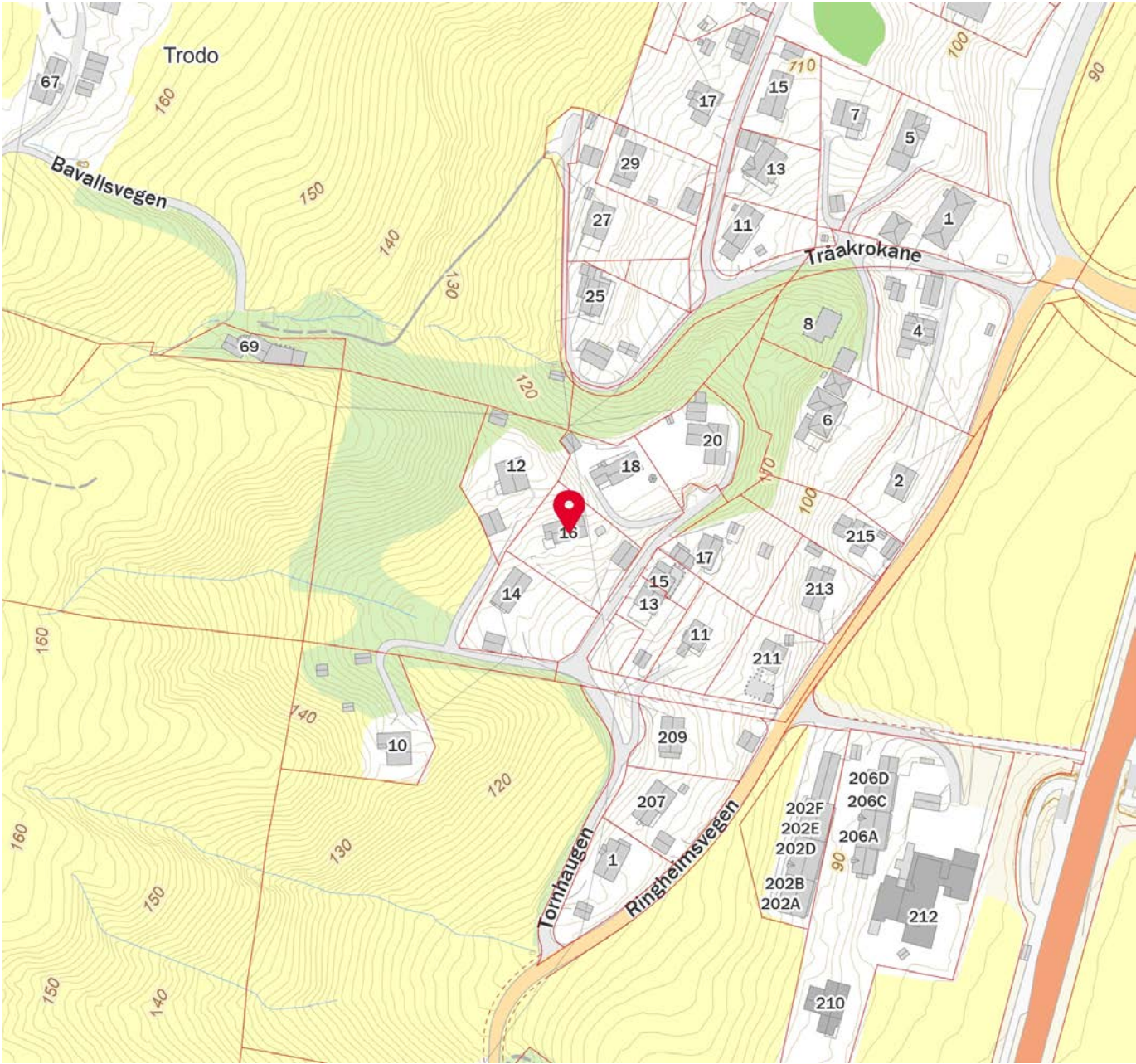


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Tornhaugen 16, 5710 Skulestadmo



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



Takstmann
Bjørnar Helland
Songvesborgi 26
5700 Voss
post@verdibbygg.com
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 Byggforskserien 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.

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Ida Nornes og Eirik Olav Flatekvål
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 377 m²
Konsesjonsplikt:	Heimelshavar opplyser at det ikkje er konsesjonsplikt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1970

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	12.01.2026
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll. - Snø på synfaringstidspunktet gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdelar, særleg takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Ida Nornes
Tilstede under befaringen:	Ida Nornes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:
Einebustaden er plassert i skrånande, sørvendt terreng. Omgjevnadene består i hovudsak av bustadbusetnad og tilgrensande landbruksareal. Uteområda er opparbeidde med gangstiar, trapper og forstøtningsmurar.

Opplysningar frå Propcloud.no syner at eigedomen ligg i gul sone for radon, med moderate til låge førekomstar. Det vert tilrådd å gjennomføre fysisk radonmåling for å avklare faktiske verdiar. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særskilde forhold knytte til eigedomen. Dette gjeld mellom anna matrikelinformasjon, reguleringsmessige forhold og tinglyste servituttar.

OM BYGGEMETODEN:
Einebustad frå 1970. Underetasjen er etablert med betongplate mot underliggjande massar. Omfang og type isolasjon i golvkonstruksjonen er ukjend. Grunnmur er hovudsakleg oppført i betong. Tilbygg frå 1984, jf. opplysningar henta frå tidlegare salsoppgåve, har grunnmur utført i forskalingsblokker. Siporex/porebetong er truleg nytta på varm side av grunnmuren. Deler av grunnmur som er tilbakefylte med massar er isolerte med om lag 5 cm XPS-isolasjon. Grunnmursplast med topplist er montert.

Ytterveggar over grunnmur er oppførte i lett bindingsverk. Utvendige fasadar har kombinert liggjande og ståande trekledning. Takkonstruksjonen er oppført med takstolar. Lastoverføring skjer via konstruksjonen sine to langsider og via innvendig berande vegg langs midten av bygget. Ståldragar ligg skjult i himling i stove og er truleg understøtta av søyler. Taket er tekt med ru/granulert betongstein. Aluminiumstakrenner leier takvatn til terreng.

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.

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.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle byggningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og store deler av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Bustaden er oppvarma med fleire varmekjelder. Det er varmekablar i entré og på badegolv. Det er installert vedomn i begge etasjar. Luft–luft-varmepumpe frå 2023 har innedel plassert i trappeløpet mellom underetasje og 1. etasje. I tillegg er det nytta panelomnar i enkelte rom.

Heimelshavar opplyser at eldstad og skorstein er kontrollerte og godkjende av offentleg feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Framlagte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underetasje:

- Disponibelt rom og bod på nordaustsida av underetasjen er på siste godkjende planteikning prosjektert som garasje.
- Bad i underetasjen er på godkjend planteikning truleg godkjent som rom for oljetank eller tilsvarande teknisk formål.
- Fleire deleveggar er fjerna eller har fått større opningar samanlikna med godkjend byggeteikning. I tillegg er enkelte vindaug utvida. Desse endringane er ikkje byggemelde eller dokumenterte som godkjende.

Hovudetasje:

- Planteikning syner tilbygg mot nordvest, med utviding av kjøkken og etablering av eigen inngang/entre til etasjen.
- Fleire deleveggar er fjerna eller har fått større opningar samanlikna med godkjend byggeteikning. I tillegg er enkelte vindaug utvida. Desse endringane er ikkje byggemelde eller dokumenterte som godkjende.

Ved eit eventuelt eigarskifte vil ny eigar overta ansvaret for tiltak som er utførte utan naudsynte løyve, samt risikoen for eventuelle krav frå bygningsstyresmaktene knytt til retting, tilbakeføring eller søknad om godkjenning i ettertid.

Underteikna har ikkje undersøkt om det ligg føre offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med følgjande material og løysingar:
Gulv: Laminat. Fliser på badegolv. Kontor i underetasjen har heiltre-golv. Betong i enkelte rom.
Vegg: Slette flater. Tapet, panel, tegl og betong er observert på enkelte overflater.
Himling: 60x60 himlingsplater og slettbehandla gips. Eternittplater er observert på vaskerom og deler av bad i underetasjen.
Spiler i gang 1. etg.
Eternittplater kan innehalde asbest. Asbest vart forbode som byggjemateriale i 1985 av helsemessige årsaker. Fjerning av slike plater bør utførast av godkjent og autorisert føretak. Underteikna kan ikkje utelukke at tilsvarande material kan vere nytta også andre stader i konstruksjonen.

Overflatene framstår i hovudsak som forventa ut frå bygningens alder og bruk.

Avvik som er registrert:

- Sår, hakk, avskaling, riper, skeivheiter og knirk i golv.
- Opningar i laminatskøytar i kjellerstove.
- Golv i vindfang har store skeivheiter.
- Malte treforingar er nytta som golvføring i kjellerstove. Materialet er ikkje meirl for tråkk, og slitasje må påreknast.
- Søkk i himling i vedbod i underetasjen. Himlingsplate har truleg løyst seg i samband med tidlegare riving av kjølerom.
- Brannplate manglar under sotluka i underetasjen.
- Ventilrist mellom gang og kjellerstove manglar på ei side. Laus rist på motsatt side (gang).

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det tilsvarande vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Slike forhold vert vurderte som normal bruksslitasje og vert ikkje rekna som avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille 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 etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujanmheiter og skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen si hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser følgjande:

- Nye vindauger i store deler av bustaden. Enkelte vindauger er utvida. Tiltaket er ikkje byggemeldt.
- Kjølerom er rive i underetasjen. Merker etter veggar syner i vegg- og himlingsflate.
- Tidlegare soverom i 1. etasje er endra til walk-in garderobe. Dør til gang er lukka. Opning i vegg mot soverom er etablert.
- Nye laminatgolv, vegg- og himlingsflater i store deler av bustaden.
- Oppgradert EL-anlegg.
- Ny utvendig drenering og isolering av grunnmur i 2021.
- Røyrfornying i avløpsrøyr frå byggeår. Fornyinga er gjort frå innvendige avløp og ut til kum sør for eigedomen.
- Ny kledning på yttervegg mot sør. Veggens vart i tillegsisolert med ca. 10 cm.
- Nytt kjøkken i 2020.
- Ny vedomn i 1. etasje. 2020.
- Luft-luft varmepumpa installert i 2020/2021.
- Uteareal er opparbeida med murar, terrassar og pergola i 2022 og 2023.
- Begge bad er oppgraderte i perioden 2016-2018.
- Yttertak, takrenner og nedløp var fornya i 1994.
- Nytt plattlodd/bly-krage rundt pipa i 2017.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	78	13	0	56
1. etasje	95	0	0	25
SUM BYGNING	173	13	0	81
SUM BRA	186			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	46	0	0
SUM BYGNING	0	46	0	0
SUM BRA	46			

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.

- Underetasje:
- Kjellerstove: 22 m²
 - Vaskerom: 8,4 m²
 - Bad: 4 m²
 - Vindfang: 3,5 m²
 - Hall: 8,6 (eksl. tropp)
 - Målbart areal under tropp: 0,7 m²
 - Bod ved tropp: 2 m²
 - Vedbod: 8,9 m²
 - Kontor: 8,8 m²
 - Gangareal: 3,4 m²
 - Tropp: 3 m²

1. etasje:
- Stove/kjøkken: 53 m²
 - Toalettrom: 1,5 m²
 - Bad: 2,7 m²
 - Gjesterom: 6,6 m²
 - Soverom og walk-in garderobe: 19,2 m².
 - Gangareal: 5,8 m²
 - Tropp: 3,6 m²

Takhøgd er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgd i kjellar er målt frå 2,26 - 2,30 meter.
- Takhøgd i 1. etasje er målt frå 2,36 - 2,42 meter.

Nivåforskjellar i golv og himlingar er observert, og høgd vil vera forskjellig etter kor ein måler.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer rommtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

BRA-e:

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.

- Underetasje:
- Bod med utvendig tilkomst: 12,2 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 godkjennelse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.

- Terrasse- og balkongareal:
- Terrasse med pergola: 32,6 m². Pergola dekker 10 m² av arealet.
 - Eldre terrasse ved inngangsparti: 12,8 m².
 - Terrasse utanfor kjellerstova: 10,6 m².
 - Veranda utanfor 1. etasje mot sør-vest er målt til 19 m². 3,4 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Balkong utanfor soverom/walk-in: 6,2 m². 4,2 m² av arealet er overbygd med tak.

Uteareal som er belagt med skiferheller, trepper og rappo er ikkje medteke i arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse 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:

Garasjen er oppført i 2006.
Golvet er utført som betongplate på grunn, støypte over underliggjande isolasjon og drenerande massar.

Veggar mot terreng er utførte i betong og fungerer som ringmur og støttekonstruksjon der bygget er tilbakefylt med massar. Øvrige veggar er oppførte i lett bindingsverk med asfaltplater på utvendig side. Utvendige overflater består av kombinert liggjande og ståande trekledning. Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portopnar. Lysopning i port er målt til om lag 4,21 x 2,11 meter. Elbilladar er installert.

Taket er oppført med takstolar, der lastar vert førte ned til grunnen via konstruksjonen sine to langsider. Utvendig tekking består av ru/granulert betongstein. Aluminiumstakrenner leier takvatn til dreneringsleidning. Om lag 17 m² sponplater er lagt på loft. Takhøgð på loft er målt til om lag 1,2 meter på høgste punkt. Tilkomst til loft er via luke i gavl.

- Registrerte avvik:
- Sprekker i betongplata.
 - Fukt og påbegynnande råte er observert i trevirke nært terreng (vegg i front).
 - Ein knust betongstein på tak.
 - Manglande fallsikring på loft.
 - Loftsluka har mangelfull låsefunksjon og kan opne seg sjølv under vind.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

14/01/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

11/23

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2

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

Store delar av grunnmur og støttemurar ligg under terreng og er ikkje tilgjengelege for full visuell inspeksjon. Vurderinga er basert på synlege delar over terreng og opplysningar frå heimelshavar. Grunnmur er hovudsakleg oppført i plasstøypd betong. Under tilbygd del mot vest er det observert bruk av forskalingsblokker. Utvendig drenering, grunnmursplast og utvendig isolasjon er etablert på delar av grunnmuren som er tilbakefylte med massar. Tiltaket er utført i 2021, jf. opplysningar frå heimelshavar.

Det er observert sprekkdanning i grunnmur og i betongdekke mot vest. Vidare er det registrert sig og avskalling i fleire støttemurar på eigedomen, med mest utprega skadar langs baksida av bustaden og i området mellom veg og garasje. Skadane vert vurderte å ha samanheng med jordtrykk frå inntillfylte massar, kombinert med alder og manglande vedlikehald av murflater. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Terrengt rundt bygningar bør ha tilstrekkeleg fall bort frå grunnmuren dersom ikkje andre tiltak er etablerte for å leie bort overvatn. Tilrådd fall er minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå bygget, jf. Byggforskserien 514.221 Fuksikring av konstruksjonar mot grunn.

Fallforholda rundt grunnmuren framstår i hovudsak som tilpassa tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør. Det er likevel registrert enkelte parti der terrengt heller inn mot grunnmuren. Det vert vurdert som sannsynleg at underliggjande berg skrår inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til oppsamling av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette inneber at delar av konstruksjonen periodisk kan vere utsette for både overflatevatn og grunnvatn.

For denne typen konstruksjon er god drenering og eit fungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risiko for fuktpåverknad. Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2

2.1 Yttervegger

Tilfeldig utvalde delar av ytterveggar er kontrollerte. Store delar av kledning og vindsperresjikt framstår som opphavlege frå byggeår. Yttervegg i front er fornya og tilleggsisolert i 2020, jf. opplysningar frå heimelshavar.

Det er observert fuktpåverknad og sprekkdanning i enkelte kledningsbord, hovudsakleg i område nær terreng. Det er også registrert manglande luftespor bak kledning på enkelte stader. Forholda vert vurderte å ha samanheng med alder, vedlikehaldsnivå og lokale fuktbelastningar.

Det vart ikkje observert visuelle teikn til avvik knytte til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Det må likevel takast omsyn til at konstruksjonen i stor grad er tildekt av kledning og andre overflater, slik at skjulte avvik ikkje kan utelukkast. Det er utført stikkprøvekontroll i trevirke på tilfeldig utvalde punkt, og materialet framstår som forventa ut frå alder.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

12/23

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører

TG 23.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har vindauger og dører med to- og trelags isolerglass. Produksjonsår varierer frå byggeår og fram til 2020. I underetasjen er det observert eldre kopla glas. Varmeisoleringsevna til vindauge vert uttrykt gjennom U-verdi. Eldre vindauger har vesentleg høgare varmetap enn moderne løysingar etter dagens byggtekniske krav.

Eit tilfeldig utval av vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert vesentlege avvik. Pakningar i enkelte vindauger og dører viser likevel tydelege aldringsteikn og framstår delvis harde og morkna. Det er observert hakk og slitasje på enkelte karmar og rammer. I underetasjen er ytterdør ikkje bygd opp i høve til utanforliggjande platting.

Sjølv om det ikkje vart observert på befaringsdagen, kan det ikkje utelukkast punkttering i isolerglas, då dette erfaringsmessig kan kome til syne ved andre årstider eller ved varierende vår- og temperaturforhold.

Bygningsdelen er vurdert til TG 2, hovudsakleg grunna alder på enkelte vindauger og dører samt registrerte slitasjeteikn.

Merknader:

4. Tak

TG 24.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak tekka med betongstein. Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert frå bakkeplan av tryggleiksomsyn. Takflata var tildekt av snø på synfaringstidspunktet, noko som avgrensa moglegheita for kontroll av taktekking og detaljar. Det er ikkje observert svankar eller svai i takflata eller langs mønet. Ved inspeksjon frå innsida er det heller ikkje registrert teikn til svekt bereevne i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon er ein omfattande bygningsdel som er vanskeleg å kartleggje fullt ut utan nærgåande inspeksjon. Tilstandsgrad er fastsett med utgangspunkt i alder og generell tilstand. Bygningsdelen er vurdert til TG 2.

Merknader:

TG 34.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Takflata var snødekt på synfaringstidspunktet, noko som ytterlegare avgrensa oversikta over taktekking og detaljar. Det kan difor førekome avvik utover det som er omtalt her. Undertak, rekter og lekter var ikkje tilgjengelege for kontroll.

Undertak er utført med asfaltpapp på taktro av bord. Rekter og lekter er monterte under yttertekking av betongstein. Tidlegare salsdokumentasjon syner at taktekkinga er frå 1994. Bygningsdelen er vurdert i samanheng med punkt 5.1 Loft.

På bakgrunn av alder, avgrensa inspeksjonsmoglegheit og påvist innsig av fokksnø på loftet i overgang mellom vegg og takflate for tilbygg, vert bygningsdelen vurdert til TG 3. Forholdet indikerer funksjonssvikt i taktekking og/eller tilhøyrande beslag og overgangsløysingar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Tilkomst til kaldt loft er via uisolert loftluke med stige. Kaldtloftet har eit golvareal på om lag 42 m². Takhøgda er målt til om lag 73–173 cm frå golv til underkant sperrer. Isolasjon i underliggjande himling er målt til om lag 10 cm, og om lag 20 cm i tilbygg. Takvinkel er målt til om lag 27 grader. Ved synfaring vart det observert fokksnø på loftet i overgangen mellom vegg og takflate i tilbyggsdelen. Forholdet vert vurdert å kunne oppstå ved særskilde vêrforhold med sterk vind kombinert med regn eller snø. Observasjonen indikerer mogleg avvik knytt til taktekking, beslag eller overgangar i takkonstruksjonen i dette området. Det er registrert manglande ventilering i nedre del av takets skråflater. Isolasjon i flathimling er enkelte stader ført heilt ut mot takskrå, slik at naudsynt luftespalte ikkje er ivareteken. Dette vert vurdert som sannsynleg medverkande årsak til tidlegare observerte fuktskjolder i overflater og funn av svertsopp/mugg i taktro og undertak.	
Merknader: Fokksnø på kaldtloft 	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Balkonger er oppførte med bærekonstruksjon av betong. Det er registrert slitasje og manglande vedlikehald på fleire av flatene. Det er observert sprukne og lause fliser, samt aldersrelaterte slitasjeitekn i material. Det er vidare registrert avvik knytte til rekkverk, jf. omtale under punktet Tilleggsopplysningar. Det er påvist lekkasje i overgang mellom balkong og grunnmur, med fuktinntrenging i underliggjande uisolert bod. Forholdet indikerer svikt i overgangsløysing og/eller tettesjikt.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad underetasje	
TG 3	7.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater. Himling består av 60 x 60 cm himlingsplater. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk, og rommet er forsynt med tilluft via klaffventil. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale. Det er registrert aldersteikn på baderomsplater i dusjsone. Det er observert bular og opningar i platene innanfor våtsona. Nyare baderomsplater manglar aluminiumssokkel i underkant, noko som reduserer vern mot fuktbelastning. Mekanisk avtrekk og stikkontakt er monterte innanfor rommet sine våtsoner, noko som ikkje er i samsvar med gjeldande krav. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3, basert på påviste avvik i våtsone og forhold som indikerer funksjonssvikt.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 3	7.1.2 Overflate gulv
Fallforhold er ikkje målt då rommet ikkje har sluk. Dusjsone er oppbygd med dusjkar. Avløp er ført ut av vegg og vidare til sluk i tilstøytande vaskerom. Rommet manglar sluk, og oppfyller difor ikkje gjeldande tekniske krav til bad. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3.	
Merknader:	
TG 3	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (vaskerom). Holet vart bora i nærleiken av dusjsone, då dette vert vurdert som eit særleg utsett område. Det vart ikkje registrert visuelle avvik i holet, og fuktmåling i innvendig vegg gav ikkje utslag på befaringsdagen. Noverande eigar opplyser at våtrommet ikkje har vore i bruk i eigartida. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3, då rommet manglar sluk. I tillegg framstår det som sannsynleg at badet manglar membran eller anna tilfredsstillande tettesjikt under flislagt golv. Utbetring vert tilrådd.	
Merknader:	
7.2 Bad hovudetasje	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater. Himling er utført med huntonittplater. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk, og rommet er forsynt med tilluft via klaffventil. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale. Det er observert mindre opningar i baderomsplater, særleg i hjørneområde ved dusj. I tillegg manglar aluminiumssokkel i nedkant av baderomsplatene. Vindauge er plassert innanfor badet sine våtsoner. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på veggflater, og dei registrerte avvika indikerer redusert funksjon i delar av våtsona.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Fallforhold er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast. Fallet i dusjsone er målt til om lag 1:60. Golvet elles har fall på om lag 1:80. Avstand frå sluk til topp flis ved dørterskel er målt til om lag 2,3 cm. Terskelhøgda er målt til om lag 2,8 cm. Det er usikkert om membran eller anna tettesjikt er ført opp og avslutta korrekt ved terskel. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2, basert på manglande høgdedifferanse frå sluk til terskel og uvisse kring oppkant på membran ved dør.	
Merknader:	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Badets alder: 2016. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran eller tettesjikt under flislagde overflater. Det vert føresett og forventa at det er etablert tettesjikt i alle våtsoner, basert på normal byggeskikk for romtypen. Hullboring er utført frå tilstøytande rom, via underliggjande himling i bod. Holet er bora i nærleiken av dusjsone, då dette er eit særleg utsett område. Det vart ikkje registrert visuelle avvik i holet, og innvendig fuktmåling gav ikkje utslag på befaringsdagen.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er observert svak overgang mellom membran og sluk. Sluket framstår som eldre type utan synleg klemring eller forankring til membran. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.	
7.3 Vaskerom	
TG 1	7.3.1 Overflate vegger og himling
Vaskerommet har betong på golv og veggar. Deler av veggflater er kledde med panel. Himling er utført med eternittplater. Heimelshavar opplyser at vaskerommet er frå byggeår. Ventilasjon er løyst med veggventil som fører fuktig luft direkte til det fri. Rommet har ikkje etablert tilluft. Det vert vist til punkt 10.5 Ventilasjon for nærare omtale. Forhold knytte til vaskerom vert vurderte etter skjønn og fell utanfor NS 3600. Vaskerommet har røff utforming med robuste overflater, noko som avgrensar skadeomfang ved eventuelle lekkasjar. Fuktbelastninga er normalt avgrensa samanlikna med bad. Rommet er difor vurdert ut frå faktisk bruk. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1, basert på at rommet fungerer etter tiltenkt bruk og at vurderinga er gjort etter skjønn.	
Merknader:	
TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast. Fallet framstår som svakt, med flater og motfall på enkelte parti. Høgdeforskjell frå sluk til underkant dørterskel er målt til om lag 1,5 cm. Det er observert sprekk i golvet, samt tydelege spor etter tidlegare opphogging i området ved sluk. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.	
Merknader:	
TG 2	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er ikkje utført hullboring, då veggar er utførte i betong. Tilstøytande rom med trevegg er våtrom, og boring i dette området ville medført skade på eksisterande tettesjikt i dusjsona. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2, basert på manglande dokumentasjon og indikasjon på at membran eller anna tettesjikt ikkje er etablert.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Kjøkkeninnreiing frå Schmidt, montert i 2020. Innreiinga har slette frontar med demping. Benkeplate er utført i laminat. Det er integrerte kvitevarer. Platetopp med ventilator fører vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert over platetopp. Sprutplater er monterte på vegg bak vask og platetopp. Vass- og avløpsinstallasjonen er opplyst å vera frå byggeår. Det er montert føler for automatisk lekkasjestoppar i nærleiken av oppvaskmaskin. Følaren er ikkje plassert direkte under oppvaskmaskina slik gjeldande krav tilseier. Flytting av følar til korrekt plassering under oppvaskmaskin vert tilrådd. Ved enkel funksjonstesting av eit tilfeldig utval av dører, skuffer og vask vart det ikkje registrert avvik.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
9. Rom under terreng	
9.1 Underetasje	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Store delar av grunnmuren er påfora med innvendige overflater for å oppnå meir lettstelte flater. Dette avgrensar moglegheita for direkte kontroll av sjølve grunnmuren med tanke på sprekkdanning, setningar eller skadar frå jordtrykk. Vurderinga er difor basert på synlege overflater og generelle observasjonar i romma. Manglande direkte inspeksjon av deler av grunnmuren inneber ein viss usikkerheit. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta der muren er tildekt. Ein bør difor vere merksam på teikn til fukt eller strukturelle endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i veggar og golv. Det vert vist til punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjon. Det er ikkje observert forhold som indikerer pågåande skadar eller unormale belastningar. Bygningsdelen framstår som forventa ut frå alder. Inneklimaet vert vurdert som godt på befaringsdagen.	
Merknader:	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Deler av den underliggjande betongplata er tildekte av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Vurderinga er basert på synlege flater og indirekte observasjonar. Det kan ikkje utelukkast at det ligg føre avvik utover det som er omtalt her. Det er observert sprekkdanning i betongplata. Det er vidare påvist knirk i golvoverflater med laminat.	
Merknader:	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg under trapp. Holet er tildekt med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktindikering på befaringsdagen. Undersøkinga omfattar berre eit avgrensa område, og avvik kan difor førekome i delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Bygningsdelen er vurdert ut frå alder og bruk. Det er ikkje etablert luftespalter i eller i underkant av innvendige dørblad. Dette avgrensar luftveksling mellom rom når dører er lukka. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vatn- og avløpsinstallasjonar er frå byggeår. Vassrør: Vatn vert fordelt til installasjonar via plastbelagt koparrør. Vassinntak og hovudstoppekran er observert i bod ved trapp. Vassmålar er montert. Innvendig stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerer som føresett. Utvendig stoppekran er ikkje funksjonstesta, men lokalisert i eldre treplattung ved inngangsparti. Nøkkel står opp frå golvflata. Avløp: Avløpsleidningar er hovudsakleg utførte i plast. Deler av anlegget er av støypejern. Avløpsanlegget er i stor grad skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under servant på bad og kjøkken er kontrollerte for lekkasje utan at avvik vart registrerte.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Heimelshavar opplyser at det er utført røyrfornyng av avløpsleidningar frå bustadhus og fram til kum sør for eigedom. Kvittring for utført arbeid er framlagt. Heimelshavar opplyser at forventa levetid på røyrfornyng er om lag 70–80 år. Vidare er det registrert trykkslag ved enkelte tappepunkt, samt lause vasstilførslar, særleg i området ved varmtvassberedar. Det vert generelt gjort merksam på at plastmaterial i avløpssystem kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar, særleg ved vasslåsar. Jamnleg kontroll og etterstramming ved behov inngår i normalt vedlikehald.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvassberedar er ein 194 liter CTC-beredar frå 2006. Beredaren er plassert under trapp. Automatisk lekkasjestopper fungerer som lekkasjesikring. Beredaren har nådd ein alder der teknisk levetid og anbefalt brukstid nærmar seg eller er passert. Teknisk levetid for varmtvassberedarar vert vanlegvis rekna til om lag 15–30 år, med anbefalt brukstid på rundt 20 år.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Ventilasjonsløyisinga fungerer, men er enklare enn det som vert tilrådd etter dagens standardar. Dette gjer det meir krevjande å oppnå jamn og tilfredsstillande luftkvalitet i alle rom, og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting. Det er i tillegg naturlege luftlekkasjar rundt vindaug, dører, tak og veggar som bidreg til luftutskiftinga. Periodisk avtrekk frå bad i hovudetasjen og kjøkkenventilator skapar undertrykk i bygget. Ny frisk luft vert tilført via friskluftventilar i yttervegg og ventilar integrerte i enkelte vindaug. Løyisinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande. Det er ikkje etablert luftespalter under innvendige dørblad, og det er heller ikkje montert ventilar i dører eller innerveggar. Dette avgrensar luftveksling mellom rom når innerdører er lukka. Dersom det i framtida vert utført tiltak som gjer bustaden tettare, må ein vere merksam på at den naturlege ventilasjonen då vert ytterlegare redusert. I slike tilfelle bør etablering av balansert ventilasjonsanlegg vurderast for å sikre tilfredsstillande luftkvalitet.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Vurderinga av det elektriske anlegget er basert på visuell gjennomgang og opplysningar frå heimelshavar. Det vert på generelt grunnlag tilrådd å få utført ei kartlegging av det elektriske anlegget ved eigarskifte. Slik kartlegging må utførast av kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast. Sikringsskap med automatsikringar er observert i entré i hovudetasjen. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna, og kabelføringar og interne koplingar er difor ikkje kontrollerte. Heimelshavar opplyser at det elektriske anlegget i hovudsak er frå byggeår, men at det er utført omfattande oppgraderingar. Det er framlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Merknader: - Flytting av el-installasjonar plassert innanfor våtsone vert tilrådd. - Utkopla stikkontaktar i kjellerstove er ikkje fjerna. - Deler av anlegget er av eldre dato, og kostnader knytte til utbetring eller oppgradering kan påreknast. - Det er observert enkelte lause stikkontaktar og brytarar. - Sikringsskap i garasje manglar kursforteikning. - Trekkerøyr mellom bustadhus og garasje ligg over terreng, og ikkje nedgrave slik det normalt skal vere. Anlegget framstår som fungerande etter føremålet, men alder og utføring tilseier auka risiko for feil og avvik. Det vert tilrådd å gjennomføre fullstendig elkontroll etter NEK 405-2 for å dokumentere tilstanden og avklare eventuelle nødvendige tiltak for å bringe anlegget i samsvar med gjeldande krav.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

GENERELL MERKNAD VED TG2 OG TG3:

Ved tilstandsgrad 2 og 3 skal årsak og konsekvens av avvika opplysast, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22. Der konsekvens ikkje er særskilt omtala for det enkelte avviket, gjeld følgjande generelle konsekvensvurdering: "Der konsekvens ikkje er spesifikt omtala, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdelar kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje. Det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling, i den delen av etasjen som er best eigna for tidleg oppdaging og varsling av brann.

I denne bustaden er det registrert: Fem røykvarslarar frå Sector Alarm, fordelt i begge etasjar.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannsløkkjeapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 kg. Det vert tilrådd minst eitt slukkeutstyr i kvar etasje.

I denne bustaden er det registrert: 6 kg pulverapparat i kvar etasje.

Brann- og alarmsystemet er tilknytt Sector Alarm. Det vert opplyst at gjeldande avtale med Sector Alarm går ut i februar. Ein eventuell ny eigar må difor anten inngå ny avtale med leverandøren eller etablere alternativ løsning med nytt utstyr dersom ein ikkje ønskjer vidareføring av eksisterande avtale.

I tillegg til brannvarsling er eigedomen og garasje sikra mot innbrot med sensorar på vindauge og dører. Det er også installert kameraovervåking samt høgtalarar tilknytt alarmsystemet.

Opplysningane er baserte på informasjon frå seljar. Det er ikkje utført funksjonstesting eller kontroll av dekning og omfang utover visuell registrering.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggjande plan eller terreng skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrerte:

- Rekkverk i innvendig trapp har lysopningar over 10 cm og manglar tilfredsstillande barnesikring.
- Handløpar manglar på éi side i innvendig trapp.
- Utvendige rekkverk manglar der høgdeforskjell til terreng er over 0,5 meter, også ved støttemurar.
- Rekkverkshøgde på balkongar er målt til 90 og 94 cm, med lysopningar over 10 cm.
- Rekkverk på balkong utanfor soverom har liggjande spiler med klatremoglegheit.

Krava til rekkverk omfattar mellom anna minimumshøgde, avstand mellom spiler og krav til barnesikring, herunder klatrefare og mogleg fotfeste. Manglande, låge eller utilstrekkeleg utforma rekkverk kan medføre fallfare og personskade. Sjølv om krava ikkje har tilbakeverkande kraft, skal slike forhold opplysast ved eigarskifte i tråd med gjeldande takstforskrift.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest vart mykje brukt i bygg frå 1920 fram til totalforbodet i 1985, då stoffet vart forbode av helsemessige årsaker. Sidan bustaden er oppført i denne perioden, kan bruk av asbesthaldige material ikkje utelukkast. Slike material kan finnast i bygningsplater, røyr, kanalar eller isolasjon. Ved mistanke bør godkjent saneringsfirma kontaktast. Himling på vaskerom og bad i underetasje bør kontrollerast for asbest.

GJENNOMGANG:

Ida Nornes var til stades under heile gjennomgangen.

Selgar opptrådde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Risiko: Vidare utvikling av sprekkar, sig og avskalling kan føre til svekt stabilitet i grunnmur og støttemurar. Auka belastning frå massar og eventuell fuktpåverknad kan forsterke skadeomfanget.

Konsekvens: Dersom utviklinga held fram, kan dette medføre behov for meir omfattande og kostnadskrevjande utbetringstiltak. Skadar i murkonstruksjonar kan òg påverke tilstøytande bygningsdelar og uteareal.

1.3

Terrengforhold

Risiko: Mangelfulle fallforhold og innsig av vatn frå terreng eller berg kan føre til auka fuktbelastning mot grunnmur over tid. Dersom drenering eller tettesjikt ikkje fungerer optimalt, aukar risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens: Langvarig fuktpåverknad kan medføre skadar på grunnmur og tilstøytande bygningsdelar, samt risiko for fuktrelaterte problem i innvendige rom. Dette kan føre til behov for utbetring av drenering, terrengforming eller tettesjikt.

2.1

Yttervegger

Risiko: Fuktpåverknad i kledning og mangelfull lufting kan føre til redusert uttørking og auka risiko for vidare nedbryting av trevirke. Dette kan over tid påverke både kledning og underliggjande konstruksjonar.

Konsekvens: Vidare utvikling kan medføre forkorta levetid på kledning og behov for meir omfattande utskifting enn det som elles ville vore naudsynt. Utbetring vil kunne innebere utskifting av fuktpåverka material, samt skraping og ny overflatebehandling for å avgrense vidare skadeutvikling.

3.1

Vinduer og ytterdører

Risiko: Aldrande vindauger og dører med svekka pakningar kan føre til redusert tettheit, auka varmetap og risiko for fuktinntrenging. Mangelfull oppbygging av ytterdør i underetasje aukar risikoen for fuktpåverknad ved slagregn og snøsmelting.

Konsekvens: Vidare bruk kan medføre aukande energitap og behov for hyppigare vedlikehald. Fuktinntrenging kan føre til skadar på tilstøytande konstruksjonar. Utskifting av eldre vindauger og dører må påreknast over tid.

4.1

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Risiko: Avgrensa inspeksjon grunna snødekke inneber at eventuelle skadar i takteking, beslag og detaljar ikkje kan utelukkast. Med aukande alder aukar risikoen for slitasje, lekkasjar og svikt i enkeltkomponentar.

Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan medføre behov for akutte utbetringar dersom lekkasjar eller skadar oppstår. På grunn av alder må takomlegging påreknast innan relativt kort tid.

5.1

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Risiko: Innsig av snø og vatn ved overgangar mellom vegg og tak kan føre til fuktpåverknad i takkonstruksjonen. Kombinert med mangelfull ventilering aukar dette risikoen for kondens, biologisk vekst og vidare nedbryting av trevirke.

Konsekvens: Vidare eksponering for fukt kan medføre behov for utbetring av takdetaljar, beslag og ventilering. Dersom forholda ikkje vert retta, kan dette over tid føre til meir omfattande skadar i takkonstruksjonen og tilhøyrande bygningsdelar.

6.1

Balkonger, verandaer og lignende

Risiko: Lekkasje i overgang mellom balkong og grunnmur kan føre til vidare fuktpåverknad av underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre nedbryting av material og auka risiko for følgeskadar.

Konsekvens: Vidare bruk utan utbetring kan føre til auka skadeomfang og behov for meir omfattande tiltak. Utbetring av overgang mellom balkong og grunnmur, samt utskifting av skadde overflater og material, må påreknast.

7.2.1

Bad hovudetasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Opningar i baderomsplater og manglande aluminiumssokkel aukar risikoen for fuktinntrenging bak platene. Vindauge plassert i våtsone er særleg utsett for vassbelastning. Over tid kan dette føre til redusert tettheit og auka fuktpåverknad av veggkonstruksjonane. Konsekvens: Vidare bruk kan medføre forkorta levetid på baderomsplatene og behov for tidlegare utbetring enn elles forventa. Fuktinntrenging kan føre til skadar i underliggjande konstruksjonar dersom forholda ikkje vert utbetra.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Risiko: Manglande høgd frå sluk til dørterskel, kombinert med usikker utføring av membran ved terskel, aukar risikoen for at vatn kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller feil bruk. Konsekvens: Vatn som ikkje vert halde tilbake i rommet kan føre til fukt- og vassskadar i tilstøytande rom og bygningsdelar. Utbetring kan innebere tiltak ved terskel, fallforhold og tettesjikt for å redusere risiko for følgjeskadar.
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Svak eller ufullstendig overgang mellom membran og sluk aukar risikoen for lekkasje ved bruk over tid. Kombinasjonen av nytt tettesjikt og eldre slukløysing utan klemring kan medføre at vatn finn veg utanom sluket. Konsekvens: Ved lekkasje kan vatn trenge ned i underliggjande konstruksjonar og føre til fukt- og følgjeskadar. Jamnleg kontroll av området rundt sluk og underliggjande himling vert tilrådd for tidleg å avdekkje eventuelle endringar eller skadeutvikling.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Risiko: Sprekkdanning og ujamne fallforhold kan føre til oppsamling av vatn og auka fuktbelastning på golvflata. Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan medføre auka slitasje og risiko for fuktrelaterte skadar. Golvet bør overflatebehandlast på nytt med eigna epoxybasert måling. Behandlinga kan med fordel førast frå golv og eit stykke opp langs veggjar for betre vern mot fuktpåverknad.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglande membran eller tettesjikt aukar risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen ved vasspåverknad. Betongkonstruksjonar kan ta opp fukt over tid, noko som kan føre til fuktrelaterte skadar i tilstøytande bygningsdelar. Konsekvens: Ved vidare bruk kan fuktpåverknad føre til skadeutvikling og behov for utbetring. Etablering av tilfredsstillande tettesjikt må påreknast for å redusere risiko for følgjeskadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Risiko: Sprekkdanning i betongplate kan indikere rørsler i underlaget eller materialrelatert svinn. Knirk i golv kan vere uttrykk for ujamnheiter eller rørsler i underlaget. Konsekvens: Vidare utvikling kan medføre auka slitasje på golvoverflater og behov for utbetring. Eventuelle skjulte avvik i underliggjande betongplate kan medføre meir omfattande tiltak dersom tilstanden forverrar seg.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Risiko: Manglande luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon. Når luft ikkje kan sirkulere fritt mellom rom, kan fukt og lukt i større grad bli ståande, i staden for å bli transportert vidare ut. Særleg i rom med murkonstruksjonar og kjøligare overflater kan dette redusere uttørkingsevna og auke risikoen for kondens på kalde flater over tid. Konsekvens: Avgrensa luftutskifting kan medføre dårlegare inneklima og auka risiko for lokal fuktbelastning. Etablering av luftespalter i eller under innvendige dørblad, eller tilsvarende løysingar, vil kunne betre luftsirkulasjonen mellom rom og bidra til jamnare temperatur og betre inneklima. Utbetring vert tilrådd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Risiko: Alder på vasstilførslar, sluk og delar av avløpssystemet aukar risikoen for lekkasjar og funksjonssvikt over tid. Lause vasstilførslar og trykkslag kan på sikt føre til belastning på koplingar og installasjonar. Manglande lekkasjesikring av innebygd toalettsisterne inneber risiko for skjult lekkasje. Konsekvens: Vidare bruk kan medføre behov for utbetring eller utskifting av delar av røyrinstallasjonane. Skjulte lekkasjar kan føre til følgjeskadar på konstruksjonar og overflater. Jamnleg kontroll av røyr, koplingar og sluk vert tilrådd. Utskifting av eldre installasjonar vil på sikt vere naturleg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Risiko: Alder på beredaren inneber auka risiko for svikt og lekkasje. Vidare bruk kan medføre forringing av vasskvalitet. Konsekvens: Vidare bruk kan føre til behov for utskifting av beredaren innan overskødeleg tid. Utskifting bør påreknast som ein naturleg del av framtidig vedlikehald.
10.5	Ventilasjon
	Risiko: Manglande luftveksling mellom rom kan føre til redusert luftsirkulasjon, ujamn luftkvalitet og auka fukt- og luktbelastning i enkelte rom. Konsekvens: Utilstrekkeleg luftutskifting kan medføre dårlegare inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk. For å betre luftvekslinga mellom rom bør etablering av luftespalter under dører eller tilsvarende tiltak vurderast.

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Risiko: Avgrensa inspeksjonsmoglegheit kombinert med høg alder inneber auka risiko for slitasje og svikt i undertak, lekter og festemiddel. Påvist innsig av snø syner at konstruksjonen ikkje er tett under særskilde vêrforhold, og lekkasjar kan utvikle seg utan å bli oppdaga i tide.
	Konsekvens: Vidare bruk utan utbetring kan føre til fuktpåverknad og skadar i takkonstruksjonen, med behov for omfattande tiltak. Oppgradering eller utskifting av taket må påreknast.
	Prisestimatet tek kun utgangspunkt i lokal utbetring i overgang mellom vegg og takflate for tilbygg.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Risiko: Avvik i våtsona aukar risikoen for fuktinntrenging bak overflater og vidare skadeutvikling i underliggjande konstruksjonar. Manglande aluminiumssokkel kan føre til fuktoppsug og redusert levetid på veggplatene. Elektriske installasjonar og ventilasjon innanfor våtsone inneber i tillegg tryggleiksrisiko.
	Konsekvens: Vidare bruk utan tiltak kan føre til utvikling av fuktskadar og behov for omfattande utbetring. Oppgradering av badet, inkludert korrigering av våtsoneavvik og tekniske installasjonar, må påreknast.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Risiko: Manglande sluk inneber høg risiko for fukt- og vassskadar ved lekkasje eller overløp, då vatn ikkje har definert avløp innanfor rommet. Dette aukar risikoen for skjulte skadar i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar.
	Konsekvens: Ein eventuell lekkasje kan føre til meirskadar i konstruksjonen og behov for omfattande utbetring. Utbetring ved etablering av sluk og korrekt oppbygging, eller omdisponering/endring av romtype, må påreknast.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglande sluk og truleg manglande membran inneber høg risiko for vass- og fuktskadar ved framtidig bruk. Avgrensa bruk i eigartida reduserer ikkje den underliggjande risikoen knytt til konstruksjonen.
	Konsekvens: Ved eventuell bruk av rommet kan lekkasje føre til omfattande skadar i golv, veggar og tilstøytande konstruksjonar. Utbetring ved etablering av sluk og fullverdig tettesjikt, eller endring av romtype, må påreknast.
	Prisestimatet tek utgangspunkt i at punkta 7.1.1 og 7.1.2 vert oppgraderte samstundes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Ida Nornes
	Eirik Olav Flatekvål

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2024 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Tornhaugen 16	
5710 Skulestadmo	
4621-54/39/0/0	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er strøm i dysjen på bad i 1. etasje. Hendvisar til Mølster Installasjons sin rapport for meir utfølgane informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Observert nokon fuktinnsig i utebod, kommer frå terrassen over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Lindstad bygg og Vinjo AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning, nye vindu, ny verandadør i kjellerstue og etterisolering. Alt i front av huset. Utført av tidlegare eigar.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Synlege sprekker i mur ved utebod, skjevt gulv mellom påbygg og stue i 2 etasje. Er nokre sprekker i nokon av flisene på terrassen utenfor påbygg i stove. Nokre luftbobler under plater i gulv stove/kjøkken i 2 etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Avløpsspesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng, alle avløpsrør ut av huset. Tidlegare eigar.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tecno VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av automatiskvannstoppventil på kjøkken, varmtvannsbereder og hovedkran til vannforsyning

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Voss Energi

Beskrivelse av arbeidet: Service av varmepumpe desember 2025

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vangen elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse omlegging på kjøkken (Spotter og nye kurser kjøkken) Tidlegare eigar
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Teltech AS

Beskrivelse av arbeidet: Div. elektroarbeid. Kurs for varmepumpe, inst. utebod Tidlegare eigar
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Voss Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak, tks, dataskap og rehabinnsats Tidlegare eigar
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vangen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Oppdaget avvik på elanlegg i 2. etg. - vart utbedra med ein gang



5.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vangen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging til stikkontakter med jording og nokre ekstra stikkontakter 2 etg. ! ny kurs. Stova, soverom og gang 2etg: Fjerna gamle ledninger i stålrøyr, og trekka i nytt 2,5+j. Montera jorda stikkontaktar, bytt sikring frå 10 til 15. Montera 5stk lampa som kunde hadde. Ekstra: Leita etter utilgjengelig koplingspunkt og fiksa ny boks der som boks var plata igjen. Bytt brytara, fleire stikkontaktar, sjekka kontinuitet i eksisterende installasjon på kjøkken og bad, som var ok.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Firmanavn: Elfag Mølster Installasjon AS
- Beskrivelse av arbeidet: Brannforebyggende Elkontroll Bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Grasjeuthus anneks til bolig, bygget av tidlegare eigar
Pergola bygd av tidelare eigar

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tatt i bruk 2006 - garasje
Pergola - 2023

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Følgende info. frå Brannforebyggende elkontroll 2024:

- Tilførsel garasje, ligger oppe i dagen. Rør/kabel må graves ned med mekanisk beskyttelse over rør.

- Garasje, installasjon er ufagmessig utført. Gjelder all installasjon i garasje, som må reinstallerer

- Lys utvendig trapp forsynt med skjøteledning fra innvendig garasje. Installasjonskabel må benyttes

For meir utfylt rapport/informasjon sjå henlagt brannforebyggende elkontroll frå mølster installasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Brannforebyggende Elkontroll Bolig
NEK 405-2-2



Forsikringstaker:	Ida Nornes	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Tornhaugen 16	Postnummer:	5710	Poststed:	SKULESTADMO
E-postadresse:	nornes95@gmail.com	Mobiltelefon:	95497465	Telefon:	
Anleggsadresse:	Ida Nornes	Kontaktperson på anleggsadresse: Ida Nornes			
E-postadresse:	nornes95@gmail.com	Mobiltelefon:	95497465	Telefon:	

Hva skal kontrolleres

☒ Enebolig ☐ Rekkehus ☐ Leilighet ☐ Fritidsbolig ☐ Annen bygning

Spesifiser: Byggeår ca 1970

Følgende punkter skal kontrolleres / utbredes

Besvarelse: ✓ = OK, / = Ikke OK, □ = Ikke besvart

PKT	Inntak og sikringsskap	OK	Avvik	Rettet	Merknad
01	Temperaturer ved belastet anlegg	✓	□	□	Målt maks temperatur: 32
02	Sikringsstørrelser og kabelversnitt	✓	□	□	
03	Sikringslokk, bunnskruer og renhold	/	/	□	Sjå vedlegg
04	Kabelinnføring	/	/	□	Sjå vedlegg
05	Jording og utjevningsforbindelser	/	/	□	Målt verdi: 0,28 i bolig, mangler på stikk i garasje. Sjå vedlegg
06	Isolasjonsmåling	✓	□	□	Målt verdi: 58,2 Mohm heile anlegget
07	Jordfeilbryter/-varsler	✓	□	□	Målt verdi: Testa med testknapp, utløst ved maks 30mA generert
08	Overspenningsvern	✓	□	□	
Installasjon for øvrig					
09	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger m.v.	✓	□	□	
10	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	/	/	□	Sjå vedlegg
11	Lavvolt belyningsanlegg	✓	□	□	
12	Jording og utjevning	✓	□	□	
Brannvern					
13	Fungerende røykvarsler(e)	✓	□	□	
14	Brannslukningsutstyr	/	/	□	Kunde skal skifte ut pga dato

Forhold som ikke er i orden (pkt 1-14) må rettes før rabatt i forsikringspremien blir gitt.

Kommentarer:

Brannforebyggende Elkontroll Bolig
NEK 405-2-2



Forsikringstaker:	Ida Nornes	Kundenummer:		Avtalenummer:	
Adresse:	Tornhaugen 16	Postnummer:	5710	Poststed:	SKULESTADMO
E-postadresse:	nornes95@gmail.com	Mobiltelefon:	95497465	Telefon:	
Anleggsadresse:	Ida Nornes	Kontaktperson på anleggsadresse: Ida Nornes			
E-postadresse:	nornes95@gmail.com	Mobiltelefon:	95497465	Telefon:	

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter:

Besvarelse: ✓ = Ja, / =Nei, □ = Ikke besvart

PKT	Informasjons/eventuelle tiltak	Ja/Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbranner	✓	Komfyrvakt installert
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	✓	
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	✓	
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	✓	
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	✓	
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	✓	
G	Risiko for TV- og monitorbranner	✓	Ikkje like aktuelt lenger pga flatskjerm og mindre støvansamling
H	Behov for overspenningsvern	✓	Overspenningsvern installert
I	Behov for jordfeilbryter(e)	✓	Jordfeilautomater installert
J	Tørt/sprøtt ledningsanlegg	✓	
K	Flytt en dunk - behov for å flytte søppelkasse / avfallscontainer for å redusere brannrisiko	✓	

Dato for kontroll:	02.10.2024	Sertifikatnummer 804.12-2860	Dato for retting:	
Kontrollfirma:	Haugland Stian / Mølster Installasjon AS		Person som har utbedret mangler:	
Sign. SH			Sign.	

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Topp skap, ufullstendig tetting rundt rør. Mangler jordstrømpe på jordleder., Filnavn: IMG_20241002_085015.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Bunn skap, skap rengjøres og ufullstendig rørinnføring., Filnavn: IMG_20241002_085305.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad (Målt verdi)

Beskrivelse: Svakstrømskap ikkje jorda, dette må jordes., Filnavn: IMG_20241002_092707.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Installasjon i dusj kjeller, anbefales omlegging av vifte. Dette blir fjernet ved ombygging kjeller, Filnavn: IMG_20241002_095229.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Taklampe bad kjeller, ufagmessig utførelse av installasjonen i baderommet., Filnavn: IMG_20241002_095338.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Kabel vaskerom, må festes., Filnavn: IMG_20241002_095639.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Ringeklokke, benyttet som koblingspunkt for stikkontakt. Ikke i bruk, og skiftes til koblingsboks., Filnavn: IMG_20241002_095935.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Kabel vindfang, kabel må legges fagmessig., Filnavn: IMG_20241002_100022.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Kabel gang må legges fagmessig, Filnavn: IMG_20241002_100055.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Bod kjeller, ufagmessig installasjon. må legges om av autorisert installatør., Filnavn: IMG_20241002_100336.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Bod kjeller, kabel til lampe må festes, Filnavn: IMG_20241002_100414.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Garasje, ufagmessig utført og må reinstallerer av autorisert installatør, Filnavn: IMG_20241002_102829.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Garasje, ufagmessig utført og må reinstallerer av autorisert installatør, Filnavn: IMG_20241002_102913.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Merknad

Beskrivelse: Garasje, installasjon er ufagmessig utført. Gjelder all installasjon i garasje, som må reinstallerer, Filnavn: IMG_20241002_102940.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Beskrivelse: Tilførsel garasje, ligger oppe i dagen. Rør/kabel må graves ned med mekanisk beskyttelse over rør., Filnavn: IMG_20241002_103452.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"

Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Beskrivelse: Tilførsel garasje, må graves ned., Filnavn: IMG_20241002_103559.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Tilknytningsskap, manglende kursfortegnelse. Kursfortegnelse må ajourføres og monteres i TKS, Filnavn: IMG_20241002_103711.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Stikk for varmepumpe, kabel ført inni bakkant uten nippel, Filnavn: IMG_20241002_103750.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Tilførsel garasje, rør mangler mekanisk beskyttelse og er ikke gravd ned dypt nok, Filnavn: IMG_20241002_103932.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Kabel utvendig bod mangler fester på rør, Filnavn: IMG_20241002_104048.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Stikk kjellerstove er løs og må festes, Filnavn: IMG_20241002_104704.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Manglende utforingsring tak gang hovedetg, Filnavn: IMG_20241002_110205.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Stikkontakter mangler tilføse il kjellerstove.Stikkontakt til venstre mangler tilkoblingsskrue og m, Filnavn: IMG_20241002_104728.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Drriver loft, rør må tettes, Filnavn: IMG_20241002_110601.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr
Beskrivelse: Stikkontakter loft er både av jordet og ujordet utførelse. Jordet stikkontakt mangler jord., Filnavn: IMG_20241002_110641.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Kursfortegnelse, noe mangelfull, mer for informasjon., Filnavn: IMG_20241002_112452.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Bilde sikringsskap, mangler avdekning, Filnavn: IMG_20241002_112523.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad
Beskrivelse: Defekt lås i sikringsskap, Filnavn: IMG_20241002_112621.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad (Målt verdi)
Beskrivelse: Stikk v/dør i garasje mangler jord, tydelig ufagmessig utført, Filnavn: IMG_20241002_114254.jpg

Bilder tilhørende ordre 23402

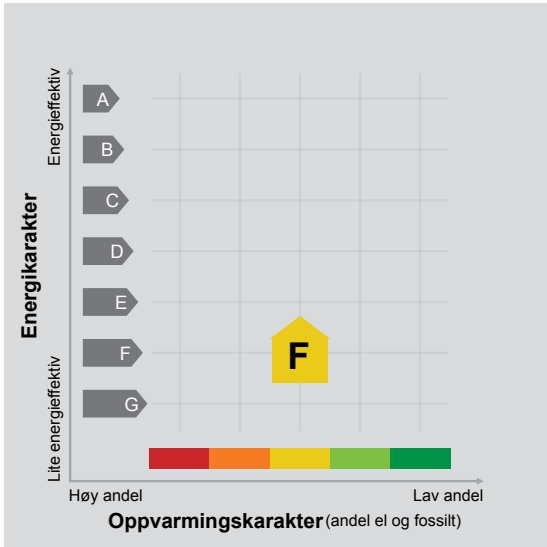


Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad (Målt verdi)
Beskrivelse: Lys trapp utvendig, får ikkje ut enden på skjøteledning der driver er tilkoblet., Filnavn: IMG_20241002_114451.jpg



Skjema: "Brannforebyggende Elkontroll Bolig: Elkontroll bolig NEK 405-2-2"
Spørsmål: Merknad (Målt verdi)
Beskrivelse: Lys utvendig trapp forsynt med skjøteledning fra innvendig garasje. Installasjonskabel må benyttes, Filnavn: IMG_20241002_114317.jpg

Adresse	Tomhaugen 16
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174910308
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cabaf430-25a0-4a43-8201-8cb68c6d6fd6
Dato	03.04.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Montering av automatikk på utelys

- Slå elektriske apparat heilt av
- Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tornhaugen 16	Kommunenummer: 4621
Postnummer: 5710	Gårdsnummer: 54
Stad: SKULESTADMO	Bruksnummer: 39
Kommune: Voss	Seksjonsnummer: 0
Bustadnummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 03.04.2024 8:58:09	Bygningsnummer: 174910308
Energimerkenummer: cabaf430-25a0-4a43-8201-8cb68c6d6fd6	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 2: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 12: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 13: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

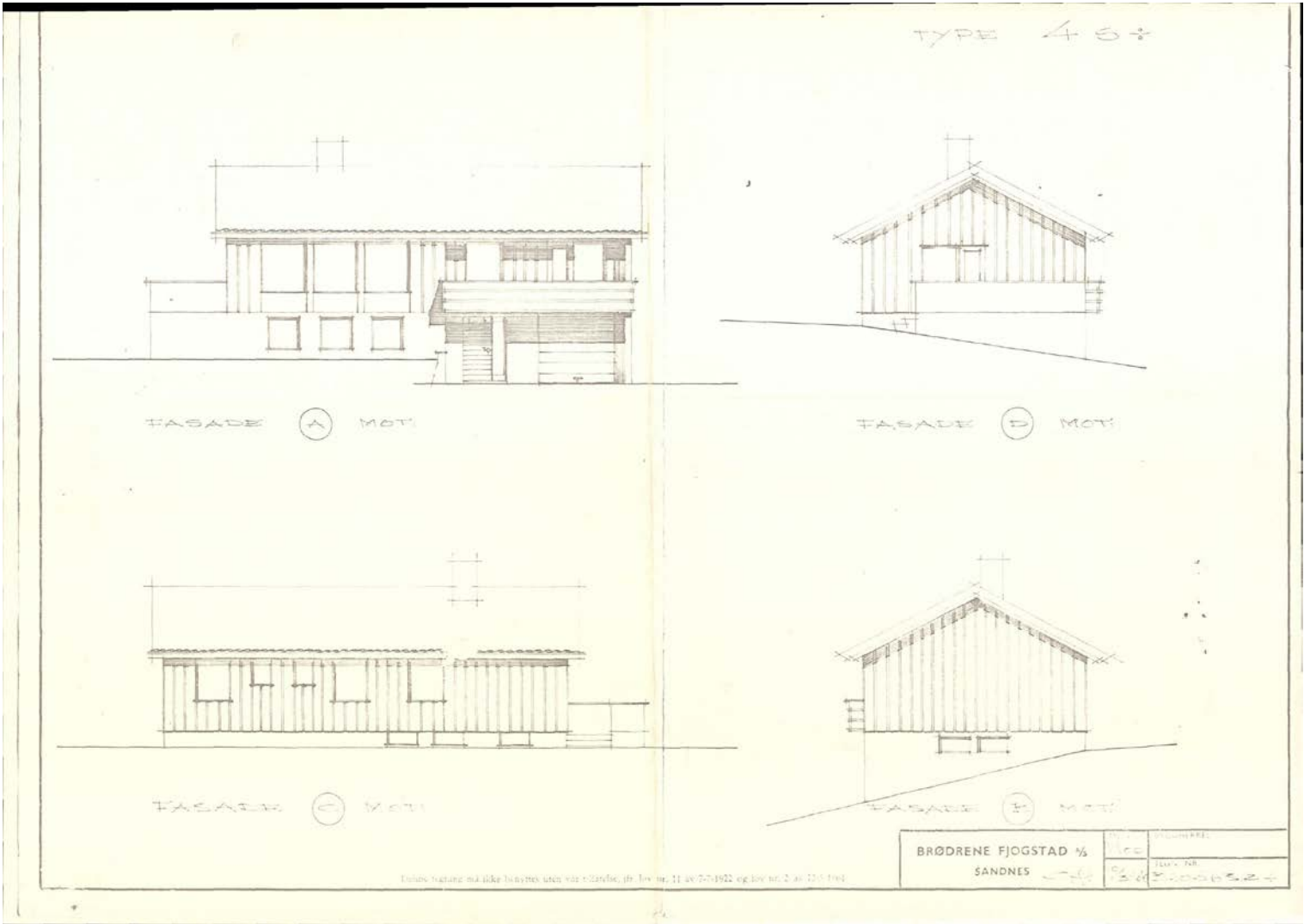
Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

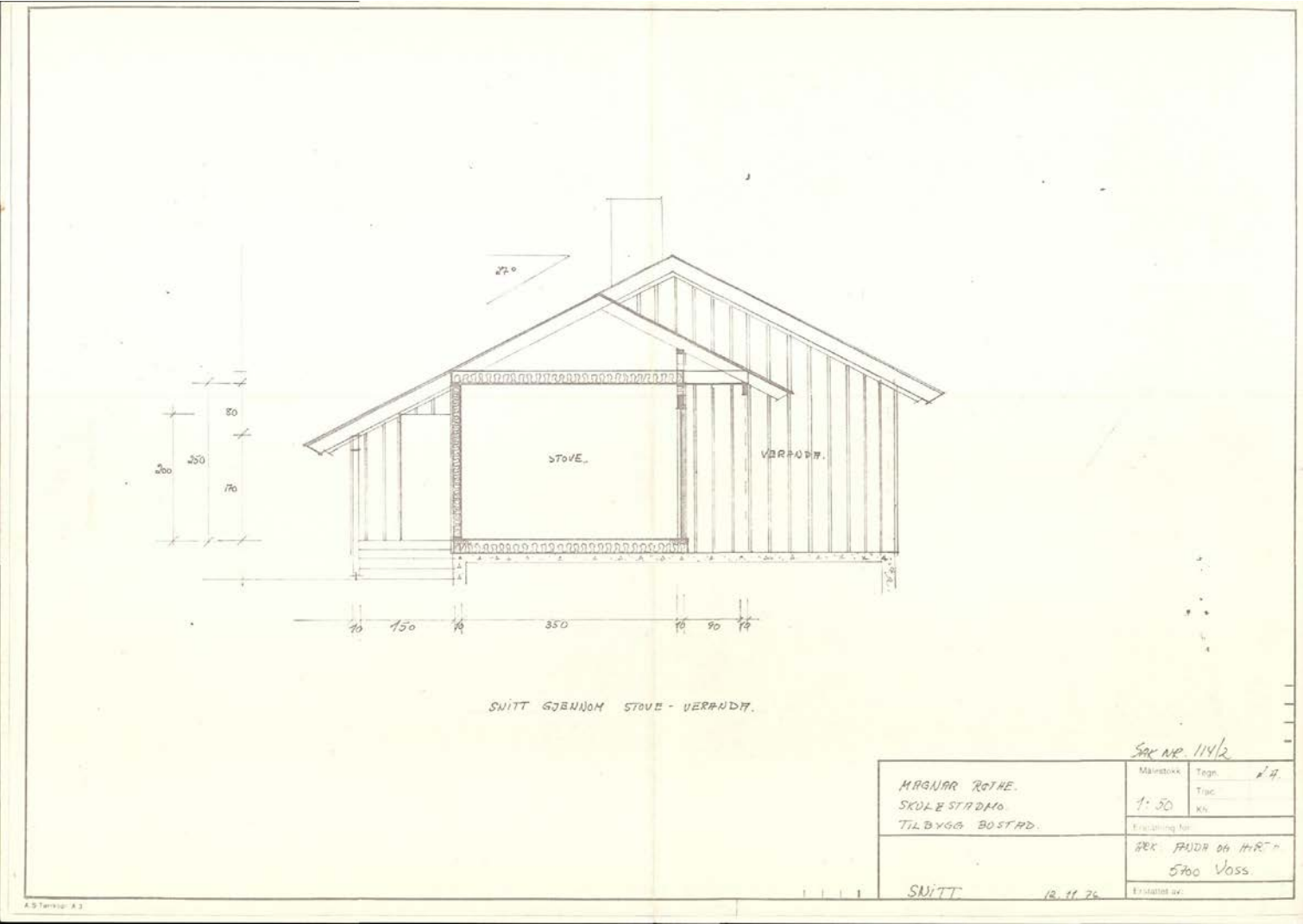
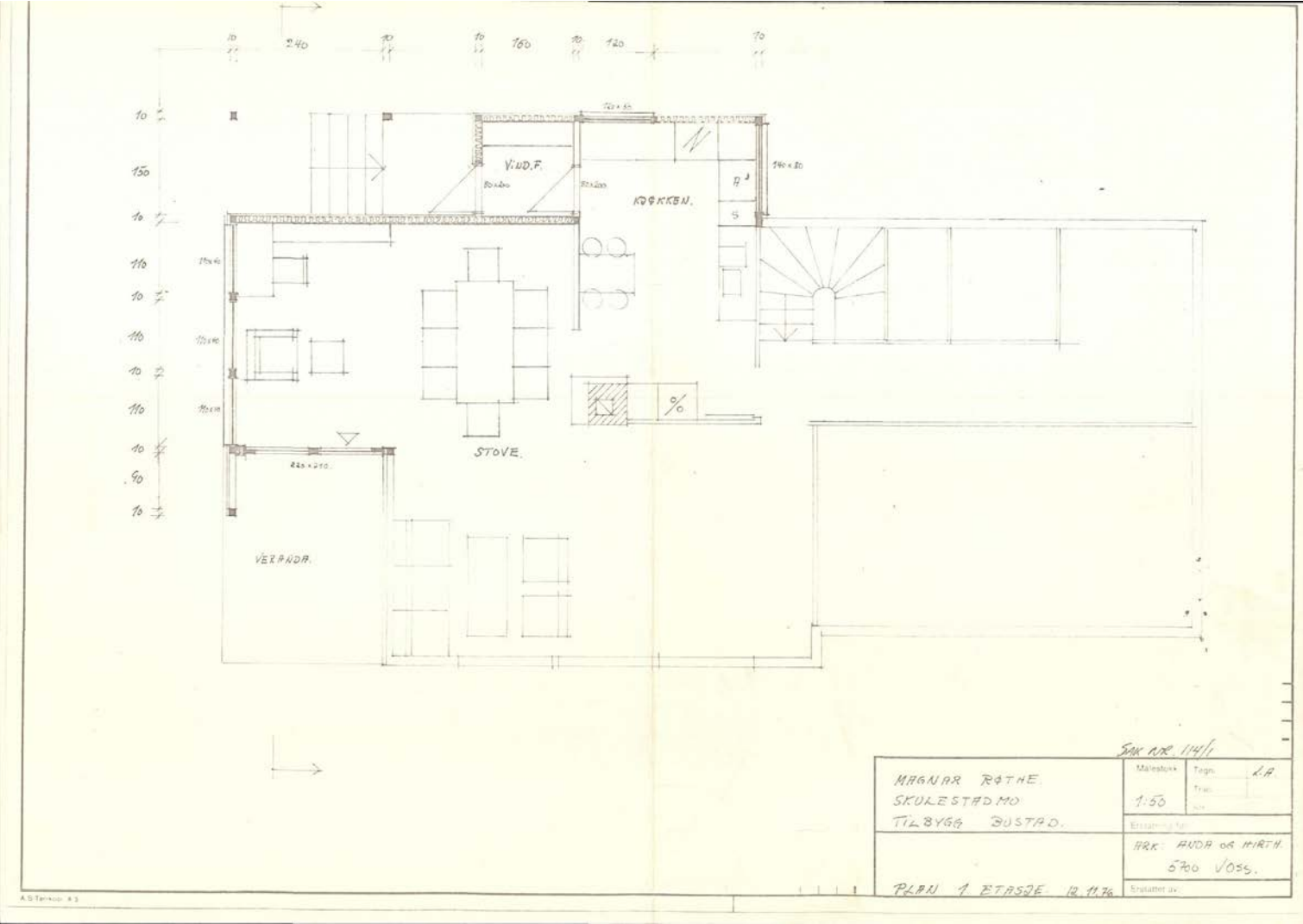
Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteileinga som følgjer med.





171/68

2. april 1970.

Herr Magnar Røthe,
5710 Skulestadmo.

Ferdigattest.

M ed atterhald om litt arbeid som står att i kjellaren, og opp-
setjing av rekkverk på balkongen, kan bustadhuset til Magne Røthe
på gnr. 54/39 seiast ferdig.

Sjur Himle
Kommuneingeniør

Lars E. Fjose
avd.ing.

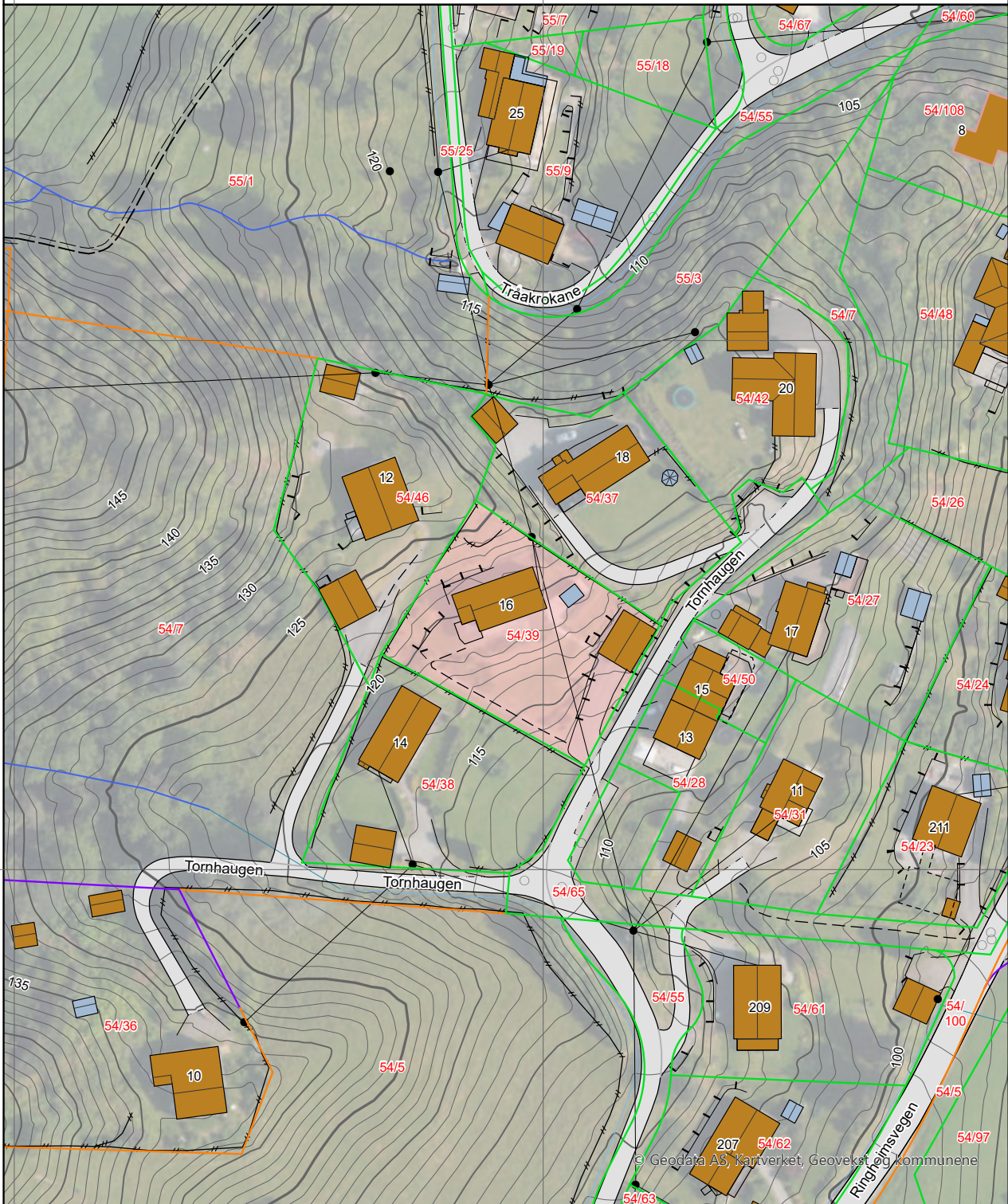
ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/54/39/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



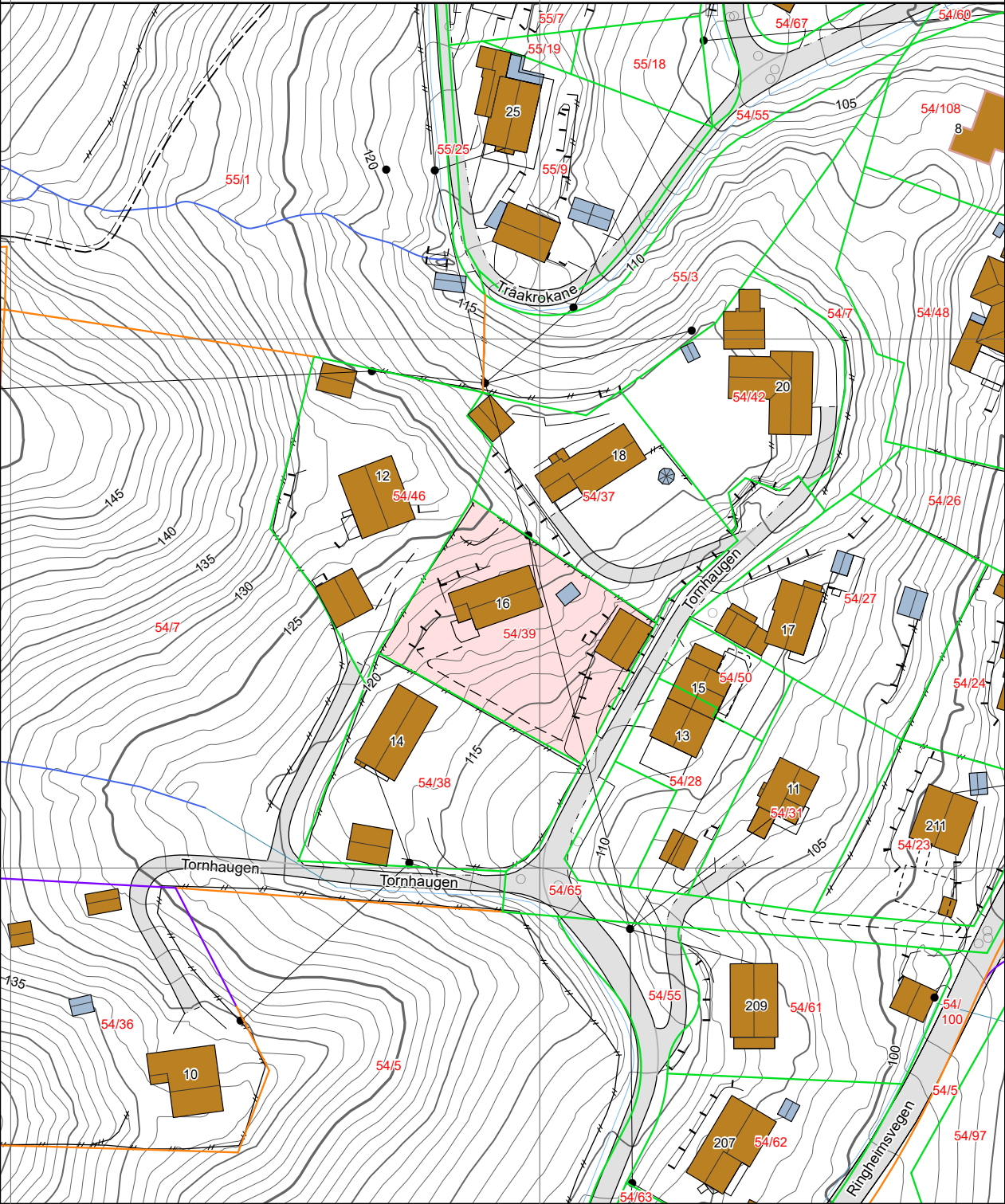
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/54/39/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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, varmepumper 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 tuner/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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

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 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: Tornhaugen 16
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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre