

# PROAKTIV

## Halvpart av tomannsbolig

Kvaliteter fra 2017 og carport  
fra 2025. Barnevennlig.

REPPAVEGEN 711B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## NEDRE KYTE

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2016 i Norheimsmarka byggefelt. 3 soverom, 2 bad, vaskerom, hage og carport med elbil-lader.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Reppavegen 711B, 5710 SKULESTADMO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 105, bnr. 23, i Voss herad. Matrikkelen kan bli endret som følge av deling av eiendommen. Tinglysing av skjøte og evt. pant ikke kan gjøres før endelig fradeling er gjennomført.

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 131.490,-

**Totalpris:** 4.631.490,-

**Kommunale avgifter:** 33.680,-. Oppgitt gebyr er for både Reppavegen 711 A og B. Kjøper kan påregne ca. halvparten.

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2017

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 162 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 122 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i carport og ellers på egen tomt.

**Tomt:** 1509,3 m<sup>2</sup>. Tomteareal når fradeling er gjennomført vil avvike fra oppgitt (ca. halvparten)

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	75	80
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Ferdigattest
114			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:  
**Rakel Søvik**



**Rakel Søvik**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
**Mobil:** 41 46 45 23  
**E-post:** rhs@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Voss  
**Telefon:** 56 52 19 50  
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 993 971 804

## EN NY HVERDAG

Velkommen til Reppavegen 711B

Boligen har en idyllisk og landlig beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser, med gode solforhold gjennom dagen. Her kan du nyte en spektakulær utsikt mot Lønahorgi og Voss Resort, som gir en flott ramme rundt eiendommen året rundt. Området oppleves som trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår for barn. Det er flotte turmuligheter rett utenfor døren, både sommer og vinter, samtidig som det er kort vei til Voss sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en fredelig tilværelse, uten å gi avkall på tilgjengelighet og aktivitetstilbud. Innvendig i boligen er det fine kvaliteter og liten bruksslitasje. Stue og kjøkken er i åpen løsning med hverandre. Det er 2 bad, separat vaskerom med utgang til hage. Det er tre store soverom.

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
**Rakel Søvik**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# NEDRE KYTE

**Kommune:** VOSS / **Område:** Skulestadmo

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

## Beliggenhet

Boligen har en idyllisk og landlig beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser, med gode solforhold gjennom dagen. Her kan du nyte en spektakulær utsikt mot Lønahorgi og Voss Resort, som gir en flott ramme rundt eiendommen året rundt. Området oppleves som trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår for barn og nærhet til lek og utfoldelse i naturskjønne omgivelser. Det er flotte turmuligheter rett utenfor døren, både sommer og vinter, samtidig som det er kort vei til Voss sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en fredelig og familievennlig tilværelse, uten å gi avkall på tilgjengelighet og aktivitetstilbud.

## Bebyggelse

Blindvei bestående av eneboliger og tomannsboliger.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Almeland kryss Linje 954	9 min 0.7 km
🚶	Kløve stasjon Linje R40	4 min 3.7 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 46 min

## DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Skulestadmo	7 min
📮	Post i butikk, PostNord	7.2 km
🛒	Kiwi Palmafossen	8 min

## VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Voss	11 min
🏪	Apotek 1 Voss Amfi	12 min

## SPORT

🏃	Kløve skule Aktivitetshall	4 min 3.5 km
⚽	Palmafossen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 6.4 km
🏋️	SKY Fitness Voss	12 min
🏋️	MOVA Vangsgata	13 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



## Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

#### Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Kløve barnehage.

#### Skolekrets

Palmafossen



#### SKOLER

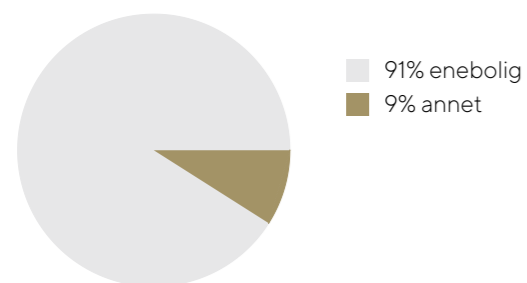
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	7 min 🚗 6.6 km
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	9 min 🚗 7.9 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	12 min 🚗 9.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	13 min 🚗 9.8 km
Voss vidaregåande skule	9 min 🚗
Voss gymnas 370 elever	13 min 🚗 9.6 km

#### BARNEHAGER

Kløve barnehage (1-4 år) 25 barn	4 min 🚗 3.5 km
Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 🚗 8.2 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	11 min 🚗 8.6 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL REPPAVEGEN 711B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidet uterom bestående av forskjellige soner av hage, overbygget veranda, overbygget inngangsparti og carport.

## Parkering

Parkering i carport og ellers på egen tomt.

## Tomtestørrelse

1509 m<sup>2</sup>, Tomteareal når fradeling er gjennomført vil avvike fra oppgitt (ca. halvparten).

## Beskrivelse av tomt

Tomten vil bli fradelt i to selvstendige parseller. Delingen gjennomføres med en rett delelinje som følger eksisterende grenseforløp i den vertikaldelte boligen, slik at hver bolig får tilhørende og naturlig avgrenset uteareal. Endelig grensefastsettelse vil fremgå av rekvirert oppmålingsforretning og godkjent deling fra kommunen. Endelig areal er ukjent. Kostnader forbundet med oppmålingen dekkes av selger.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2017. Bygget er opplyst fundamentert på fjell med tilførte fyllmasser. Grunnmur er utført i betong. Drenering og fuktsikring ligger under terreng og er ikke synlig for kontroll. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Det er registrert lufting bak kledningen. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Innvendige vegger består hovedsakelig av bindingsverk med platekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i trekonstruksjon med kaldt loft. Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket er ikke videre tilgjengelig for kontroll. Gulv mot grunn i underetasjen er utført som betongdekke. Gulv i øvrige etasjer er utført i trekonstruksjon med overflater av laminat og belegg. Hjemmelshaver opplyser at skillkonstruksjonen mellom boenhetene er utført med lyd- og brannskille i samsvar med krav gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er ikke utført undersøkelser eller fremlagt dokumentasjon som kan stadfeste at brann- og lydskille tilfredsstillende gjeldende krav.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.  
TILSTANDSGRADER :  
TG0: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 som omhandler:

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.





Overflate gulv.  
Membran, tettesjiktet og sluk.  
Overflate vegger og himling.  
Overflate gulv.  
Membran, tettesjiktet og sluk.

Boligen har fått følgende TG-IU:  
Loft (konstruksjonsoppbygging).

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Bygningssakkyndig**

Håvard Ure (befaringsdato: Tirsdag, 17. februar 2026)

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er byttet baderomsplater på bad. Arbeidet er gjort som dugnad og utført av selgers bror som er utdannet tømmer. Det er felles pumpekum for avløpet i byggefeltet.

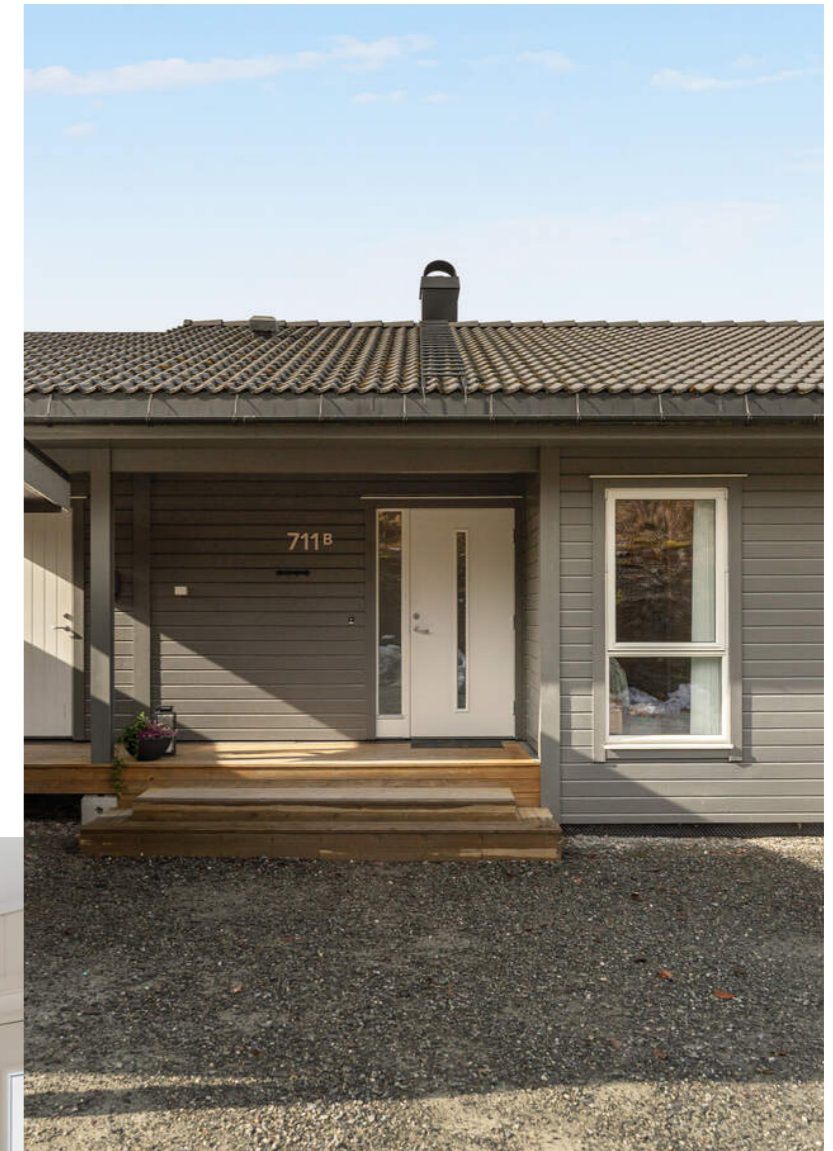


# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.  
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng  
og oppbevaring



### Innhold

Boligen inneholder gang, innvendig bod, to bad, vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning, og tre soverom.

### Areal

Bolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 34 kvm

Carport

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Standard

Innvendige vegger har hovedsaklig malte overflater og platekledning. Baderomsplater på våtrom. Tak har i hovedsaklig malte takplater.  
Gulv har laminat. Belegg på våtrom.

### Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Balansert ventilasjon. Varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

### Info strømforbruk

Estimert årsforbruk er ca. 10 000 kwh.

### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



STUE OG KJØKKEN I ÅPEN  
LØSNING









**KJØKKEN MED INTEGRERTE  
HVITEVARER**







# SOVEROM

I boligen er det tre soverom og alle er av god størrelse.





# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring  
Polisenummer AS-40

### Formuesverdi primær

1.744.882,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

6.979.526,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Avløp kr. 11 814,-  
Eiendomsskatt kr. 9 616,-  
Branntilsyn kr. 678,-  
Vann kr. 11 572,-  
Oppgitte gebyr gjelder både Reppavegen 711 A og B. Kjøper kan påregne ca. halvparten.

### Kommunale avgifter

33.680,- for 2025

### Eiendomsskatt

9.616,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

## Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Norheimsmarka velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Velavgiften inkluderer brøyting, strøing og vedlikehold av vei. Drift og vedlikehold av kloakkpumper. Drift og vedlikehold av to lekeplasser. Kasserer i vellaget er Cecilie Remme.

## Årlig velavgift

13.200,-

## Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## Andre utgifter

Årlig renovasjonsgebyr er kr. 5 720,12,-.  
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.  
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.  
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets



velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

## Diverse

Samarbeidspartnere  
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 20. april 2017

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
2016/262477-4/200 ERKLÆRING/AVTALE  
18.03.2016 Pliktig til å opprette et felles vellag  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE  
GRUNNDATA  
2014/259798-1/200 REGISTRERING AV GRUNN  
31.03.2014 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET  
FRA: KNR:4621 GNR:105 BNR:1  
Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

## Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner  
Id: 12352014010  
Navn: Nordheimsmarka bustadfelt, endring  
Plantype: Detaljregulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 19.05.2016  
Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3461/Reguleringsf%c3%b8resegner%2031.03.16.pdf>  
Delarealer  
Delareal 1 509 m  
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  
Felt navn B2

## Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

## Radonmåling

I følge PropClouds markedsrapport ligger eiendommen i et etablert boligområde dominert av eneboliger og tomannsboliger. PropClouds risikorapport viser radonaktsomhet i området (moderat til lav aktsomhet). Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen anbefales. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere

## Kjerneinformasjon

informasjon.

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Om k. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 631 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

## Kjerneinformasjon

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

## Kjerneinformasjon

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Reidar Vinje  
Laila Ramsøy

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 120 130,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
9.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Reppavegen 711B, 5710 SKULESTADMO

18 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reppavegen 711B	Reppavegen 711B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Den var det vi som bygget gjennom Vestlandshus i 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
siden ny

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Selger

Vinje, Reidar

Selger

Ramsøy, Laila

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye baderomsplater i dusjsone på hovedbad. 10 år gamle dei som vart byttet ut. Min bror utførte arbeidet, han er utdannet tomrer og har jobbet med det i 10 år. Jobben ble gjort på fritiden, utenom jobb.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ble gjort på fritiden

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall  
 2016

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte er bra drenering rundt huset når det ble bygget i 2016

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Voss bygg å anlegg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type  
 Det er pumpekum i byggefeltet til kloakken
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

Side 4



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66206114

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Laila Ramsøy	2026-03-18	Reidar Vinje	2026-03-18
Identification		Identification	
 Laila Ramsøy		 Reidar Vinje	



Egenerklærings skjema

Signed by:

Laila Ramsøy  
Reidar Vinje

18/03-2026  
20:51:57  
18/03-2026  
20:35:41

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## DEL AV TOMANNSBUSTAD

Reppavegen 711 B, 5710 Skulestadmo



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
16	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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  
Håvard Kvarme Ure  
Hadlingen 25  
5706 Voss  
haavard\_ure@hotmail.com  
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<b>OM EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<p>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 <b>NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig</b> som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.</p>			
<p><b>AVGRENSNING:</b> 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.</p>			
<p><b>NIVÅ AV ANALYSEN:</b> 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.</p>			
<p>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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.</p>			
<p>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.</p>			
<p><b>LEVETIDSBETRAKTNINGER:</b> Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.</p>			
<p>Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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.</p>			
<p>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.</p>			
<p><b>VÆR OPPMERKSOM PÅ</b> Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.</p>			
<p>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.</p>			
<p><b>KOSTNADSVURDERING VED TG3</b> 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.</p>			
<p><b>PIPER OG ILDSTEDER:</b> Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.</p>			
<p><b>ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:</b> 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.</p>			
<p>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.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund									
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>											
<b>MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:</b>											
<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.</p>										
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</p>										
<b>TG 2</b>	<p>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 overvåking av denne bygningsdelen.</p>										
<b>TG 3</b>	<p>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.</p>										
<b>TG iu</b>	<p>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</p>										
<p><b>Sjablommessige kostnadsklasser ved TG3</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kostnadsklasse</th> <th>Veiledende størrelsesorden i NOK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lav kostnad</td> <td>0 – 100 000</td> </tr> <tr> <td>Middels kostnad</td> <td>100 000 – 300 000</td> </tr> <tr> <td>Høy kostnad</td> <td>Mer enn 300 000</td> </tr> </tbody> </table>				Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK	Lav kostnad	0 – 100 000	Middels kostnad	100 000 – 300 000	Høy kostnad	Mer enn 300 000
Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK										
Lav kostnad	0 – 100 000										
Middels kostnad	100 000 – 300 000										
Høy kostnad	Mer enn 300 000										
<p>Kostnadsklassene er <b>sjablommessige og veiledende</b>, og angir kun overordnet størrelsesorden.</p>											
<p>De er <b>ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning</b>. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.</p>											
<p><b>EIENDOMSDATA:</b></p> <p><b>Matrikkeldata:</b> Gnr:105, Bnr: 23</p> <p><b>Hjemmelshaver:</b> Reidar Vinje og Laila Ramsøy</p> <p><b>Seksjonsnr:</b> N/A</p> <p><b>Festenr:</b> N/A</p> <p><b>Andelsnr:</b> N/A</p> <p><b>Tomt:</b> 1 509 m<sup>2</sup></p> <p><b>Konsesjonsplikt:</b> Nei</p> <p><b>Adkomst:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Vann:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Avløp:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Regulering:</b> Ikkje opplyst</p> <p><b>Offentl. avg. pr. år:</b> Ikkje opplyst (Sjå prospekt frå meklar)</p> <p><b>Forsikringsforhold:</b> Ikkje opplyst</p> <p><b>Ligningsverdi:</b> Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)</p> <p><b>Byggeår:</b> 2017</p>											

EIERSKIFTERAPPORT™	
<p><b>BEFARINGEN:</b>  <b>Befaringsdato:</b> 17.02.2026</p>	
<p><b>GENERELT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.</li> <li>- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.</li> <li>- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.</li> <li>- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.</li> <li>- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.</li> <li>- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.</li> <li>- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.</li> </ul>	
<p><b>Forutsetninger:</b></p> <p><b>UTVENDIG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.</li> <li>- Snødekke på synfaringsdagen avgrensa kontroll av taktekking, gjennomføringar og overflater.</li> <li>- Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll.</li> <li>- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar.</li> <li>- Felles konstruksjonar mellom bueingane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll.</li> </ul> <p><b>VÊR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opphald og kaldt vær på synfaringsdagen.</li> </ul> <p><b>INNVENDIG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.</li> <li>- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.</li> </ul>	
<b>Oppdragsgiver:</b>	Reidar Vinje
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Reidar Vinje
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms2
<p><b>OM TOMTEN:</b></p> <p>Tomtestorleik er oppgitt til 1 509 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart og er ikkje kontrollmålt. Avvik kan førekomme. Eigeidomen er bebygd med vertikaldelt tomannsbustad. Tomta er felles for begge bueingane. Etter synfaringa er det opplyst at det er satt i gang seksjonering av bueingane i bustaden.</p> <p>Terrenget er skråande. Tomta er opparbeidd med tilkomst, parkering og uteareal knytt til kvar bueing.</p> <p>I følgje PropCloud markedsrapport ligg eigeidomen i eit etablert bustadområde dominert av einestader og tomannsbustader. PropCloud risikoreport syner radon aktsomheit i området (moderat til låg aktsomhet). Radon er ein radioaktiv gass som oppstår 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. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.</p>	

4/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
<p><b>OM BYGGEMETODEN:</b></p> <p>Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad oppført i 2017. Bygget er opplyst fundamentert på fjell med tilkøyrd fyllmasser. Grunnmur er utført i betong. Drenering og fuktisikring ligg under terreng og er ikkje synleg for kontroll. Ytterveggar elles er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Det er registrert lufting bak kledning. Etasjeskilje er utført i trekonstruksjon. Innvendige veggjar består hovudsakleg av bindingsverk med platekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak/trekonstruksjon med kaldt loft. Taket er tekt med yttertekking av betongtakstein. Undertak er ikkje vidare mogleg å kontroleira. Golv mot grunn i underetasje er utført som betongdekke. Golv i øvrige etasjar er trekonstruksjon med overflate i av laminat og beleg.</p> <p>Heimelshavar opplyser at skiljekonstruksjonen mellom bueingane er utført med lyd- og brannskilje i samsvar med krav gjeldande på oppføringstidspunktet. Det er ikkje utført undersøkingar eller framlagt dokumentasjon som kan stadfeste at brann- og lydskilje tilfredsstillar gjeldande krav.</p> <p>Etter visuell synfaring framstår bustaden oppført etter normal byggeskikk og forskriftskrav gjeldande på oppføringstidspunktet. Men det kan likevelli utelukkast at det er feil og manglar etter forskriftskrava, som ikkje var mogleg å oppdaga på synfaringdagen.</p>	
<p><b>OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:</b></p> <p>Bustaden er oppført i 2017 og framstår i hovudsak i god teknisk stand i samsvar med alder og normal bruk. Det er ikkje registrert omfattande skadar eller forhold som tilseier vesentlege avvik frå det som er forventet. Det er likevel registrert enkelte forhold som har fått tilstandsgrad 2. Dette gjeld i hovudsak forhold knytt til fall på våtrom, normal slitasje og enkelte tekniske avvik. Forholda er ikkje uvanlege for denne type bustad, men det er viktig at dei vert gjort merksam på då dei kan ha betydning ved bruk over tid. Våtrom er kontrollert ved visuell synfaring og enkle målingar. Vurderingane er difor basert på synlege forhold og tilgjengelege opplysningar. Det er ikkje påvist fuktsskadar eller teikn til svikt i konstruksjonane på synfaringsdagen. Kjøpar må likevel vera merksam på at bygningsdelar har avgrensa levetid, og at vedlikehald og oppfølging må påreknast over tid.</p>	
<p><b>ANNET:</b></p> <p>OPPVARMING (opplyst)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Golvvarme: Varmekablar på våtrom</li> <li>- Vedovn i 1. etasje</li> <li>- Luft-luft varmepumpe</li> <li>- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelovnar o.l.)</li> </ul> <p>PREMISSAR</p> <p>Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekket. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og egenerklærings skjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufting er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium som teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.</p>	
<p><b>DOKUMENTKONTROLL:</b></p> <p>Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigeidomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklærings skjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.</p>	

5/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

BMTF	6/24
<b>Byggmestrenes Takseringsforbund</b>	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>	
<b>BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):</b>	
<p>Innvedige veggar har hovudsakleg malte overflater og platekledning. Baderomsplater på våtrom. Tak har i hovudsak malte takplater. Golv har hovudsakleg laminat. Belegg på våtrom.</p> <p>Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvedige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.</li> <li>- Det er opplyst om noko knirk i golv ved gang/stova/kjøkken i 711B. Truleg som fylgjer av feilmontert laminat. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.</li> </ul> <p>Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.</p>	
<b>MERKNADER OM ANDRE ROM:</b>	
<p><b>GOLV/ETASJESKILJE:</b></p> <p>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 ujamnheitar, 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 ujamnheiter og skeivheiter i golv.</p> <p><b>LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:</b></p> <p>For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er opplyst at lyd- og branntekniske eigenskapar mellom bueingane er ivarett, men der føreligg ikkje dokumentasjon. Dokumentasjonen må inkludere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.</li> <li>- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringsskrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.</li> <li>- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.</li> </ul> <p><b>VEDLIKEHALDSPLIKT:</b></p> <p>Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad. Det ligg ikkje føre opplysningar om særskild avtale eller vedtekter som regulerer vedlikehaldsplikta mellom partane. Normalt har kvar eigar vedlikehaldsplikt for eigen buening, inkludert innvedige overflater, tekniske installasjonar og bygningsdelar som naturleg tilhøyrer den aktuelle eininga. Utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar, tak, ytterveggar og andre felles konstruksjonar vert normalt rekna som felles ansvar mellom eigarane, med mindre anna er avtalt. Vedlikehald av private tilleggsdelar som terrasse, balkong eller carport vert normalt tillagt den bueinga dei naturleg høyrer til. Det anbefalast at eigarane avklarar vedlikehaldsplikt og kostnadsfordeling skriftleg dersom dette ikkje allereie er regulert.</p>	
<b>FORMÅL MED ANALYSEN:</b>	
<p>Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare. Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørgje for oppdatering av rapporten.</p>	

BMTF	7/24
<b>Byggmestrenes Takseringsforbund</b>	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>	
<b>VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:</b>	
<p>Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carport på tilhøyrande 711B er oppført i 2025.</li> <li>- Baderomsplater i dusjsone på bad i underetasje er skifta etter gjennomført synfaring. Forholdet er omtalt nærare under aktuelt punkt i rapporten.</li> </ul> <p>Heimelshaver opplyser at det elles ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold. Normalt vedlikehald på eigedomen inkluderar enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering, utbøringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.</p>	

EIERSKIFTERAPPORT™				
<b>AREALER OG ANVENDELSE:</b>				
<b>Arealmåling</b>				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
<b>MÅLEVERDIG AREAL:</b>				
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 tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
<b>AREALBEGREPER:</b>				
BRA-i: Internt bruksareal				
BRA-e: Eksternt bruksareal				
BRA-b: Innglasset balkong				
TBA: Terrasse- og balkongareal				
<b>Arealer utenfor boenheten (BRA-e):</b>				
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.				
<b>Fellesareal – rettslig avgrensning:</b>				
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.				
<b>Viktig merknad om måleregler:</b>				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				
<b>AREAL BOLIG:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	60	0	0	0
1. etasje	62	5	0	34
SUM BYGNING	122	5	0	34
SUM BRA	127			
<b>AREAL GARASJE/UTHUS:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

8/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™				
<b>BRA-i:</b>				
<b>UNDERETASJE:</b>				
Vaskerom - 7,7kvm med 2,39m takhøgd.				
Bad - 11,8kvm med 2,38m takhøgd.				
Soverom - 14kvm med 2,41m takhøgd.				
Soverom - 14,7kvm med 2,41m takhøgd.				
Trappegang - 8,7kvm med 2,41m takhøgd.				
<b>1. ETASJE:</b>				
Entre/gang - 13,1kvm med 2,39m takhøgd.				
Bod - 2,9kvm med 2,40m takhøgd.				
Bad - 3,5kvm med 2,38m takhøgd.				
Soverom - 11,7kvm med 2,39m takhøgd.				
Stova/kjøkken - 28,8kvm med 2,39m takhøgd.				
Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.				
<b>BRA-e:</b>				
<b>1. ETASJE:</b>				
Utvendig bod - 5kvm med 2,20m takhøgd. Har og ein hems som ikkje er medrekna i arealet.				
<b>MERKNADER OM AREAL:</b>				
<b>MÅLEMETODE</b>				
Areal er målt med lasermålar. NS 3940:2023 er lagt til grunn for arealberekninga.				
Det er rommets bruk på befaringsdagen som ligg til grunn for romdefinisjon. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning frå kommunen. Romdefinisjon gjeld for tidspunktet for oppmålinga.				
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.				
Trappehull er medrekna i BRA då dette er ein integrert del av bustaden sitt bruksareal.				
<b>GENERELT</b>				
- Det er oppført carport tilhøyrande bueininga. Carport er ikkje medrekna i BRA, men er opplyst som eige areal. Carport er målt til ca. 35 m <sup>2</sup> (innvendig mål).				
- Det er ført opp ein hems i utvendig bod. Hems i bod er ikkje medrekna i BRA.				
<b>TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)</b>				
- Inngangsparti er målt til 8,7 m <sup>2</sup> .				
- Balkong mot vest og sør på er målt til 25,6 m <sup>2</sup> .				
<b>GARASJE / UTHUS:</b>				
Det er oppført carport tilhøyrande bueining 711B. Carporten er oppført på eigeninnsats av ufaglært i 2025. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på prosjektering eller utførelse.				
Konstruksjonen framstår visuelt i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte synlege skadar eller avvik. Vurderinga er basert på visuell kontroll.				

9/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

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 taksmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*  
**Håvard Kvarme Ure**  
 Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

27/03/2026



Håvard Kvarme Ure

11/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter**

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

Bygget er opplyst fundamentert på fjell med tilkøyrede massar. Fundament er ikkje mogleg å kontrollera då dei ligg under terrenget. Grunnmur er utført i betong og framstår utan synlege riss, sprekker eller skjevheiter ved synfaring. Det er ikkje registrert forhold som indikerer setningsskadar eller konstruktive avvik.

Byggegrunn er ikkje dokumentert gjennom geotekniske undersøkingar i samband med denne rapporten. Vurderinga er basert på opplysningar frå heimelshavar og visuelle observasjonar.

Drenering og fuksikring ligg under terreng og er ikkje synleg for kontroll. Det er ikkje registrert teikn til fuktinntrenging i rom under terreng på synfaringsdagen. Vurderinga er basert på synlege overflater og tilgjengelege konstruksjonar. Det var ikkje mogleg å utføre hulltaking i rom under terreng for nærare kontroll av fuktforhold.

**Merknader:**

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Tomta ligg i skråande terreng. Eventuelle terrengmessige utfordringar er vurdert å kunne vere mest aktuelle på austsida av bygget.

På synfaringsdagen var terrenget snødekt, noko som avgrensa moglegheita for vurdering av terrengfall og handtering av overflatevatn. Ut frå terrengforma kan det visuelt sjå ut som austsida av tomte har fall mot tilkomstveg langs eigedomen. På grunn av snødekket er det ikkje mogleg å stadfeste terrengfall heilt inn mot grunnmur.

Vurderinga er basert på visuelle observasjonar og utgitt informasjon.

**Merknader:**

**2. Yttervegger**

**TG 1** 2.1 Yttervegger

Ytterveggar er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning og lufting bak kledning. Fasaden framstår i god stand ved synfaring, utan synlege deformasjonar, riss, sprekker eller teikn til fuktskadar. Det er ikkje registrert avvik ved overgang mellom grunnmur og fasade, rundt vindauge eller ved etasjeskilje. Kledninga framstår utan synlege råteskadar eller konstruktive avvik.

Det er registrert luftespalte i nedkant av yttervegg. Det er likevel ikkje mogleg å kontrollere lufting vidare opp i konstruksjonen, og vurderinga er basert på visuelle observasjonar. Det er utført stikkprøvekontroll i typiske utsette område utan registrerte avvik.

Nokre stadar ligg kledning nærare terreng enn anbefalt avstand på om lag 30 cm. Dette kan over tid medføre noko forkorta levetid og behov for hyppigare vedlikehald.

Ut over dette er det ikkje registrert forhold som indikerer forkorta levetid ut frå materialval, vedlikehaldsnivå eller utførelse.

**Merknader:**

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>3. Vinduer og ytterdører</b>			
<b>TG 1</b>	3.1 Vinduer og ytterdører		
<p>Vindauge og ytterdører er frå byggeår og framstår i god stand ved synfaring. Det er ikkje registrert avvik ved beslag, vannbord, omramming, karmar eller ytre tetting. Overgangar mellom vindauge/dører og fasade framstår som tilfredsstillande utført ut frå visuelle observasjonar. Gjennomføringar i vegg for vindauge og dører er utsette bygningsdelar og bør jamnleg kontrollerast og vedlikehaldast. Plassering og utførelse vurderast å vere slik at konstruksjonen er sikra mot normal vassbelastning. Vurderinga er basert på visuell kontroll utan destruktive inngrep. Det vart ikkje observert punkterte glasruter på synfaringdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast, då slike forhold erfaringsmessig kan kome til syne under andre årstider eller ved andre vêrforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert vesentlege avvik.</p> <p>Jamnleg normalt vedlikehald vert tilrådd for å oppretthalde funksjon og levetid. Dette omfattar mellom anna måling, smøring, vask, justering og utskifting av slitte pakningar.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			
<b>4. Tak</b>			
<b>TG 1</b>	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak		
<p>Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.</p> <p>Taket var snødekt på synfaringdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for visuell kontroll. Det er ikkje tilkomst til kaldt loft for kontroll av takkonstruksjonen, og vurderingane er difor basert på observasjonar frå bakkenivå, innvendige undersøkingar i 1. etasje, tilgjengeleg informasjon på synfaringdagen, bygget sin alder og opplyst historikk. Det er ikkje registrert svank eller svai i mønet. Det er heller ikkje påvist fuktskjolder, råteskadar eller spor etter skadedyr i tilgjengelege innvendige flater som kan indikere svikt i konstruksjonen. Lufting av takkonstruksjonen kan ikkje kontrollerast då konstruksjonen er lukka og det ikkje er tilkomst til kaldt loft. Det er ikkje opplyst om kondensproblem eller andre forhold som indikerer mangelfull ventilering.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			
<b>TG 1</b>	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)		
<p>Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.</p> <p>Punkt 4.2 tek for seg taktekinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og taksmannens vurdering. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.</p> <p>Taktekking er opplyst frå byggeår. Taket var snødekt på synfaringdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for visuell kontroll av takteking, beslag og detaljløysingar. Det var ikkje sikkerheitsmessig forsvarleg å inspisere takflata på nært hald. Vurderinga er difor basert på observasjonar frå bakkenivå og tilgjengelege innvendige flater. Det er ikkje registrert forhold som indikerer lekkasjar, svikt i tekinga eller avvik ved synlege beslag og gjennomføringar ut frå tilgjengelege observasjonar. Det er ikkje observert teikn til fuktgjennomslag i himlingar eller innvendige konstruksjonar. Undertak og lekter er ikkje direkte kontrollert då dei er montert i ein lukka konstruksjon. Vedlikehaldsnivået framstår som normalt sett opp mot alder.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>5. Loft</b>			
<b>TG iu</b>	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
<p>Loftet er av typen kaldt loft, ikkje innreidd og frå byggeår 2017. Det er ikkje etablert loftsluke eller annan tilkomst til loftet, og kaldt loft var difor ikkje mogleg å inspisere på synfaringdagen. Vurdering av konstruksjon, ventilering samt eventuelle fukt-, kondens- eller lekkasjeforhold har ikkje vore mogleg. Bygningsdelen er difor vurdert til TG IU på bakgrunn av manglande tilgjenge.</p> <p>I veiledning til TEK17 § 11-17 er tilkomst til loft omtalt som ei preakseptert yting for å legge til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats. Manglande tilkomst er likevel ikkje i seg sjølv å rekne som eit avvik, men medfører at kontroll av lofts-konstruksjon, gjennomføringar og brannteknisk utføring ikkje har vore mogleg.</p> <p>Etablering av loftsluke kan vere hensiktsmessig for framtidig kontroll og ettersyn. Eventuell seinare inspeksjon av loftet kan få innverknad på vurderingane gjort i punkt 4.1 og 4.2. Vurderingar gjort i punkt 4.1 og 4.2 er utelukkande basert på alder på bygningsdelen, kontroll av overflater og utgitt informasjon.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			
<b>6. Balkonger, verandaer og lignende</b>			
<b>TG 1</b>	6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
<p>Det er etablert balkong med målt areal ca. 25,6 kvm, med tilkomst frå kjøkken samt utvendig tilkomst på sørside. Balkongen framstår i god stand ved synfaring. Det er ikkje registrert svekkelsar i forankring eller understøtting, og konstruksjonen vurderast som forsvarleg festa ut frå visuelle observasjonar. Terrassebord som dekke med behov for jamnleg vedlikehald som vask og overflatebehandling. Deler av balkong er dekket med snø på synfaringdagen som gjer begrensa kontroll av dekke. Det er ikkje registrert synlege skadar som deformasjonar eller råteskadar på overflater. Balkong har ikkje tettesjikt under dekke. Oppkant mot vegg og dør framstår som tilfredsstillande utført ut frå visuell kontroll.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			
<b>7. Våtrom</b>			
<b>7.1 Vaskerom</b>			
<b>TG 1</b>	7.1.1 Overflate vegger og himling		
<p>Veggar er utført med baderomsplater og himling med malte takplater. Overflatene framstår i god stand ved synfaring utan registrerte riss, sprekker eller synlege fukt-skader. Det er heller ikkje påvist forhold som indikerer fuktpåverknad eller biologiske skader. Det er ikkje registrert avvik i skjøter eller underkant av plater i våtsone. Det er registrert at det manglar sokkellist på delar av rommet. Baderomsplatene er difor ikkje avslutta i samsvar med produsenten si monteringsanvisning. Rommet kan fungere med dette avviket, men open platekant kan vere meir utsett for fuktpåverknad ved vannsøl. Som tiltak kan plateenden forsegles med silikon eller det kan monterast sokkellist i samsvar med monteringsanvisning. Rommet er tilknytt balansert ventilasjonsanlegg.</p> <p><b>Merknader:</b></p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>TG 2</b>	7.1.2 Overflate gulv		
<p>Golv i vaskerom er utført med belegg. Overflata framstår i god stand ved synfaring utan registrerte sprekker, flekker eller andre synlege skadar. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller biologiske forhold. Skjøtar og overgang mellom golv og vegg er visuelt kontrollert og framstår tilfredsstillande. Belegget er ført opp på vegg og dannar oppkant.</p> <p>Det er målt fall mot sluk på om lag 1:130. Dette er lågare enn krava i TEK10, som tilseier minimum 1:100 fall på heile golvet eller 1:50 fall i området rundt sluk kombinert med minimum 25 mm oppkant ved terskel. Oppkant ved terskel er òg lågare enn 25 mm.</p> <p>Avviket gir redusert sikkerheitsmargin dersom det kjem større mengder vatn på golvet, då vatn kan bruke lengre tid på å nå sluk og kan trekke mot terskel og dør.</p> <p>Det er ikkje registrert motfall eller teikn til skade på synfaringdagen.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b>	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
<p>Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.</p> <p>Det er registrert at det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Dette medfører at avslutning av baderomsplatene ikkje er utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. Arbeidet vert på dette grunnlaget vurdert som ikkje fullt ut fagmessig utført.</p> <p>Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringdagen.</p> <p>Det er ikkje gjennomført hulltaking eller andre destruktive undersøkingar av vegg- eller golvkonstruksjon, då konstruksjonane ikkje har hatt tilgjenge utan inngrep i overflater. Innerveggar ligg mot anna våtrom og yttervegg ligg under terreng, noko som avgrensar kontrollmoglegheita.</p> <p>Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar og tilgjengelege flater på synfaringdagen.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>7.2 Bad underetasje</b>			
<b>TG 2</b>	7.2.1 Overflate vegger og himling		
<p>Veggar er utført med baderomsplater. Himling er utført med malte takplater.</p> <p>Ved fyrste synfaring vart det registrert fuktutslag i nedekant av baderomsplater i dusjsone, relatert til mangelfull forsegling med silikon ved sokkellist. Heimelshavar ilag med fagfolk har i etterkant demontert fuktpåverka plater og montert nye plater med korrekt forsegling. Ved ny synfaring framstår dusjsone utan synlege fuktutslag eller avvik.</p> <p>Overflater elles framstår i hovudsak i god stand utan registrerte sprekker eller teikn til aktiv fuktpåverknad. Det er ikkje registrert avvik i skjøter eller underkant av plater mtp. fukt, men det er registrert at det ikkje er montert sokkellist i underkant av plater på delar av rommet. Dette inneber at baderomsplatene ikkje er montert fullt ut i samsvar med produsenten si monteringsanvisning. Open platekant kan vere meir utsett ved vannsøl eller fuktbelastning over tid.</p> <p>Det er registrert at dør til badet er plassert innanfor våtsona for dusj. Det er montert dusjvegg mellom dusj og dør, men denne er ikkje tett mot golv. Dørblad, karm og listverk kan difor vere utsett for sprut og vassøl ved dusjing. Det er registrert begynnande fuktskade i nedre del av karmlist på synfaringdagen. Plassering og utførelse medfører at døra òg kan bli påverka av bruksvatn som renn på golv og trekk mot terskel, særleg ved redusert fall eller større vassbelastning.</p> <p>Rommet er tilknytt balansert ventilasjonsanlegg.</p>			
<b>Merknader:</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<b>TG 2</b>	7.2.2 Overflate gulv		
<p>Golv på bad er utført med belegg. Overflata framstår i god stand ved synfaring utan registrerte sprekker, flekker eller andre synlege skadar. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller biologiske forhold. Skjøtar og overgang mellom golv og vegg er visuelt kontrollert og framstår tilfredsstillande. Belegget er ført opp på vegg og dannar oppkant.</p> <p>Det er målt fall mot sluk ved dusj og ved sluk for badekar. Målingane viser eit fall på om lag 1:200 eller slakare mot sluk.</p> <p>Badet er oppført i 2017 og prosjektert etter TEK10. Målt fall er lågare enn krava i TEK10, og oppkant ved terskel er òg lågare enn 25 mm.</p> <p>Avviket gir redusert evne til å leie vatn mot sluk dersom det kjem større mengder vatn på golvet, og vatn kan i større grad trekke mot terskel og tilgrensande område.</p> <p>Det er ikkje registrert motfall på synfaringdagen.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b>	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
<p>Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.</p> <p>Det er registrert at det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Dette medfører at avslutning av baderomsplatene ikkje er utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. Arbeidet vert på dette grunnlaget vurdert som ikkje fullt ut fagmessig utført.</p> <p>Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringdagen.</p> <p>Det er ikkje gjennomført hulltaking. Vegg i dusjsone vart kontrollert i samband med utskifting av baderomsplater. Det vart då ikkje avdekka fukt i veggkonstruksjonen.</p>			
<b>Merknader:</b>			
<b>7.3 Bad 1. etasje</b>			
<b>TG 1</b>	7.3.1 Overflate vegger og himling		
<p>Veggar er utført med baderomsplater. Himling er utført med malte takplater. Overflatene framstår i god stand ved synfaring utan registrerte sprekker eller synlege fuktskadar.</p> <p>Det er registrert noko manglande silikon ved sokkellist. Forseglinga framstår ikkje komplett alle stader. Dette er eit mindre avvik frå monteringsanvisning og kan over tid auke risiko for fuktpåverknad ved vannsøl. Heimelshavar opplyser å ha utbeta forholdet i etterkant av synfaringa.</p> <p>Badet har vore lite i bruk og det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller biologiske forhold på synfaringdagen.</p> <p>Rommet er tilknytt balansert ventilasjon.</p>			
<b>Merknader:</b>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		16/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>TG 2</b>	7.3.2	Overflate gulv		
<p>Golv på bad i 1. etasje er utført med belegg. Overflata framstår i god stand ved synfaring utan registrerte sprekker, flekker eller andre synlege skadar. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller biologiske forhold.</p> <p>Skjøtar og overgang mellom golv og vegg er visuelt kontrollert og framstår tilfredsstillande. Belegget er ført opp på vegg og dannar oppkant.</p> <p>Det er målt fall mot sluk på om lag 3,5 mm per meter (ca. 1:286) frå terskel mot sluk. Badet er oppført i 2017 og prosjektert etter TEK10. Målt fall er lågare enn krava i TEK10, og oppkant ved terskel er målt til om lag 15 mm, som er lågare enn føreset 25 mm.</p> <p>Høgdeforskjell frå tettesjikt ved terskel til sluk er målt til om lag 28 mm.</p> <p>Avviket gir redusert evne til å leie vatn mot sluk dersom det kjem større mengder vatn på golvet, og vatn kan i større grad trekke mot terskel og dør.</p> <p>Det er ikkje registrert motfall på synfaringdagen.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 2</b>	7.3.3	Membran, tettesjiktet og sluk		
<p>Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.</p> <p>Det er registrert at det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Dette medfører at avslutning av baderomsplatene ikkje er utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. Arbeidet vert på dette grunnlaget vurdert som ikkje fullt ut fagmessig utført.</p> <p>Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringdagen. Gjer merksam på at badet er under 4kvm og då er alle veggflater definert som våtsone.</p> <p>Det er ikkje gjennomført hulltaking eller andre destruktive undersøkingar av vegg- eller golvkonstruksjon, då konstruksjonane ikkje har hatt tilgjenge utan inngrep i overflater. Innerveggar ligg mot kjøkkeninnreiing og yttervegg.</p> <p>Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar og tilgjengelege flater på synfaringdagen.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>8. Kjøkken</b>				
<b>8.1 Kjøkken</b>				
<b>TG 1</b>	8.1	Kjøkken		
<p>Kjøkkeninnreiing frå IKEA med slette frontar, laminat benkeplate og integrerte kvitevarer.</p> <p>Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjoldar på golv. Det er heller ikkje registrert fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre vassinstallasjonar. Trykk i vasskran og avrenning frå avløp framstår tilfredsstillande.</p> <p>Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilgrensande konstruksjonar.</p> <p>Kjøkkenet framstår funksjonelt på synfaringdagen utan registrerte tekniske feil eller manglar.</p> <p>Ventilator med avtrekk til friluft. Komfyrvakt er montert.</p> <p>Det er installert automatisk lekkasjestopp på vassinstallasjonen. Det er ikkje verifisert om sensor er plassert i korrekt posisjon under oppvaskmaskin. Det var ikkje tilgang for kontroll på synfaringdagen. Det tilrådest å kontrollere plassering og funksjon.</p>				
<b>Merknader:</b>				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		17/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>9. Rom under terreng</b>				
<b>9.1 Underetasje</b>				
<b>TG 1</b>	9.1.1	Veggenes og himlingens overflater		
<p>Rom under terreng omfattar bad og vaskerom i begge bueningar. Veggjar og himling framstår ved synfaring i god stand utan registrerte riss, sprekker eller synlege teikn til fuktskader.</p> <p>Det må likevel presiserast at veggjar og himling er kledd med våtromsplater og andre overflater. Den bakanforliggende konstruksjonen er difor ikkje fullt ut synleg eller kontrollerbar mtp. riss, sprekker og jordtrykk. Vurderinga av rom under terreng er gjort på bakgrunn av alder, visuelle observasjonar og tilgjengelege kontrollpunkt på synfaringdagen. Det er ikkje registrert forhold som indikerer skadar eller unormale tilstandar.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 1</b>	9.1.2	Gulvets overflate		
<p>Golva i rom under terreng i begge bueningar er utført med belegg og laminat. Overflatene framstår ved synfaring i god stand utan registrerte riss, sprekker, flekker eller andre synlege skadar. Det er heller ikkje registrert forhold som indikerer råte, mugg eller biologiske skadar.</p> <p>Belegget dekkjer den underliggjande konstruksjonen, og denne er difor ikkje direkte synleg eller kontrollerbar. Vurderinga er gjort på bakgrunn av alder, visuell kontroll av tilgjengelege overflater på synfaringdagen. Det er ikkje registrert avvik eller forhold som gir indikasjon på skadar i golvkonstruksjonen.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 1</b>	9.1.3	Fuktmåling og ventilasjon		
<p>Rom under terreng omfattar bad og vaskerom i begge bueningar. Det er ikkje utført hulltaking i konstruksjonane. Årsaka er at romma er våtrom med etablert tettesjikt i golv og veggjar, og hulltaking kan medføre risiko for å punktere tettesjiktet.</p> <p>Fuktmåling er difor avgrensa til kontroll av tilgjengelege overflater på synfaringdagen. Det er ikkje registrert forhold som indikerer unormale fuktforhold.</p> <p>Romma er tilknytt balansert ventilasjonsanlegg som sørgjer for mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonen vert vurdert som tilfredsstillande basert på funksjon ved synfaring.</p> <p>Vurderinga er gjort på bakgrunn av alder, visuelle observasjonar og tilgjengelege kontrollpunkt.</p>				
<b>Merknader:</b>				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		18/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>10. VVS</b>				
<b>TG 1</b>	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør			
<p>Innvendige vann- og avløpsrør er frå byggeår (2017).</p> <p>Vannrør: Vannrør er utført med rør-i-rør-system (PEX) med fordelarskap plassert på bad. Rørføringa er i hovudsak skjult, med tilgjengelege kontrollpunkt i fordelarskap og under vaskar. Det er etablert lekkasjesikring med sluk i golv på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom og er funksjonstesta ved synfaring. Det er ikkje registrert avvik eller feil ved vanntilførselen på synfaringdagen.</p> <p>Avløpsrør: Avløpsrør er utført i plast og er i hovudsak skjult, med tilgjengelege kontrollpunkt under vaskar. Stakeluger er ikkje observert, men staking kan normalt utførast via sluk, toalett eller tilsvarende tilkoplingspunkt. Det er registrert luftehett på tak. Denne er ikkje nærare kontrollert. Det er ikkje opplyst eller registrert forhold som indikerer surkling, vakuum eller andre lufteproblem i avløpssystemet. Avløpskapasitet og lukt frå avløpssystemet framstår som tilfredsstillande ved synfaring.</p> <p>WC: Det er installert WC med innebygd susterne. Det er registrert spalte for drenering frå susternekasse. Sisterneløysinga er kledd med baderomsplater som kan demonterast for tilkomst til susterne ved behov. Dokumentasjon på installasjonen er ikkje framlagt.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>TG 1</b>	10.2 Varmtvannsbereder			
<p>Beredaren er frå 2016 og er av typen OSO Super S 200 liter. Beredarane er plassert på vaskerom med sluk i golv som lekkasjesikring. Plasseringa vert vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert avdrypp eller fukt skjolder ved synfaring. Det er montert ekspansjonskar ved sida av beredaren. Det er ikkje registrert avvik eller feil ved beredarane på synfaringdagen.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>Ingen</b>	10.3 Vannbåren varme			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
<b>Merknader:</b>				
<b>Ingen</b>	10.4 Varmesentraler			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
<b>Merknader:</b>				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		19/24
		EIERSKIFTERAPPORT™		
<b>TG 1</b>	10.5 Ventilasjon			
<p>Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i bueninga. Anlegget sørger for mekanisk tilførsel og avtrekk av luft i respektive rom. Anlegga er frå byggeår (2017). Det er ikkje registrert lukt frå ventilasjonsanlegga ved synfaring. Det er heller ikkje registrert fukt eller mugg i synlege filter. Luftutvekslinga vert vurdert som tilfredsstillande basert på funksjon på synfaringdagen. Det er ikkje opplyst når anlegga sist vart inspisert, reingjort eller når filter sist vart skifta.</p> <p>Det er skifta lager på anlegget mars 2026. Slitasje og vedlikehaldsbehov er ikkje unormalt på eit anlegg som nærmar seg 10 år. Det kan og vera hensiktsmessig å gjennomføra ein kontroll og eventuell reinsk av kanalar.</p>				
<b>Merknader:</b>				
<b>11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>				
<b>11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>				
<p>Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.</p> <p>Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.</p> <p>Elektrisk anlegg frå byggeår. El. Anlegg: Sikringskap framstår i normal stand. Sikringskap/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller termiske skadar. Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå nyoppføring av anlegget, eller eventuelle utvidingar. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg. Det er elles ikkje opplyst om fleire endringar på det elektriske anlegget.</p> <p>Heimelshavar opplyser: - Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar. - Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget. - Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.</p> <p>Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE). (Ikkje utført på bustaden sidan byggeår)</p>				
<b>Merknader:</b>				

BMTF	20/24
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>VÆR OPPMERKSOM PÅ:</b>	
<p>Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.            Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.            Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.</p>	
<b>TILLEGG SOPPLYSNINGER:</b>	
<b>TILSTANDSGRADER</b>	
<p>Ved TG2 og TG3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikke er konkret beskrevet ved slike forhold, gjeld følgende underliggende tekst: «Meirskadar på andre bygningsdelar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.»</p> <p>Der konsekvens ikke er spesifikt omtalt, må det leggjast til grunn at meirskadar kan oppstå som følgje av forholdet og tiltak må gjennomførast. Foreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast.</p>	
<p><b>TG2 – Merknad / moderat avvik</b>            TG2 inneber at det er registrert avvik eller forhold som kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skade dersom dei ikkje vert følgde opp.            Det er normalt ikkje tale om akutte eller alvorlege skadar, men kjøpar må rekne med vedlikehald eller utbetring innan ein rimeleg tidshorisont.            Manglande oppfølging kan over tid føre til fuktskadar, svekking av konstruksjon eller meir omfattande tiltak .</p>	
<p><b>TG3 – Vesentleg avvik / alvorleg tilstand</b>            TG3 inneber at det er påvist vesentlege avvik eller skade som krev utbetring eller utskifting.            Tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Foreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast. Dersom forholdet ikkje vert handtert, kan det føre til alvorleg forringing av bygningen, betydelege kostnader eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.</p>	
<b>BRANN</b>	
<p>Røykvarslar:            Alle bustader skal ha røykvarslar eller brannalarmanlegg. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje.            Røykvarslar skal vere plassert i himling og i eigna område for tidleg oppdaging av brann.            I denne bustaden er det: (Likt i begge bueningar)            - Røykvarslar i trappegang i underetasje, bod 1. etasje, gang/entre 1. etasje og stova 1. etasje.</p>	
<p>Slukkeutstyr:            Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannslukkingsapparat (skum eller pulver). Skumapparat skal vere minimum 6 liter dersom dette er einaste slukkeutstyr. Pulverapparat skal vere minimum 6 kg dersom dette er einaste slukkeutstyr. Det vert anbefalt slukkeutstyr i kvar etasje.            I denne bustaden er det: (likt i begge bueningar)            - Husbrannslange på vaskerom i underetasje.</p>	
<b>ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:</b>	

BMTF	21/24
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:</b>	
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	<p><b>Årsak:</b>            Utført fall og oppkant ved terskel er lågare enn ytingskrav etter TEK10 som gjaldt på oppføringstidspunktet.</p> <p><b>Risiko:</b>            Redusert fall og lågare oppkant gir mindre evne til å handtere større mengder lekkasjevatn.</p> <p><b>Konsekvens:</b>            Ved større vassbelastning kan vatn bruke lengre tid på å nå sluk og i større grad ha potensiale for sprenging mot terskel. Det er ikkje registrert skade eller svikt på synfaringsdagen.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b>            Underteikna vurderer det til at det ikkje er behov for strakstiltak, men ein må vera observant på eventuell vannsøl/lekkasjar. Meir omfattande tiltak vil normalt vere aktuelle først ved framtidig oppgradering av vaskerommet.</p>
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p><b>Årsak:</b>            Det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Avslutning av baderomsplatene er difor ikkje utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. I tillegg er det ikkje gjennomført destruktiv kontroll av membran og tettesjikt, slik at utføring i underliggjande konstruksjon ikkje er verifisert.</p> <p><b>Risiko:</b>            Manglande forsegling kan over tid gjere plateavslutninga meir utsett ved vannsøl eller fuktbelastning. Dersom vatn trengjer inn bak platekonstruksjonen, kan dette påverke underliggjande tettesjikt. Sidan membran ikkje er kontrollert destruktivt, kan skjulte avvik ikkje utelukkast.</p> <p><b>Konsekvens:</b>            Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin samanlikna med ei fullt ut forskriftsmessig utføring. Det er ikkje registrert teikn til aktiv lekkasje eller skade på synfaringsdagen.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b>            Manglande sokkellist og forsegling bør utbetrast for å redusere risiko for fuktpåverknad. Det er ikkje behov for ytterlegare tiltak så lenge vaskerommet fungerer utan teikn til lekkasje, men forholdet bør følgjast opp ved framtidig vedlikehald eller oppgradering.</p>
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
	22/24	Årsak:	Dør til badet er plassert innanfor våtsona for dusj. Det er montert dusjvegg mellom dusj og dør, men denne er ikkje tett mot golv. Dette medfører at sprutvatn og vassøl kan passere under dusjveggen og påverke dør, karm og listverk. Det er vidare ikkje kjent korleis tettesjiktet (belegg/membran) er utført i dørøpninga, då dette ikkje har vore mogleg å kontrollere utan destruktive inngrep.
		Risiko:	Sprutvatn og bruksvatn kan over tid samle seg i området ved terskel og karm. Dersom tettesjiktet i dørøpninga ikkje er korrekt oppbretta og forseгла, kan vatn ha auka potensiale for å trenge ned i underliggjande konstruksjon. Redusert fall aukar risikoen for at vatn vert ståande lengre i området.
		Konsekvens:	Det er registrert begynnande fuktskade i nedre del av karmlist på synfaringsdagen. Ved vedvarande fuktpåverknad kan dette føre til svelling, nedbryting av treverk og behov for utskifting av dør- og listverk. Eventuell mangelfull utføring av tettesjikt kan over tid medføre fuktpåverknad i underliggjande konstruksjon.
		Anbefalt tiltak:	Det bør vurderast å etablere betre avskjerming mellom dusj og dør, til dømes ved tetting av dusjvegg mot golv eller montering av meir lukka dusjløysing. Utføring av tettesjikt i dørøpninga bør kontrollerast ved eventuell oppgradering. Skadd listverk bør følgjast opp og skiftast ved behov.
7.2.2		Bad underetasje Overflate gulv	
		Årsak:	Det er målt lite fall på golvet mot sluk (ca. 1:200), som er svakare enn det som var forutsett etter TEK10 då badet vart oppført. Oppkant ved terskel er òg lågare enn 25 mm.
		Risiko:	Ved normal bruk fungerer golvet, men redusert fall gir mindre sikkerheitsmargin dersom det skulle kome større mengder vatn på golvet. Vatn kan då bruke lengre tid på å nå sluk og i større grad trekke mot dørområdet.
		Konsekvens:	Dette kan over tid auke risikoen for fuktpåverknad ved terskel og tilgrensande bygningsdelar, særleg sidan døra står innanfor våtsona. Det er ikkje registrert skade på golvet på synfaringsdagen.
		Anbefalt tiltak:	Det er ikkje behov for strakstiltak. For å redusere risiko for vasspåverknad kan ein vere merksam på å tørke opp vassøl i området ved døra. Ein kan òg vurdere enkle tiltak som betre tetting under dusjvegg eller mindre justering av dusjløysing for å redusere vassmengda som når dørområdet. Meir omfattande tiltak vil normalt vere aktuelle først ved framtidig oppgradering av badet.
7.2.3		Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
	23/24	Årsak:	Det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Avslutning av baderomsplatene er difor ikkje utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. I tillegg er det ikkje gjennomført destruktiv kontroll av membran og tettesjikt, slik at utføring i underliggjande konstruksjon ikkje er verifisert.
		Risiko:	Manglande forsegling kan over tid gjere plateavslutninga meir utsett ved vannsøl eller fuktbelastning. Dersom vatn trengjer inn bak platekonstruksjonen, kan dette påverke underliggjande tettesjikt. Sidan membran ikkje er kontrollert destruktivt, kan skjulte avvik ikkje utelukkast.
		Konsekvens:	Forholdet gir redusert sikkerheitsmargin samanlikna med ei fullt ut forskriftsmessig utføring. Det er ikkje registrert teikn til aktiv lekkasje eller skade på synfaringsdagen.
		Anbefalt tiltak:	Manglande sokkellist og forsegling bør utbetrast for å redusere risiko for fuktpåverknad. Det er ikkje behov for ytterlegare tiltak så lenge badet fungerer utan teikn til lekkasje, men forholdet bør følgjast opp ved framtidig vedlikehald eller oppgradering.
7.3.2		Bad 1. etasje Overflate gulv	
		Årsak:	Det er målt lite fall på golvet mot sluk (ca. 1:286), som er svakare enn det som var forutsett etter TEK10 då badet vart oppført. Oppkant ved terskel er òg lågare enn 25 mm.
		Risiko:	Ved normal bruk fungerer golvet, men redusert fall gir mindre sikkerheitsmargin dersom det skulle kome større mengder vatn på golvet. Vatn kan då bruke lengre tid på å nå sluk og i større grad trekke mot dørområdet.
		Konsekvens:	Dette kan over tid auke risikoen for fuktpåverknad ved terskel og tilgrensande bygningsdelar, særleg sidan døra står innanfor våtsona. Det er ikkje registrert skade på golvet på synfaringsdagen.
		Anbefalt tiltak:	Det er ikkje behov for strakstiltak. For å redusere risiko for vasspåverknad kan ein vere merksam på å tørke opp eventuelt vassøl. Meir omfattande tiltak vil normalt vere aktuelle først ved framtidig oppgradering av badet.
7.3.3		Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk	

24/24

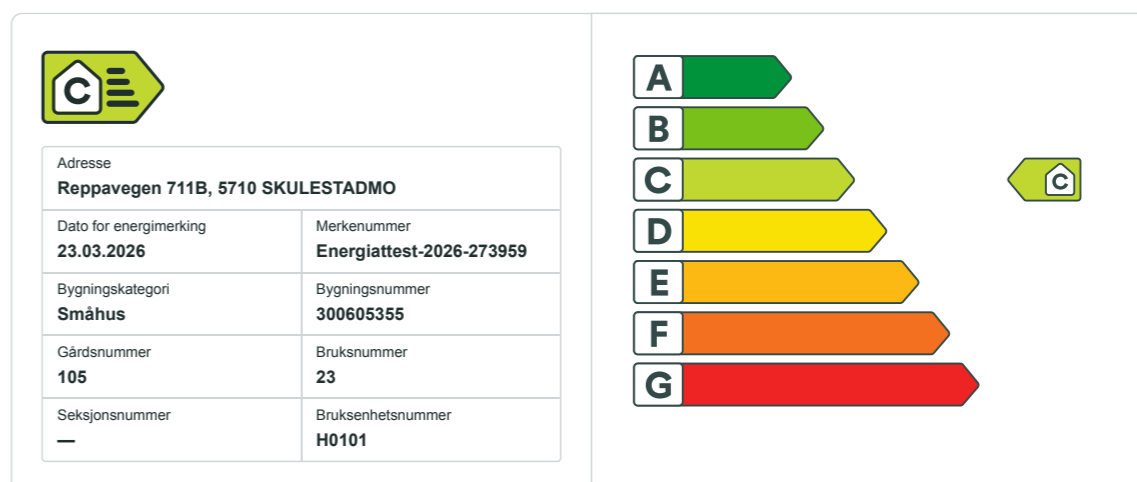
BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

### FIERSKIFTERAPPORT™

<p><b>Årsak:</b> Det manglar sokkellist og silikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Avslutning av baderomsplatene er difor ikkje utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. I tillegg er det ikkje gjennomført destruktiv kontroll av membran og tettesjikt, slik at utføring i underliggjande konstruksjon ikkje er verifisert.</p> <p><b>Risiko:</b> Manglande forsegling kan over tid gjer plateavslutninga meir utsett ved vannsøl eller fuktbelastning. Dersom vatn trengjer inn bak platekonstruksjonen, kan dette påvirke underliggjande tettesjikt. Sidan membran ikkje er kontrollert destruktivt, kan skjulte avvik ikkje utelukkast.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin samanlikna med ei fullt ut forskriftsmessig utføring. Det er ikkje registrert teikn til aktiv lekkasje eller skade på synfaringsdagen.</p> <p><b>Anbefalt tiltak:</b> Manglande sokkellist og forsegling bør utbetrast for å redusere risiko for fuktpåverknad. Det er ikkje behov for ytterlegare tiltak så lenge badet fungerer utan teikn til lekkasje, men forholdet bør følgjast opp ved framtidig vedlikehald eller oppgradering.</p>
---



## Energiatest


**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2017</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>120,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>120,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**118,19 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>118,19 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>14 183 kWh</b>
--	---



## Reppavegen 711B, 5710 SKULESTADMO

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Reppavegen 711B, 5710 SKULESTADMO

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

**Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



**VOSS**kommune  
Byggesak

Referanse 15/02423-17 Dato 20.04.2017

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

### Ferdigattest - Nybygg - bustadhus gbnr. 105/23 Norheimsmarka bustadfelt

Vi syner til byggeløyve datert 18.02.2016 og søknad om ferdigattest motteken 23.03.2017.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
<b>ANSVSØK:</b> 14.01.2016		Vestlandshus Voss AS	991901124
<b>ANSVPRO:</b> 14.01.2016	Alle fag unnateke oppmåling og VVS. Tilt.kl.1	Vestlandshus AS	927928302
<b>ANSVPRO:</b> 03.02.2016	Innvendig og utvendig VVS. Tilt.kl.1	Voss Varme & Bad AS	989319418
<b>ANSVPRO:</b> 15.01.2016	Oppmålingsteknisk prosjektering. Tilt.kl.1	Voss Bygg & Anlegg AS	990559023
<b>ANSVUTF:</b> 15.01.2016	Grunn og terrengarbeid. Tilt.kl.1	Voss Bygg & Anlegg AS	990559023
<b>ANSVUTF:</b> 14.01.2016	Tømrerarbeid. Tilt.kl.1	Vestlandshus Voss AS	991901124
<b>ANSVUTF:</b> 03.02.2016	Innvendig og utvendig VVS. Tilt.kl.1	Voss Varme & Bad AS	989319418
<b>UAVH. KONTROLL:</b> 14.01.2016	Kontroll av våtrom og lufttetteik. Tilt.kl.1	Hemre Bygg AS	979597959

Tal piper: 2

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.



**VOSS**kommune

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Oddbjørg Vestrheim

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara  
Reidar Vinje

Mottakar:  
VestlandsHus AS





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 814,21 kr
Eiendomsskatt	9 615,99 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	11 571,49 kr
<b>Sum</b>	<b>33 679,69 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn	25%	144.5 KBM	28.51	1/1	0 %	4 120,05 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr avløp	25%	144.5 KBM	30.78	1/1	0 %	4 446,99 kr	0,00 kr
Innbetalt a kto vatn	25%	-138.51 KBM	28.51	1/1	0 %	-3 949,26 kr	0,00 kr
Innbetalt a kto avløp	25%	-138.5 KBM	30.78	1/1	0 %	-4 262,34 kr	0,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	4885300 PROM	3.10	1/1	0 %	15 144,00 kr	0,00 kr
Leige vassmålar	15%	2 STK	287.50	1/1	0 %	575,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	2 STK	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	144.5 KBM	26.23	1/1	0 %	3 790,45 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	2 STK	1286.85	1/1	0 %	2 573,70 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	144.5 KBM	29.16	1/1	0 %	4 091,23 kr	0,00 kr
Ny a kto vatn	15%	289 KBM	26.23	1/1	0 %	7 580,90 kr	0,00 kr
Ny a kto avløp	15%	289 KBM	29.16	1/1	0 %	8 428,40 kr	0,00 kr
Innbetalt a kto vatn	15%	-138.51 KBM	26.23	1/1	0 %	-3 633,32 kr	0,00 kr
Innbetalt a kto avløp	15%	-138.5 KBM	28.31	1/1	0 %	-3 921,35 kr	0,00 kr
						<b>Sum</b>	<b>38 135,25 kr</b>
							<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO								

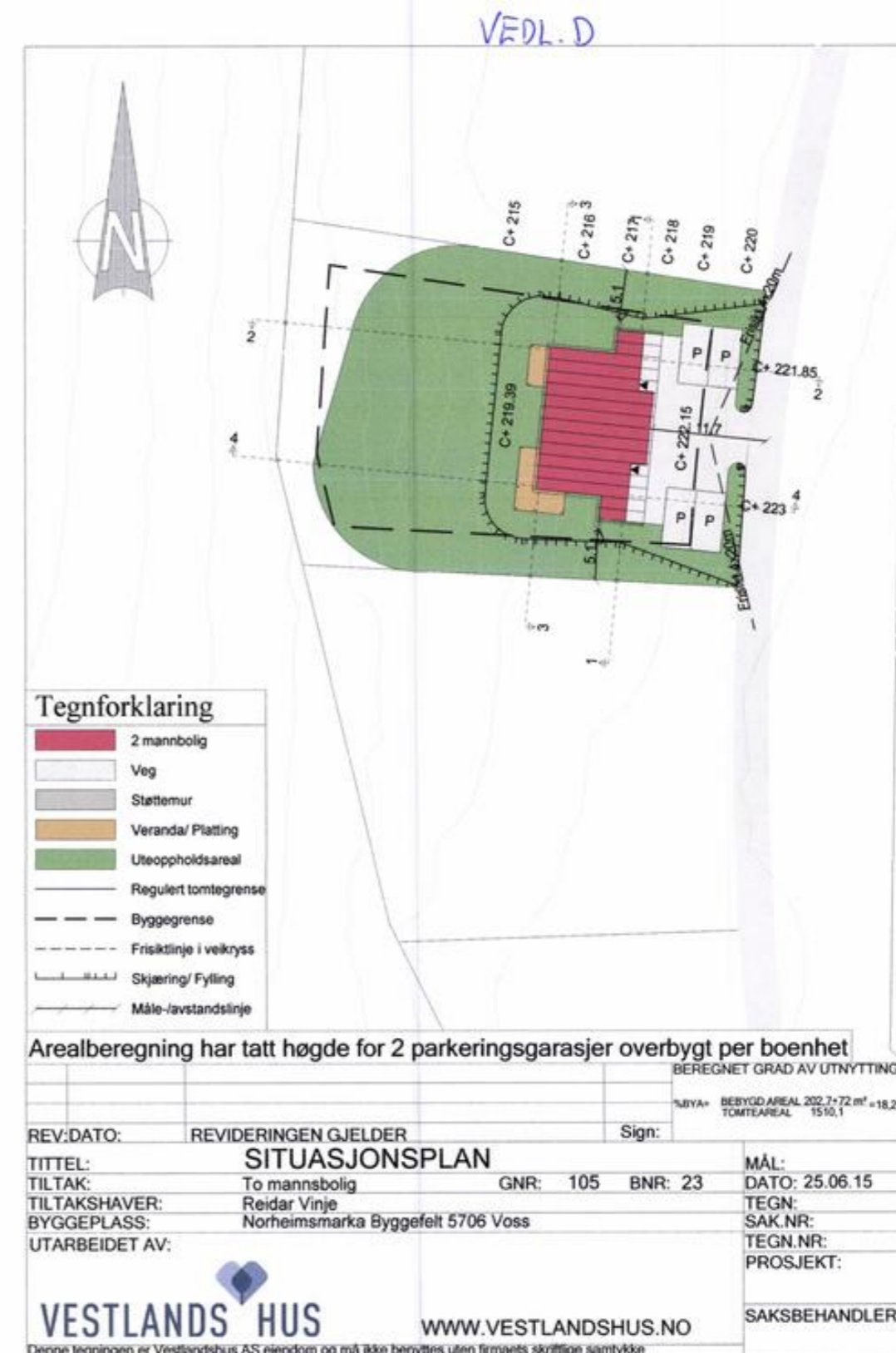
## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

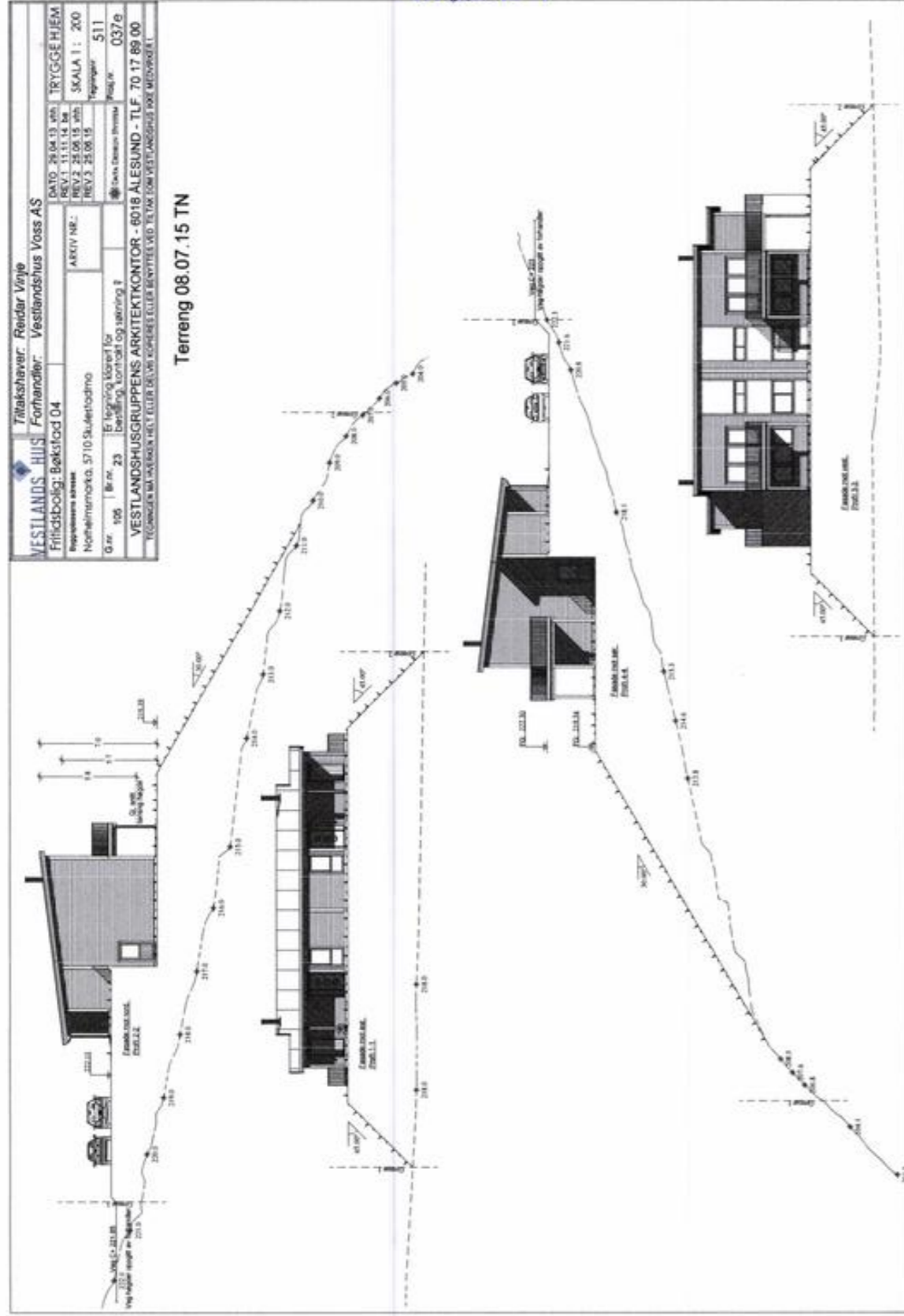
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
16174193	1313	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	171
16174200	876	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	118

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

## FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Fasade mot ...

Fasade mot ...

Tiltakshaver: Reidar Vinje		DATE: 28.04.13 vth	TRYGGE HJEM
Vestlands Hus Forhandler: Vestlandshus Voss AS		REV.1: 11.11.14 ba	SKALA 1: 100
Hustype: Bøktstad 04 Fasade 1 og 2		REV.2: 19.06.15 per	TEGNER: 501
Byggherrens adresse: Norheimmarka, 5710 Skulestadmo		ARKIV NR.:	PROSJEKT: 037e
G.nr. 105   Br.nr. 23   E-tegning klorer for bestilling, kontrakt og tegning?		JG	© Decca Design/Printmix
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00			
TEGNINGEN MÅ AVLESNES HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENTYTTES VED TILTA FOR VESTLANDSHUS OG/ELLER MEDVIRKERE			

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

Ferdig planlagt sønning  
 Rull i under sønning  
 Eksisterende sønning

HOVEDPLAN: 2x 65.9 m² + 2x SPORT 5.2 m² BRA

Bygning i: Risikoklasse 4  
 Brannklasse 1

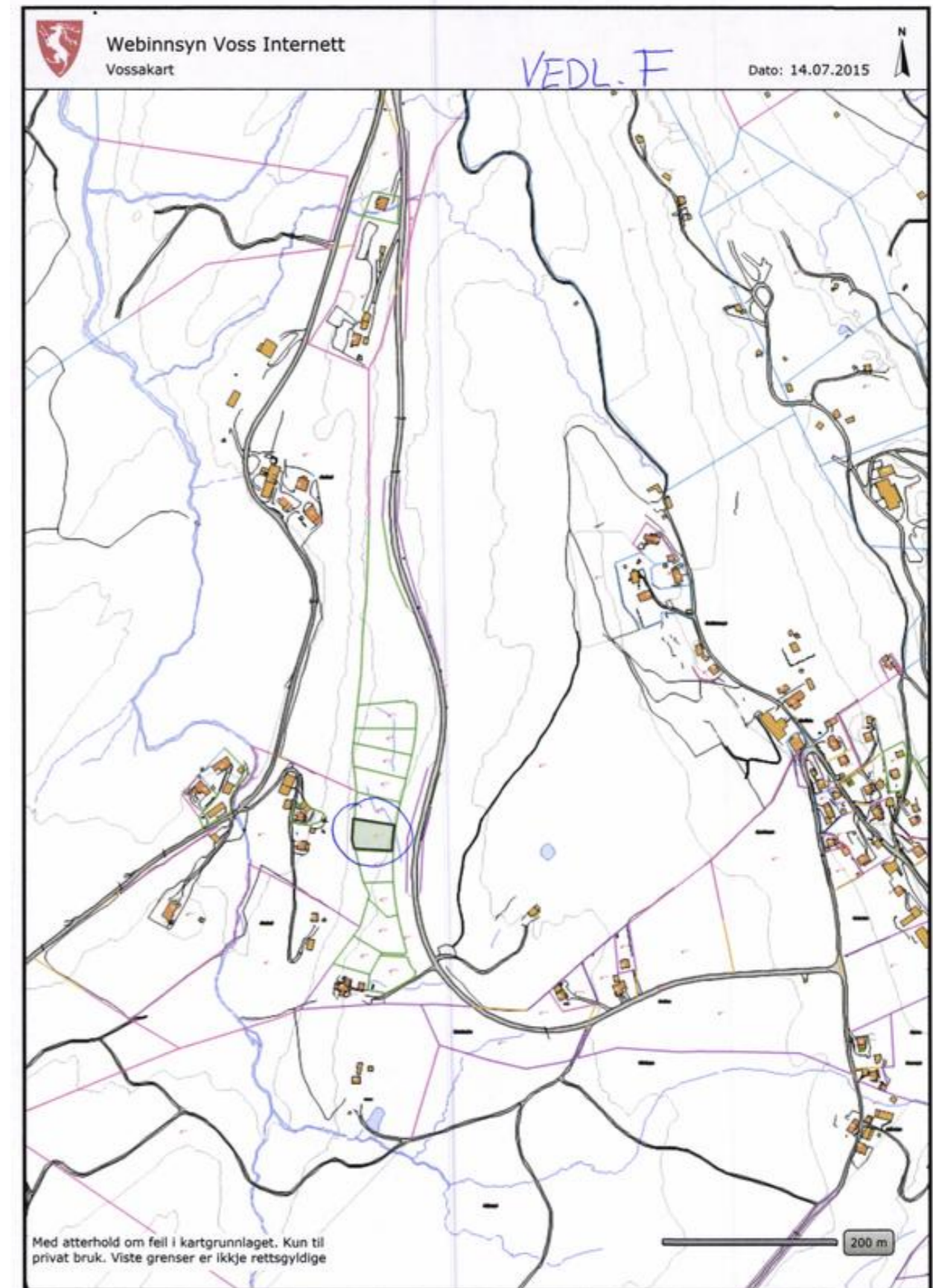
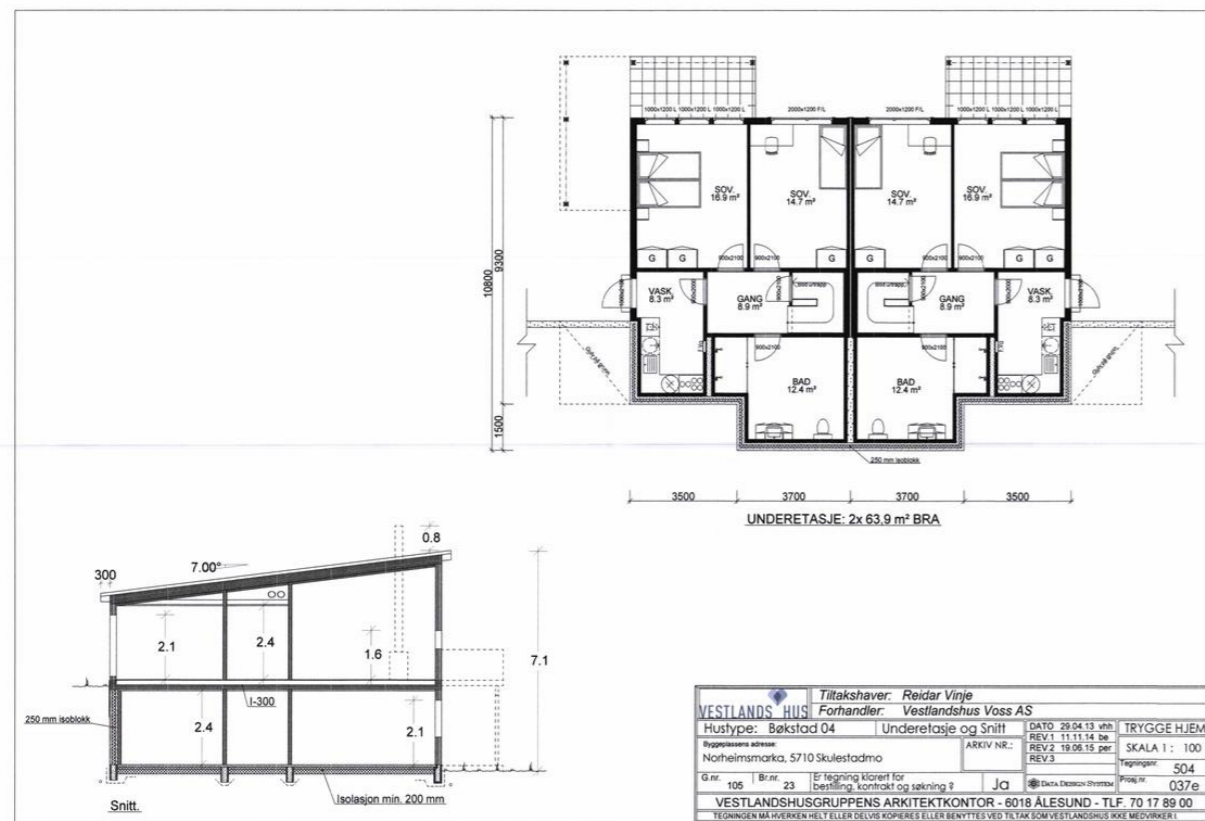
Karakter for ventilasjonssystem, ettersom isolerte med flere enn seks vegg/vevskorner eller "kassett", samt for mindre korner. Forventer for rommengde. Dette skal medregnes i planens risikoklasse for å oppnå klasse 1 av trykkl.

Alle ventilasjonssystemer er installert på et nivå som er høyere enn nivået for inntak og uttak, med forbehold om ventilasjonssystemet er bygget i grunn. Her blir det tatt hensyn til maksimalt spenningsfall i forhold til inntak og uttak for trykkl.

Alle ventilasjonssystemer skal ha en ventilasjon og uttak som er beregnet til 20% vind og dør, for forbeholdet for trykkl.

1% vind- og dørnett er beregnet til 15% spenningsfall i forhold til net.

Bygningens totale bruksareal på tomt		Tiltakshaver: Reidar Vinje		DATE: 28.04.13 vth	TRYGGE HJEM
Arealberegninger	Bruksareal BRA m²	Vestlands Hus Forhandler: Vestlandshus Voss AS		REV.1: 11.11.14 ba	SKALA 1: 100
1101, NS 3140	Pr. etasje	Hustype: Bøktstad 04 Hovedplan		REV.2: 19.06.15 per	TEGNER: 501
U. etg. plan	131.3	0.0	22.7	154.0	127.8
H. etg. plan	134.6	10.4	15.4	160.4	124.8
SUM:	265.9	10.4	38.1	314.4	252.6
BYA:	202.7	0.0	0.0	202.7	
Bygningens areal:	157.4	Byggherrens adresse: Norheimmarka, 5710 Skulestadmo		ARKIV NR.:	PROSJEKT: 037e
G.nr. 105   Br.nr. 23   E-tegning klorer for bestilling, kontrakt og tegning?		JG	© Decca Design/Printmix	VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00	
TEGNINGEN MÅ AVLESNES HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENTYTTES VED TILTA FOR VESTLANDSHUS OG/ELLER MEDVIRKERE					





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.03.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>	Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner  Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 36 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> Snøskred aktsomhetszone</p> <p><b>KPFare</b> Ras- og skredfare</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 1 509 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> Om910</p> <p><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

**Delareal** 1 473 m<sup>2</sup>

**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

**Områdenavn** B19 2011

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352014010
<b>Navn</b>	Nordheimsmarka bustadfelt, endring
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.05.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3461/Regulerings%20c3%b8resegner%2031.03.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3461/Regulerings%20c3%b8resegner%2031.03.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 509 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</p> <p><b>Felt navn</b> B2</p>

Voss kommune  
Kommunalavdeling for tekniske tjenester

## Reguleringsføresegner

### P-ID 2014010- Detaljreguleringsplan for utviding av Nordheimsmarka bustadfelt

Utarbeidd av : Arkitektbruket ans, 5701 Voss

Planforslag er datert: 08.07.2015  
Dato for siste revisjon av plankartet: 31.03.2016  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.03.2016

Vedtatt i Kommunestyre 19.05.2016, sak 25/16

Sign: 

Arkivsak i Kommunen: 14/1179  
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for utviding av Nordheimsmarka bustadfelt  
Planident: 2014010

Saksbehandlar i Kommunen:

Sign: 

Sakshandsaming :

- Oppstartmøte : ..... 26.09.2014
- Varsel om planstart : ..... 21.01.2015
- Kunngjering om planstart : ..... 24.01.2015
- Framlegg til reguleringsplan og føresegner daterte..... 08.07.2015
- Vedtak i Planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn ..... 27.08.2015
- Utlegging til offentlig ettersyn i tida 12.09. til 26.10.2015.
- Vedtak i Planutvalet sak FPL 29/16 den ..... 12.05.2016
- Vedtak i Kommunestyret sak KST 25/16 den ..... 19.05.2016
- Kunngjering av godkjend plan i avisa «Hordaland» den ..... 28.05.2016

Voss kommune vedtak 19.05.2016, sak 25/16

Voss kommune  
Kommunalavdeling for tekniske tjenester

#### 1. Generelt

- 1.1 Plankart og føresegner utgjør til saman planen.
- 1.2 Det regulerte området er, i medhald av Plan- og bygningslova § 12, avsett til fylgjande føremål:

Busetnad og anlegg, § 12-5, 1. ledd

- Frittliggjande småhusbusetnad
- Vatn- og avløpsanlegg
- Trafo
- Leikeplassar

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd

- Køyreveg
- Gangveg
- Annan veggrunn – grøntareal

Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd

- Naturområde

Omsynssoner, § 12-6.

- Sikringssoner H 140 Frisikt
- Faresoner H 310 Ras- og skredfare
- Sone med særskilt oppgjevne omsyn H 570 Bevaring kulturmiljø
- Bandleggingssoner H 730 Bandlegging etter lov om kulturminne

#### 2. Felles føresegner :

- 2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.
- 2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.
- 2.3 Felles VA-leidningar og el.kablar kan førast over bustadtomtene eller over leikeplassar / naturområde.  
Dersom teknisk løysing for avløps- og vassanlegget krev areal utover det

Voss kommune vedtak 19.05.2016, sak 25/16

som er lagt inn i reguleringsplanen, må det tinglysast rett til å nytta naudsynt areal for å sikra løysingar for V/A-handtering på den / dei aktuelle eigedomane inntil eit slikt behov eventuelt fell bort

2.4 Ved søknad om løyve til tiltak, skal det leggjast fram plan for korleis ein vil handtera overvatn. Slik plan skal utarbeidast av fagkunnig føretak. Overvatn skal i størst mogeleg grad fordrøyast på eiga tomt, slik at avrenningsfarten ikkje vert monaleg auka for bustadeigedommen, og potensiell fare for jord- og flaumskred ned på naboeigedomar i vest vert redusert.

2.5 Dersom det under arbeid i feltet kjem fram uregistrerte fornfunn, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.7 Byggjeavfall skal leverast til godkjend mottak .

### 3 Rekkefylgjekrav :

3.1 Tryggingsgjerde :  
Firmaet som får ansvaret for bygging av interne vegar i bustadfeltet, skal setja opp eit solid sikringsgjerde langs skrenten mot vest, dvs. langs tomtene 3 til 16 og langs leikeplassane. Arbeidet skal utførast før fyrste innflyttingsløyve på bustadhus kan gjevast.

3.2 Leikeplassar :  
Areal skal nyttast til leik og rekreasjon for dei 16 bustadtomtene i planområdet. Mindre bygningar som tener føremålet, slik som leskur og lager for utstyr kan førast opp. Før områda vert tekne i bruk, skal det utarbeidast ein samla plan som viser eventuell terrengtilpassing, plassering av leikeapparat, sandkasser og eventuelle bygningar. For Leik 1 skal det leggjast særskilt vekt på å ta vare på eksisterande landskapskvalitetar, bekkefar og vegetasjon. Ansvar for planlegging og utføring kviler på firmaet som får ansvaret for bygging av interne vegar i bustadfeltet. Arbeidet skal utførast før fyrste innflyttingsløyve vert gjeve.

### 4. Byggje- og anleggsområde (jfr. PBL § 12-5, pkt. 1 og § 12-7)

4.1 Byggjeområde for bustader :

4.1.1 I planområdet er det regulert inn 16 tomter for småhus med tilhøyrande anlegg fordelt på tre byggjeområde.

4.1.2 På kvar tomt kan det førast opp eitt frittliggjande bustadhus. Husa kan ha

inntil to etasjar pluss sokkelhøgde eller kjellar. I sokkelhøgda kan det innreist husvære.

På tomter som ligg til rette for dette, kan det førast opp vertikaldelte tomannsbustader i inntil to etasjar pluss sokkelhøgde eller kjellar. Her er det ikkje høve til å innreia separate sokkelhusvære.

Gesimshøgde skal ikkje overstiga 6,0 meter målt i samsvar med rettleiing til Teknisk forskrift (TEK 10). Maksimal mønehøgde er sett til 9,0 meter, målt etter same regelverk.

Bustadhusa skal liggja innanfor dei viste byggjegrensene.

Kvar tomt kan ha 1 stk frittliggjande dobbelgarasje med brutto grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje skal ha avstand minimum 2 meter til nabogrense og til veg. Dersom garasje vert ført opp med avstand under 4 meter til nabogrense, kviler ansvaret for å oppfylla brannkrav på garasjeeigar. Største mønehøgde for garasjar vert sett til 5,5 meter over ferdig garasjebol.

Tomter med vertikaldelte tomannsbustader, kan ha 2 stk dobbelgarasjar. På kvar tomt kan det elles førast opp uthus med ei samla brutto grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>, plassert minst 4 meter frå grense mot nabotomt, og minst 10 meter frå eigedomsgrense mot vest

Maksimal utbygging på kvar tomt er sett til 35 % bebygd areal (BYA) inkl. garasje og uthus, jfr. Norsk Standard 3940.

4.1.3 Byggjesøknad skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500 eller større.

Prosjektering av situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

Situasjonsplanen skal visa:

- plassering av hus og garasje med plan som viser tak og møneretning
- høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane
- terrengplanering og terrengmurar med høgder
- handtering av drensavatn og overvatn på tomtene
- biloppstillingsplassar – 1 stk pr husvære i tillegg til garasjeplass
- utforming av den ubebygde delen av tomta

4.1.4 Bygg i området skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet.

Gavlur skal plasserast på bygningane si kortsida. Største breidd på synleg, avsluttande gavlvegg er 8,5 meter. Bygningane sitt midtparti kan ha større breidd.

Takflater skal vera skrånstille og ha vinkel mellom 15 og 45 grader. Tak med einisidig fall skal ha takfall med terrenget. Mindre del av bygningar kan ha annan vinkel og anna form.

Det kan ikkje nyttast taktekking av blanke/reflekterande materialar.

Synlege betong- eller lettbetongflater skal pussast eller kledast med stein.

Andre synlege flater skal kledast med trematerialar.

Trekledning kan overflatebehandlast med beis eller måling i brun, svart, grå, gul eller raud farge, eller stå utan handsaming.

- 4.1.5 Terrenget i byggjeområda skal i størst mogeleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon.  
Skråningar og skjeringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort annan avtale med tilgrensande eigarar. Det må etablerast god sole for utfyllingar, ved utsprenging, bolting el. likn.  
Eventuelle terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein. Murar må sikrast i solen.  
Grunnmurar for bygningar må førast til fjell eller liggja på stabile fyllingar som er sikra som nemnt ovanfor.

- 4.2 Vatn- og avløpsanlegg :

Området skal nyttast til framføring av ledningar for vatn og avløp, og for plassering av kloakkpumpe.

- 4.3 Trafo :

I dette området skal Voss Energi plassera ein nettstasjon som skal ta seg av straumforsyninga til bustadfeltet.

- 4.4 Leikeplassar :

Areala skal nyttast til leik og rekreasjon for dei 16 bustadeigedomane i planområdet.  
Sikringsgjerde : Sjå pkt. 3.1. Om utforming m.m. – sjå pkt. 3.2.

5. **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur** (jfr. PBL § 12-5, pkt. 2 og § 12-7)

- 5.1 Køyreveg :

Tilkomstveg har regulert vegareal med breidd 4 meter. Av dette utgjer køyrebanen 3 meter, medan skuldrane utgjer 0,5 meter på kvar side.  
Grøfter, skjeringar og fyllingar inngår i tilgrensande reguleringsføremål. Det same gjeld for snølager.  
Tilkomstvegen er felles for dei seksten bustadeigedomane i planområdet.  
Heimelshavar til gbnr. 105/1 har likeeins bruksrett til vegen.  
Stikkvegar inn til tomtene 1, 2 og 3 har regulert vegareal med køyrebanebreidd 3 meter. Skuldrar og grøfter inngår i tilgrensande reguleringsføremål.  
Vegane skal vera ferdig opparbeidde og grusa før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustadhus.

Fylkesveg 309 er regulert inn med breidd 6,5 meter inkl. 0,5 m skuldrar.

- 5.2 Gangveg :

Denne skal sikra gangtilkomst til bustadfeltet frå nord. Samla breidd er 3 meter, av dette utgjer skuldrane 0,5 x 2 m. Grøfter, skjeringar og fyllingar inngår i tilgrensande reguleringsføremål.  
Ved krysset med fylkesvegen skal det monterast ein bom som kan låsast. Vegen skal vera ferdig opparbeidd og grusa før det kan gjevast innflyttingsløyve for bustadhus på tomtene B12 til B16.

6. **Grønstruktur** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)

- 6.1 Naturområde :

N1 er eit grøntområde i tilknytning til dei freda gravhaugane i sørenden av planområdet. Vegetasjonen i dette området skal i størst mogeleg grad takast vare på.

N2 er ei buffersone mellom fylkesvegen og bustadfeltet. Her er det ikkje høve til å føra opp bygningar eller anlegg, anna enn installasjonar for lokal straumforsyning og annan lokal infrastruktur.  
Stadeigen vegetasjon skal få reetablere seg / resp. takast vare på.

N3 og N4 er buffersoner mellom nordre del av bustadfeltet og dei bratte skråningane i vest. Stadeigen vegetasjon skal få reetablere seg / resp. takast vare på.

7. **Omsynssoner** (jfr. PBL § 12-6)

- 7.1 Sikringssoner - H 140 Frisikt :

Dei fire områda skal sikra fri sikt ved kryss med fylkesvegen. I desse areala skal det ikkje vera noko som hindrar fri sikt i høgd over 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt planum.  
Sikttrekantane skal ha mål 6 x100 meter, der det fyrste talet er avstanden frå vegkant til augepunkt i avkøyrsla og det andre talet er stoppsikt målt langs fylkesvegen.

- 7.2 Faresone - H 310 Ras- og skredfare :

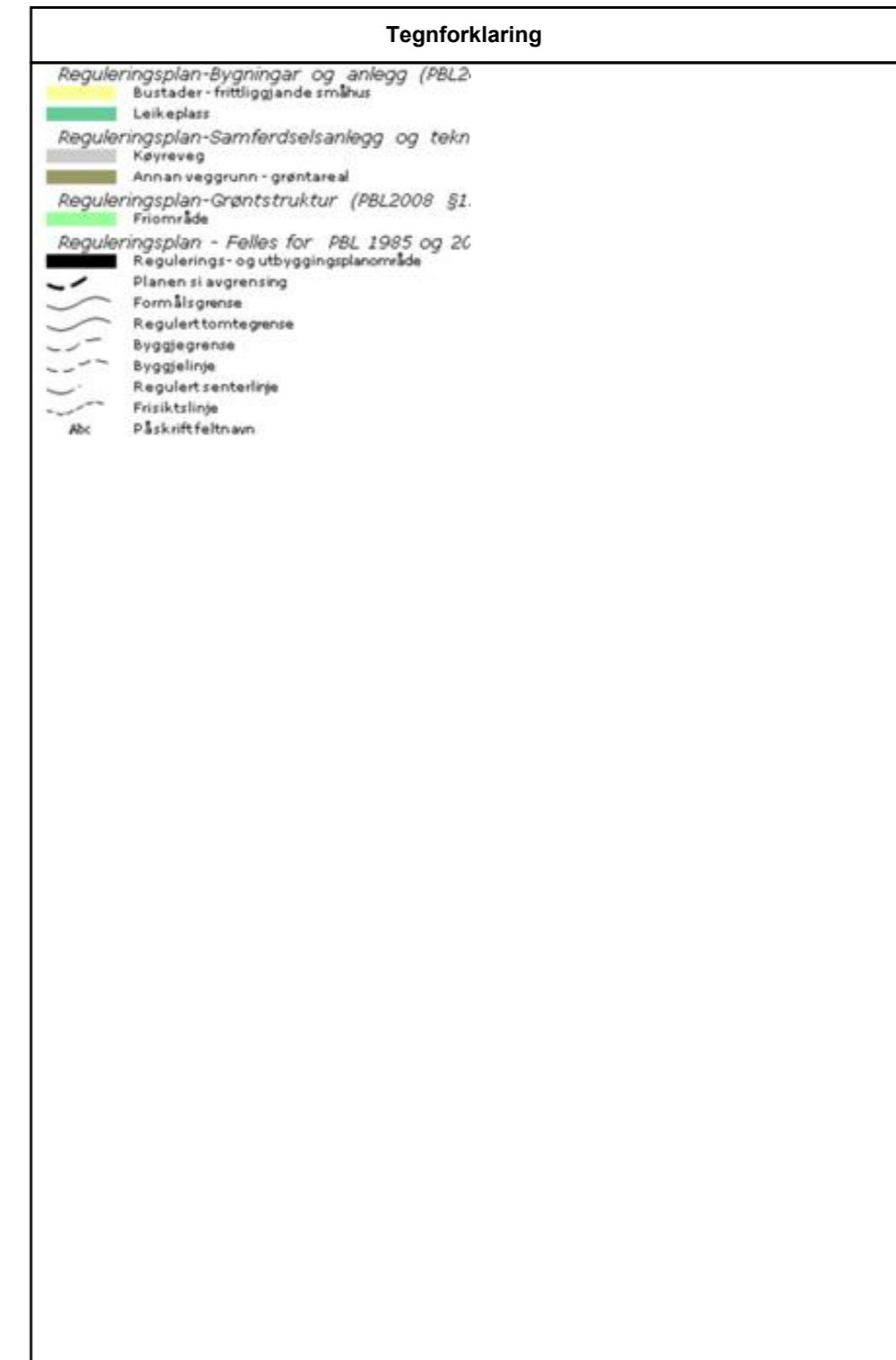
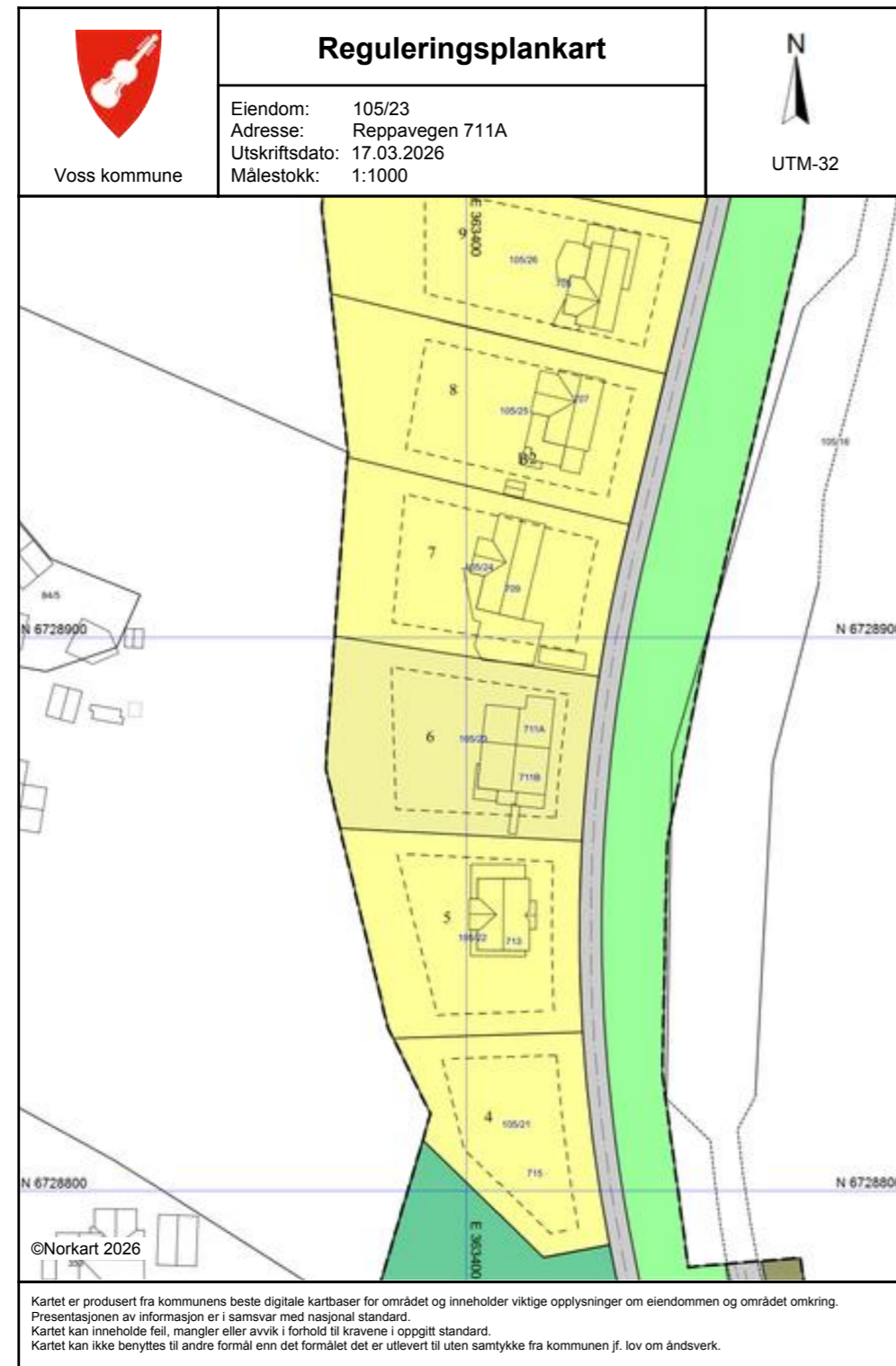
Omsynssonene er samanfallande med naturområde N3 og N4. Terreng og vegetasjon skal takast vare på.

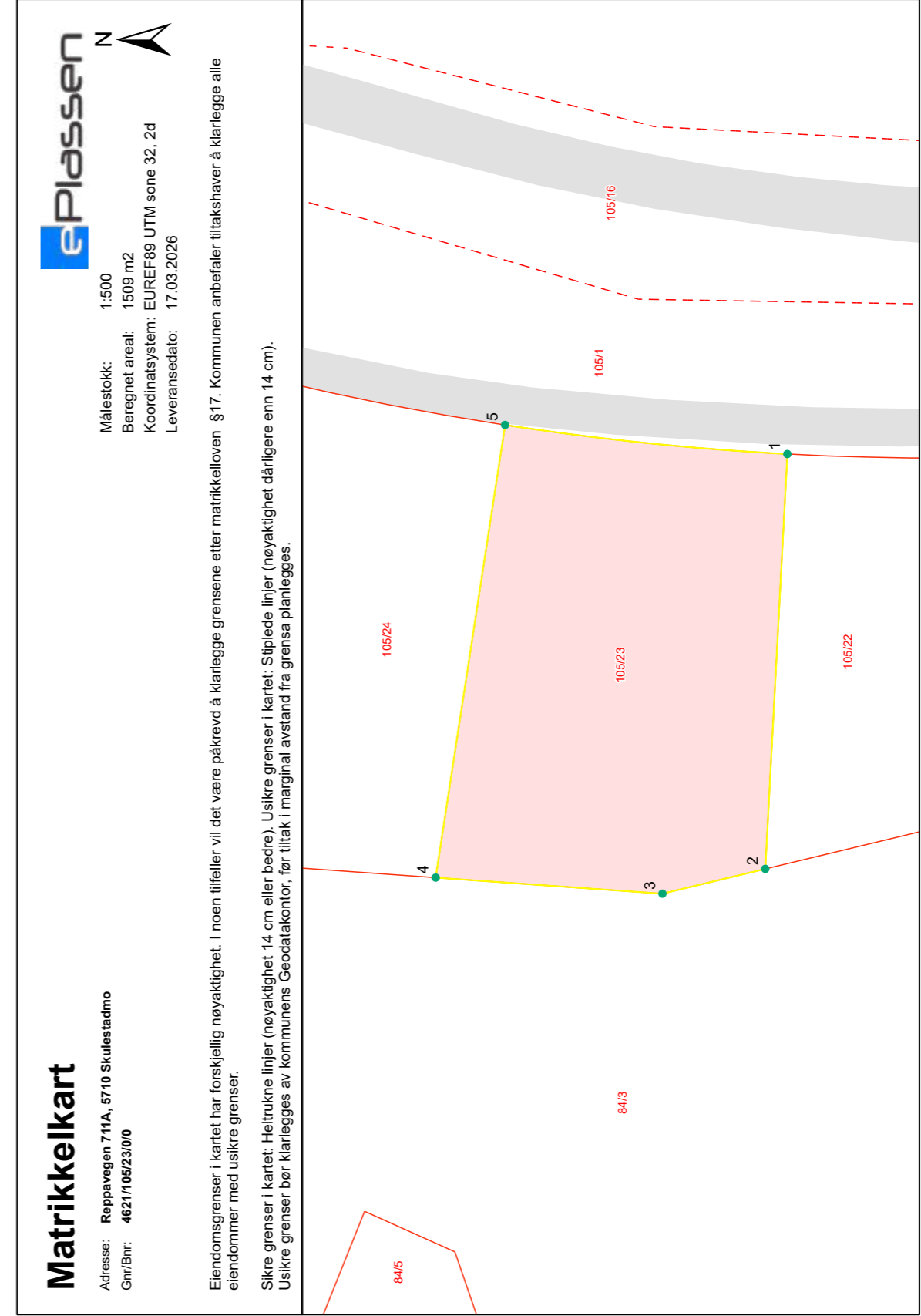
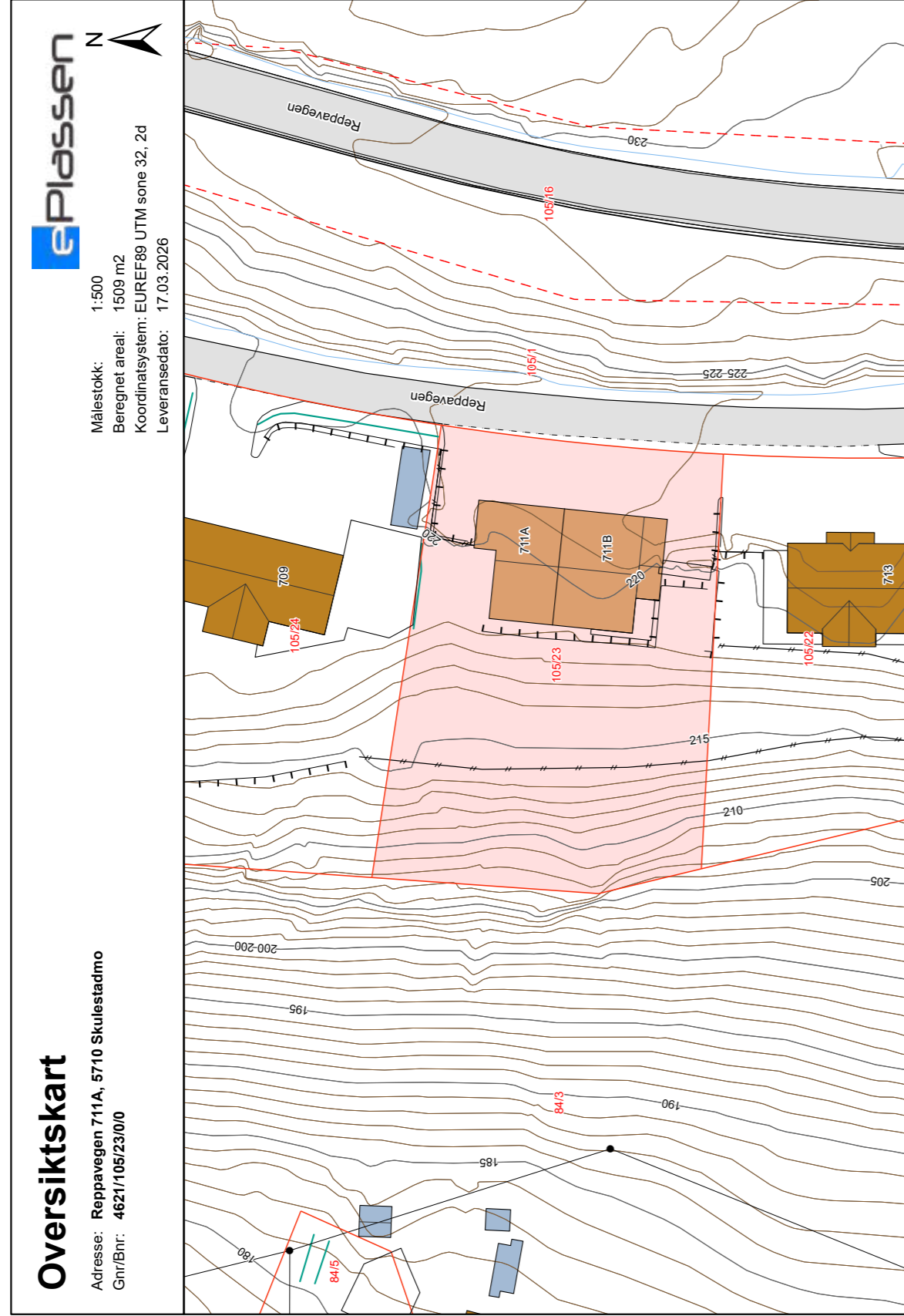
- 7.3 Sone med særskilt oppgjevne omsyn - H 570 Bevaring kulturmiljø :

Voss kommune  
Kommunalsjefens kontor

Omsynssona er samanfallande med naturområde N1. Landskap og kulturmiljø skal takast vare på. Tiltak i dette området vil krevja plan for skjøtsel og vurdering i frå kulturstyresmaktene.

- 7.4 Bandleggingssoner - H 730 Bandlegging etter lov om kulturminne :
- Dei fire sonene inneheld ialt 5 gravhaugar som er automatisk freda kulturminne bandlagt etter Kulturminnelova. Det må ikkje gjerast tiltak eller inngrep i fornminna av noko slag.





## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1509 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6728863.17	363420.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	43.85	0
2	6728865.49	363377.13	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	11.17	0
3	6728876.32	363374.52	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	24	0
4	6728900.2	363376.21	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	48.33	0
5	6728892.89	363423.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	28.96	302.77

## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.03.2026 15:26



## Eiendom 4621-105/23

Bruksnavn		Etablert dato	31.03.2014	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1509,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	105	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	23	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Reppavegen 711A	5710 Skulestadmo	Kyte	Palmafossen	Voss
Reppavegen 711B	5710 Skulestadmo	Kyte	Palmafossen	Voss

## Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.03.2014	Oppmålingsforretning	4621-105/23	Mottaker	1509,3
		4621-105/22	Berørt	0
		4621-84/3	Berørt	0
		4621-105/1	Avgiver	-1505,5
		4621-105/24	Mottaker	1505,5
		4621-105/1	Avgiver	-1509,3
04.04.2014	Oppmålingsforretning	4621-105/23	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-105/23	Mottaker	0

## Bygninger (2)

## Bygg 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300605355	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.02.2016	Avløp	
Tatt i bruk	31.12.2016	Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	128/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	128/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	201/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	4	2	2	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	60/0	0/0	60/0

## Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300546167	Sefrak	Nei
------------	-----------	--------	-----

Side 1 av 2

Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest		Vannforsyning	Nei
Igangsett	18.02.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk	31.12.2016	Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	4	2	2	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	60/0	0/0	60/0

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Reppavegen 711B, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 105, bnr. 23, i SKULESTADMO kommune, oppdragsnr.: 1140260028  
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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

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.

## 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.

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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Rakel Søvik**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
414 64 523  
[rhs@proaktiv.no](mailto:rhs@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS**

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, [voss@proaktiv.no](mailto:voss@proaktiv.no)