

PROAKTIV

Tomannsbolig med 3 soverom fra 2017

Gode solforhold, fantastisk
utsikt og moderne kvaliteter.

REPPAVEGEN 711A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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 med 3 soverom fra 2017. Gode solforhold, fantastisk utsikt og moderne kvaliteter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 105, bnr. 35, i Voss kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 131.490,-

Totalpris: 4.631.490,-

Kommunale avgifter: 17.179,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 4/3

BRA: 127 m²

BRA-i: 122 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 761.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	51	57	81
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
106			
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

«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

«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

”

"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

Reppavegen 711A

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 to 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

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: Nedre Kyte

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 oppvekstsvilkår 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 Post i butikk, PostNord	7 min 7.3 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 6.5 km
SKY Fitness Voss	12 min
MOVA Vangsgata	13 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

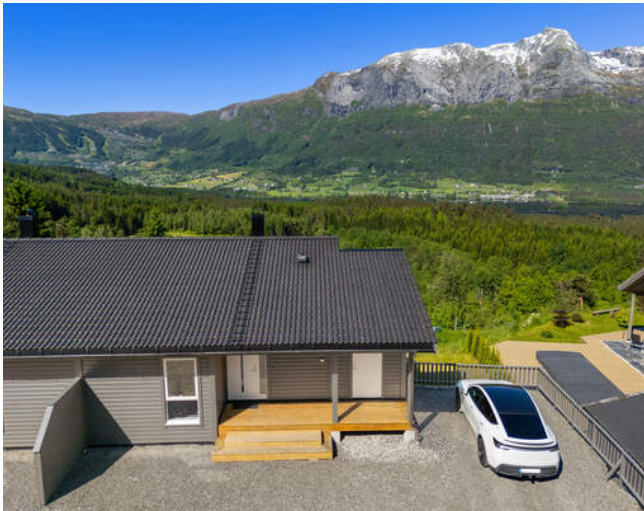
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

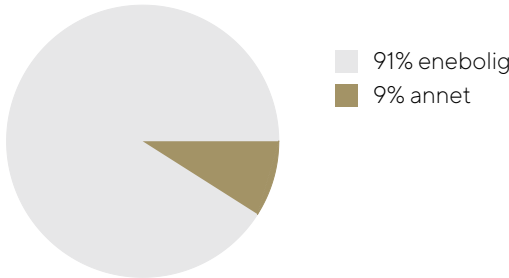
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid
Nærmeste barnehage er Kløve barnehage.

Skolekrets
Palmafossen.



BOLIGMASSE



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



VELKOMMEN TIL REPPAVEGEN 711A

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

761,30 m²

Beskrivelse av tomt

Terrenget på eiendommen er skrånende. Tomten er opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer i tunet og gressplen på skjermet hagedel.

Boligen ligger eiendommen i et etablert boligområde dominert av eneboliger og tomannsboliger.

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 lydskilde tilfredsstiller 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, 8 stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 som omhandler:

Overflate gulv.

Membran, tettesjiktet og sluk.

Overflate vegger og himling.

Overflate gulv.

Membran, tettesjiktet og sluk.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Loft (konstruksjonsoppbygging).

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Kjøkken.

Det er skiftet kjøkkenfronter etter takstmannen var på befaring og skrev eierskifterapporten.

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.

Bygningssakskyndig

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 tømrer. Det er felles pumpekum for avløpet i byggefeltet.

VELKOMMEN INN!

Innhold

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

Areal

Bruksareal:
Underetasje
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: 16 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.

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

Ca. 16272 kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

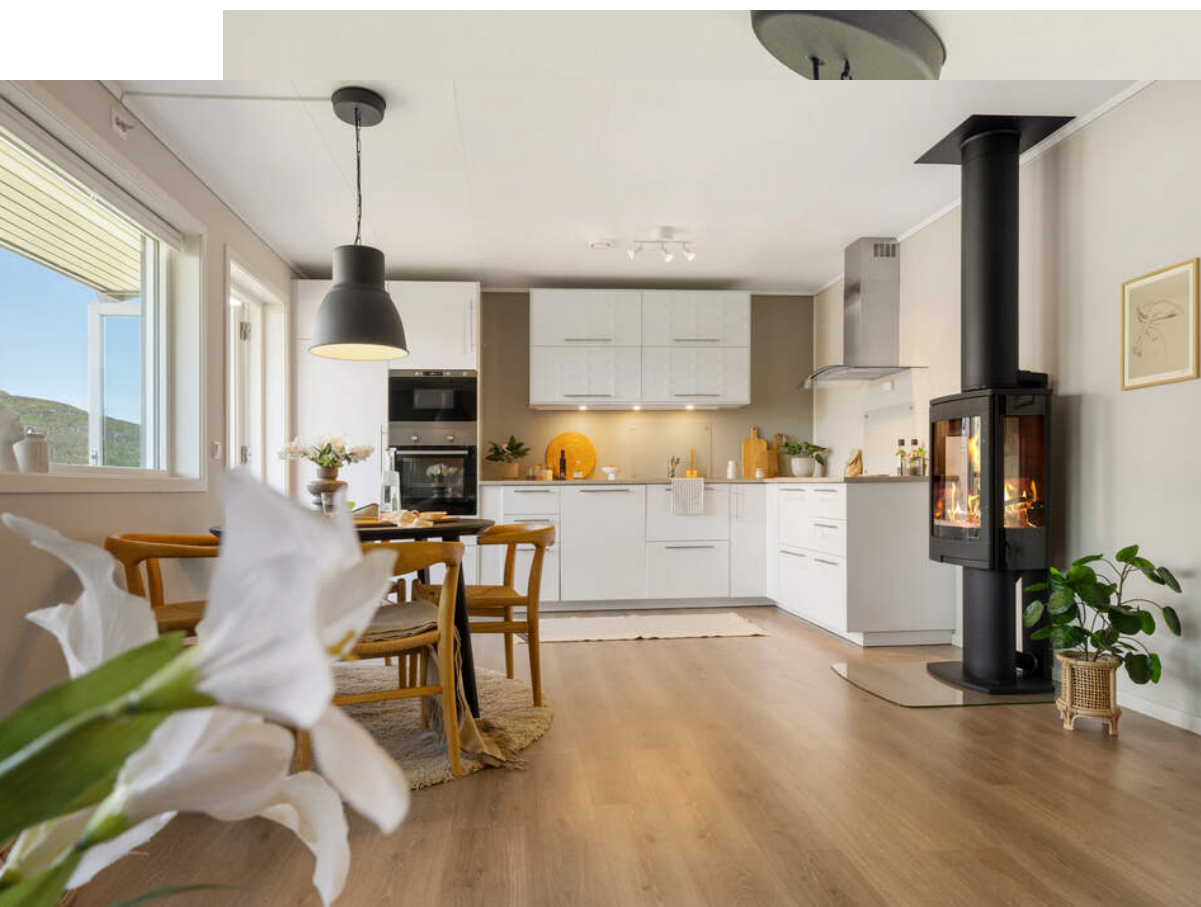
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



















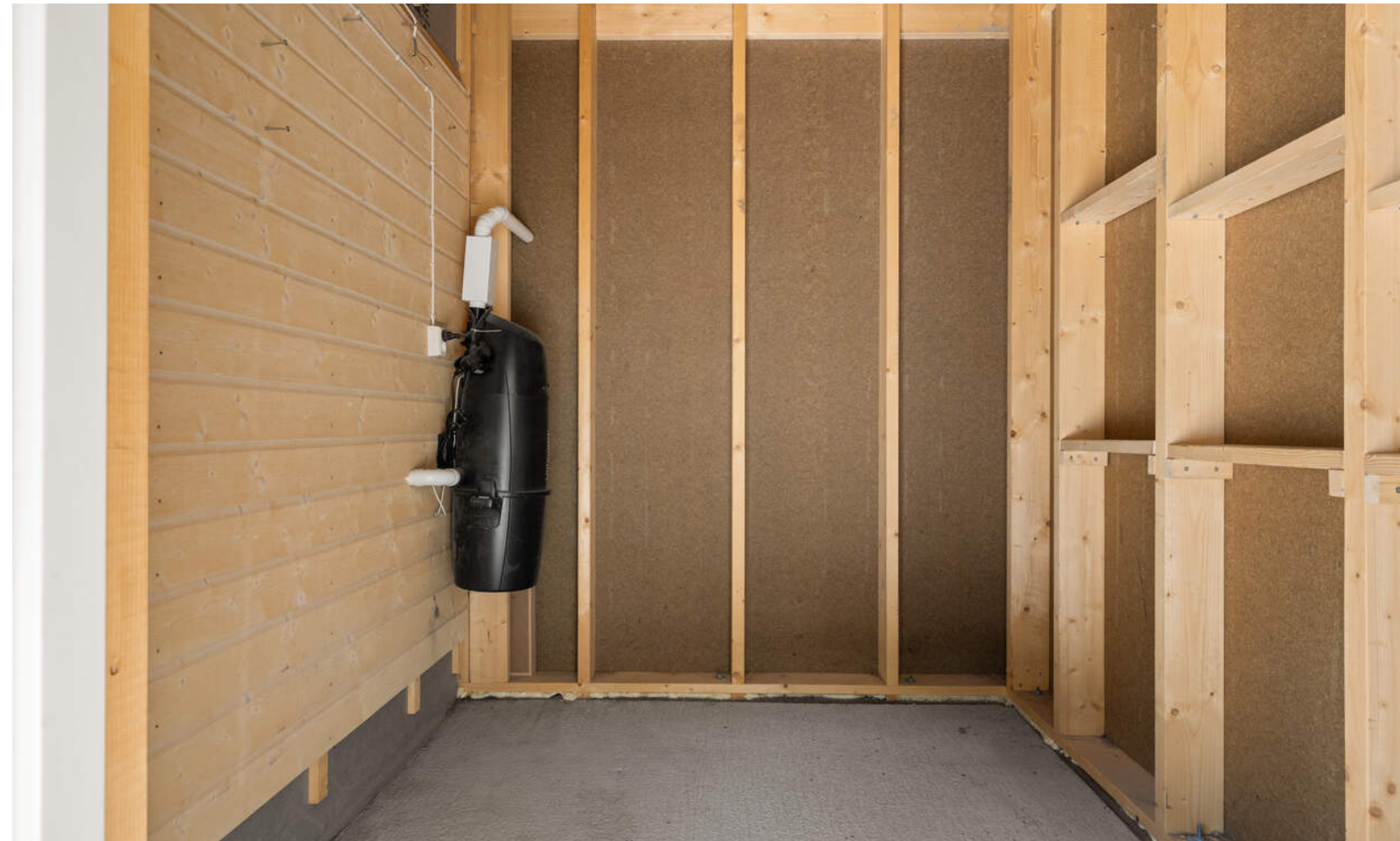






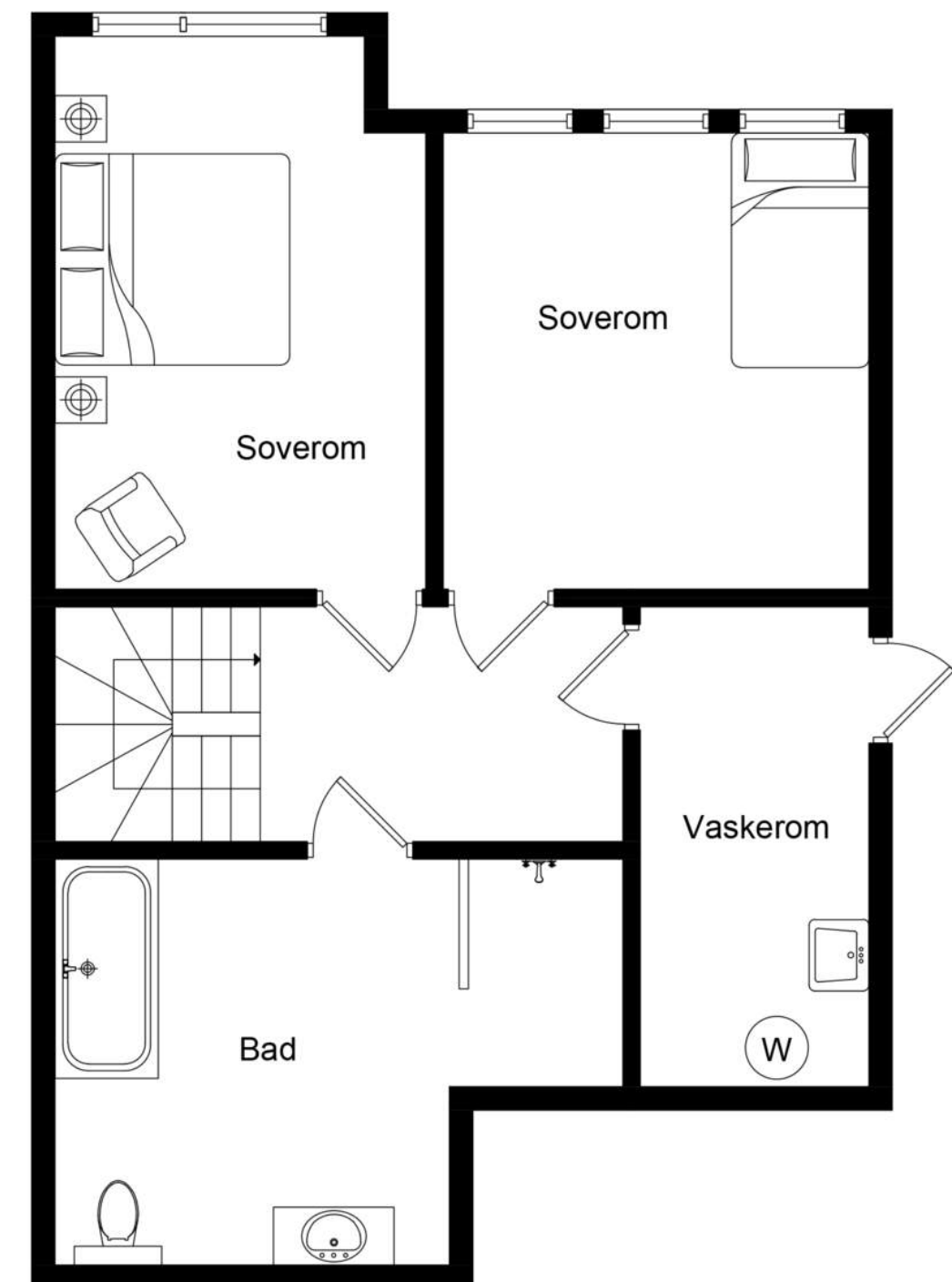
VASKEROM OG TO BODER

Vaskerom samt både innvendig og utvendig bod.

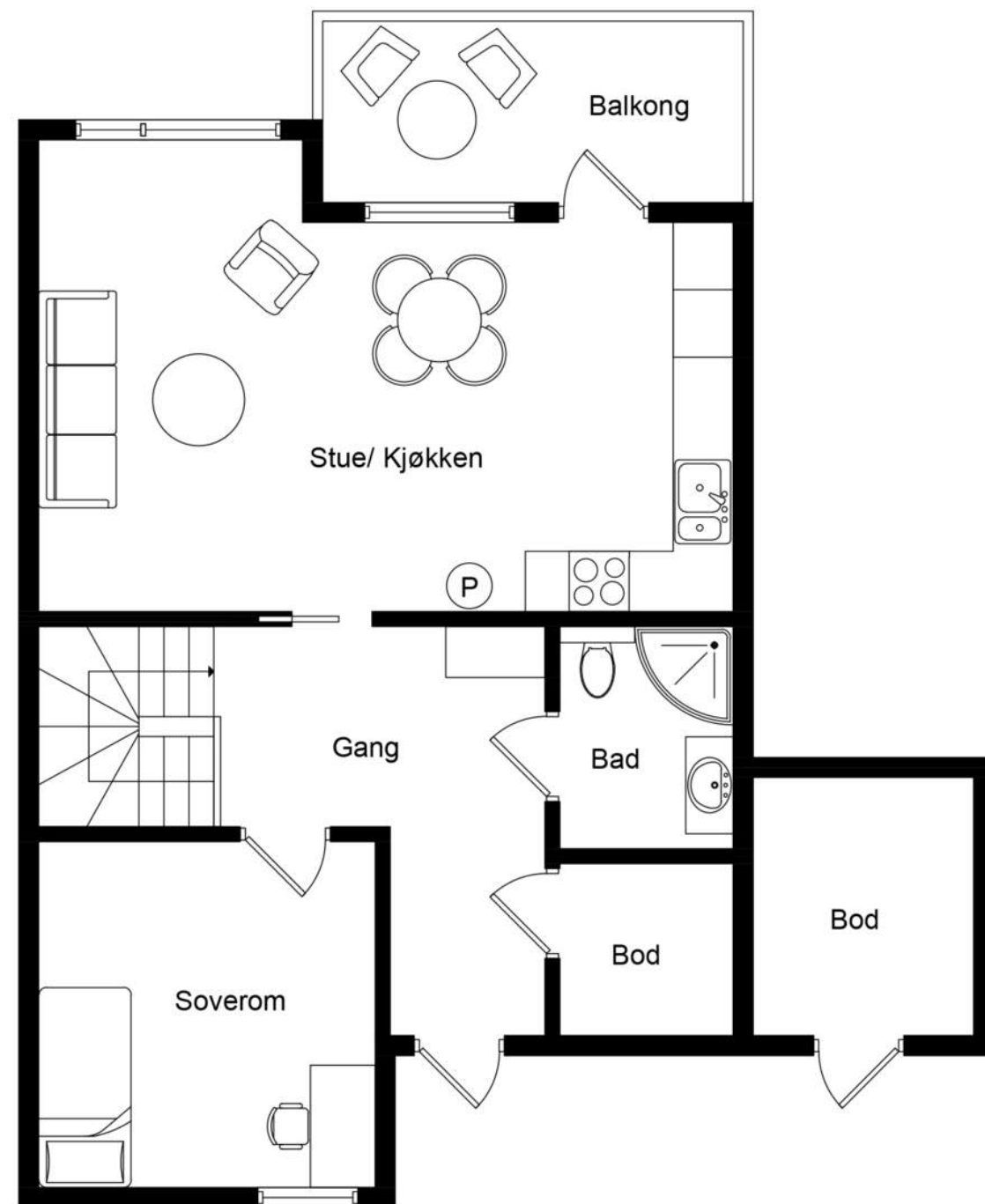


PLANTEGNINGER

Reppavegen 711A - 1. Etasje



Reppavegen 711A - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

761,30 m²

Beskrivelse av tomt

Terrenget på eiendommen er skrånende. Tomten er opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer i tunet og gressplen på skjermet hagedel. Boligen ligger eiendommen i et etablert boligområde dominert av eneboliger og tomannsboliger.

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

6.979.526,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp kr. 5 907,-.

Eiendomsskatt kr. 4 808,-.

Branntilsyn kr. 678,-.

Vann kr. 5 786,-.

Oppgitte gebyr gjelder for år 2025.

Kommunale avgifter

17.179,- for 2025

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. Styreleder i velforeningen er Kristine Lunde Nedkvitne.

Årlig velavgift

13.000,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Årlig renovasjonsgebyr er kr. 4 004,63,-.

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

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig. 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 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 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

Kjerneinformasjon

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 vedlikeholdsplicht.

Legalpant

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

Radonmåling

PropClouds risikorapport viser at området ligger innenfor et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radon er en radioaktiv gass som kan forekomme i grunnen og trenge inn i bygninger. Gassen er luktfri, smakløs og usynlig. Den eneste måten å påvise radon på er gjennom måling. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling i bygningen. 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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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, 2. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Kjerneinformasjon

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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse 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.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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 nettannonsen 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

Kjerneinformasjon

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

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/boligkjoper/>.

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk

Kjerneinformasjon

signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 56 220.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. kr 290,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 015.

Totale kostnader kr. 57 235.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 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.

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 oppgjøret. 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.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO

22 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Reppavegen 711A

Postadresse

Reppavegen 711A

Enhetsnummer

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?

Ble bygget I 2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Vinje, Reidar

Forbehold

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

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

Skiftet baderomsplater I dusjsone på hovudbad. Det ble utført av min bror som er tømrer på fritiden

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Privat

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

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

2017

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Når huset vart bygd I 2017

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss bygg og 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

Kommunalt vann. Kloakk går via pumpekum til kommunalt anlegg

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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 39760976

Egenerklæringsskjema

Name
Reidar Vinje

Date
2026-10-22

Identification
 Reidar Vinje

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BMTF

1/24
Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

DEL AV TOMANNSBUSTAD

Reppavegen 711 A, 5710 Skulestadmo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
15	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	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

2/24

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

3/24

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:105, Bnr: 23

Hjemmelshaver:

Reidar Vinje og Laila Ramsøy

Seksjonsnr:

N/A

Festenr:

N/A

Andelsnr:

N/A

Tomt:

1 509 m²

Konsesjonsplikt:

Nei

Adkomst:

OFFENTLIG

Vann:

OFFENTLIG

Avløp:

OFFENTLIG

Regulering:

Ikkje opplyst

Offentl. avg. pr. år:

Ikkje opplyst (Sjå prospekt frå meklar)

Forsikringsforhold:

Ikkje opplyst

Ligningsverdi:

Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)

Byggeår:

2017

58

REPPAVEGEN 711A

PROAKTIV.NO

59

4/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

17.02.2026

GENERELT

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.

- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.

- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.

- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt.

- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

Forutsetninger:

UTVENDIG

- Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar.

- Snødekke på synfaringsdagen avgrensa kontroll av taktekking, gjennomføringar og overflater.

- Bustaden har kaldt loft, men det var ikkje tilkomst for kontroll.

- Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar.

- Felles konstruksjonar mellom bueiningane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll.

VÊR

- Opphald og kaldt vår på synfaringsdagen.

INNVEDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.

- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

Oppdragsgiver:

Reidar Vinje

Tilstede under befaringen:

Reidar Vinje

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomtestorleik er oppgitt til 1 509 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart og er ikkje kontrollmålt. Avvik kan førekomme. Eigedomen er bebygd med vertikaldelt tomannsbustad. Tomta er felles for begge bueiningane. Etter synfaringa er det opplyst at det er satt i gang seksjonering av bueiningane i bustaden.

Terrenget er skråande. Tomta er opparbeidd med tilkomst, parkering og uteareal knytt til kvar bueining.

I følge PropCloud markedsrapport ligg eigedomen i eit etablert bustadområde dominert av einestader og tomannsbustader PropCloud risikorapport syner radon aktsomheit i området (moderat til låg aktsomhet). Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

5/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad oppført i 2017. Bygget er opplyst fundamentert på fjell med tilkøyrd fyllmasser. Grunnmur er utført i betong. Drenering og fuktsikring 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 kontrolelra.

Golv mot grunn i underetasje er utført som betongdekke. Golv i øvrige etasjar er trekonstruksjon med overflate i av laminat og beleg.

Heimelshavar opplyser at skiljekonstruksjonen mellom bueiningane 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 tilfredsstiller gjeldande krav.

Etter visuell synfaring framstår bustaden oppført etter normal byggeskikk og forskriftskrav gjeldande på oppføringstidspunktet. Men det kan likevelli ikkje utelukkast at det er feil og manglar etter forskriftskrava, som ikkje var mogleg å oppdaga på synfaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er oppført i 2017 og framstår i hovudsak i god teknisk stand ut frå alder og normal bruk. Det er ikkje registrert omfattande skadar eller forhold som indikerer svikt i konstruksjonar på synfaringsdagen.

Det er registrert fleire forhold som har fått tilstandsgrad 2. Desse gjeld i hovudsak forhold knytt til fall på våtrom, tekniske installasjonar og normal slitasje. Forholda er ikkje uvanlege, men kan få betydning over tid dersom dei ikkje vert følgt opp.

Våtrom er kontrollert ved visuell synfaring og enkle målingar. Vurderingane er difor basert på synlege forhold og tilgjengelege opplysningar.

Det er ikkje påvist fuktskadar eller aktive lekkasjar på synfaringsdagen.

Kjøpar må likevel rekne med normalt vedlikehald og oppfølging av bygningsdelar over tid, då levetida på fleire komponentar er avgrensa.

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på våtrom

- Vedomn i 1. etasje

- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte.

Der informasjon ikkje er utlevert, er vurdering basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. 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 eigenerklæringsskjema 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.

DOKUMENTKONTROLL:

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Egenerklæringsskjemaet 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 vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

60

REPPAVEGEN 711A

61

PROAKTIV.NO

6/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige veggar har hovudsakleg malte overflater og platekledning. Baderomsplater på våtrom.

Tak har i hovudsak malte takplater.

Golv har hovudsakleg laminat. Belegg på våtrom.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige 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.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- 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.

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som 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.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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 bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er opplyst at lyd- og branntekniske eigenskapar mellom bueiningane er ivaretatt, men der føreligg ikkje dokumentasjon. Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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 bueining, inkludert innvendige 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 bueininga dei naturleg høyrer til.

Det anbefalast at eigarane avklarar vedlikehaldsplikt og kostnadsfordeling skriftleg dersom dette ikkje allereie er regulert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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.

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

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/24

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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.

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	60	0	0	0
1. etasje	62	5	0	16
SUM BYGNING	122	5	0	16
SUM BRA	127			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

9/24

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

UNDERETASJE:
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.

1. ETASJE:
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 frå 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.

BRA-e:

1. ETASJE:
Utvendig bod - 5kvm med ca. 3,16m - 3,92m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE
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.

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
- Inngangsparti er målt til 8,7 m².
- Balkong mot vest er målt til 7,3 m².

GARASJE / UTHUS:

Bustaden har ikkje eigen garasje eller uthus.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/24

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

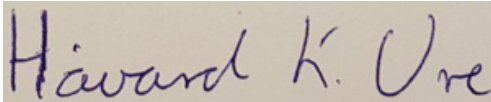
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

27/03/2026



Håvard Kvarme Ure

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

11/24

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 tilkøyrd 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 tomta 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:

66

REPPAVEGEN 711A

PROAKTIV.NO

67

12/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører

TG 13.1 Vinduer og ytterdører

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 glastruter på synfaringsdagen. 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.

Jamnleg normalt vedlikehald vert tilrådd for å oppretthalde funksjon og levetid. Dette omfattar mellom anna måling, smøring, vask, justering og utskifting av slitte pakningar.

Merknader:

4. Tak

TG 14.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar.

Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Taket var snødekt på synfaringsdagen, 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 synfaringsdagen, 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.

Merknader:

TG 14.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, 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.

Taktekking er opplyst frå byggeår. Taket var snødekt på synfaringsdagen, noko som gav avgrensa moglegheit for visuell kontroll av taktekking, 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 tekkinga 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.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

13/24

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft

TG iu5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 synfaringsdagen.

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.

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 lofiskonstruksjon, gjennomføringar og brannteknisk utføring ikkje har vore mogleg.

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.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 16.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert balkong med målt areal ca. 7,3 kvm, med tilkomst frå kjøkken. 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.

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.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 17.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar er utført med baderomsplater og himling med malte takplater. Overflatene framstår i god stand ved synfaring utan registrerte riss, sprekker eller synlege fuktskader. 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.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

14/24

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

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.

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.

Avviket gir redusert sikkerhetsmargin 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.

Det er ikkje registrert motfall eller teikn til skade på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringsdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.

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.

Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringsdagen.

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.

Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar og tilgjengelege flater på synfaringsdagen.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 2

7.2.1 Overflate vegger og himling

Veggar er utført med baderomsplater. Himling er utført med malte takplater.

Ved fyrste synfaring vart det registrert fuktutslag i nedekant av baderomsplater i dusjsone, relatert til mangelfull forsegling med silikon ved sokkellist. Heimelshavar har i etterkant demontert fuktpåverka plater og montert nye plater med korrekt forsegling. Ved ny synfaring framstår dusjsona utan synlege fuktutslag eller avvik.

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.

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 synfaringsdagen. 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.

Rommet er tilknytt balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

15/24

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.2.2 Overflate gulv

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. Skøytar og overgang mellom golv og vegg er visuelt kontrollert og framstår tilfredsstillande. Belegget er ført opp på vegg og dannar oppkant.

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.

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.

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.

Det er ikkje registrert motfall på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 2

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringsdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.

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.

Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hulltaking. Veggar i dusjsona vart kontrollert i samband med utskifting av baderomsplater. Det vart då ikkje avdekka fukt i veggkonstruksjonen.

Merknader:

7.3 Bad 1. etasje

TG 1

7.3.1 Overflate vegger og himling

Veggar er utført med baderomsplater. Himling er utført med malte takplater. Overflatene framstår i god stand ved synfaring utan registrerte sprekker eller synlege fuktskadar.

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 utbetra forholdet i etterkant av synfaringa.

Badet har vore lite i bruk og det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller biologiske forhold på synfaringsdagen.

Rommet er tilknytt balansert ventilasjon.

Merknader:

16/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.3.2 Overflate gulv

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.

Skjøtar og overgang mellom golv og vegg er visuelt kontrollert og framstår tilfredsstillande. Belegget er ført opp på vegg og dannar oppkant.

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 føresett 25 mm.

Høgdeforskjell frå tettesjikt ved terskel til sluk er målt til om lag 28 mm.

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.

Det er ikkje registrert motfall på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 2

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt er frå byggeår 2017. Det er ikkje registrert synlege avvik ved sluk, klemring eller rørgjennomføringar på synfaringsdagen. Sluk framstår reingjerbar og utan synlege skadar.

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.

Det er ikkje registrert teikn til skadeleg fukt eller lekkasje på synfaringsdagen. Gjer merksam på at badet er under 4kvm og då er alle veggflater definert som våtsone.

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.

Vurderinga er difor basert på visuelle observasjonar og tilgjengelege flater på synfaringsdagen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 711

TG 2

8.1 Kjøkken 711

Kjøkkeninnreiing frå IKEA med slette frontar, laminat benkeplate og integrerte kvitevarer.

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. Det er ikkje registrert symptom på fukt eller råte i tilgrensande konstruksjonar.

Kjøkkenet framstår funksjonelt på synfaringsdagen utan registrerte tekniske feil eller manglar. Det er registrert hakk og bruksspor i enkelte frontar.

Ventilator med avtrekk til friluft. Komfyrvakt er montert.

Det er installert automatisk lekkasjestopp under vask, men det er ikkje verifisert om sensor er plassert i korrekt posisjon under oppvaskmaskin. Det var ikkje tilgang for kontroll på synfaringsdagen. Det tilrådest å kontrollere plassering og funksjon.

Merknader:

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund		17/24
	EIERSKIFTERAPPORT™		
	9. Rom under terreng		
	9.1 Underetasje		
	TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater	
	<p>Rom under terreng omfattar bad og vaskerom i begge bueiningar. Veggjar og himling framstår ved synfaring i god stand utan registrerte riss, sprekker eller synlege teikn til fuktskader. Det må likevel presiserast at veggjar og himling er kledd med våtromsplater og andre overflater. Den bakanforliggjande 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 synfaringsdagen. Det er ikkje registrert forhold som indikerer skadar eller unormale tilstandar.</p>		
	Merknader:		
	TG 1	9.1.2 Gulvets overflate	
	<p>Golva i rom under terreng i begge bueiningar 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. 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 synfaringsdagen. Det er ikkje registrert avvik eller forhold som gir indikasjon på skadar i golvkonstruksjonen.</p>		
	Merknader:		
	TG 1	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
	<p>Rom under terreng omfattar bad og vaskerom i begge bueiningar. 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 synfaringsdagen. 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. Vurderinga er gjort på bakgrunn av alder, visuelle observasjonar og tilgjengelege kontrollpunkt.</p>		
	Merknader:		

18/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

10. VVS

TG 110.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann- og avløpsrør er frå byggeår (2017) og er like i begge bueiningar.

Vannrør:
Vannrøyr er utført med rør-i-rør-system (PEX) med fordelarskap plassert på bad. Røyrføringa 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.

Avløpsrør:
Avløpsrøyr er utført i plast og er i hovudsak skjult, med tilgjengelege kontrollpunkt under vaskar. Stakeluker er ikkje observert, men staking kan normalt utførast via sluk, toalett eller tilsvarande tilkoplingspunkt.
Det er registrert luftehatt 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.

WC:
Det er installert WC med innebygd systerne. Det er registrert spalte for drenering frå systernekasse.
Sisterneløysinga er kledd med baderomsplater som kan demonterast for tilkomst til systerne ved behov.
Dokumentasjon på installasjonen er ikkje framlagt.

Merknader:

TG 110.2 Varmtvannsbereder

Det er installert varmtvannsberedar i begge bueiningar. Beredarane 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 fuktskjolder ved synfaring.
Det er montert ekspansjonskar på VVB.
Det er ikkje registrert avvik eller feil ved beredarane på synfaringdagen.

Merknader:

Ingen10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

19/24

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

10.5 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i bueininga. 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 synfaringsdagen.

Det er ikkje opplyst når anlegga sist vart inspisert, reingjort eller når filter sist vart skifta.

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.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse 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.

Elektrisk anlegg frå byggeår.

El. Anlegg: Sikringskap framstår i normal stand. Sikringsskapa/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.

Heimelshavar opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE). (Ikkje utført på bustaden sidan byggeår)

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

20/24

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER

Ved TG2 og TG3 skal det opplystast 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.»
Der konsekvens ikke er spesifikt omtalt, må det leggjast til grunn at meirskadar kan oppstå som følge av forholdet og tiltak må gjennomførast. Føreslåtte 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.

TG2 – Merknad / moderat avvik
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 .

TG3 – Vesentleg avvik / alvorleg tilstand
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. Føreslåtte 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.

BRANN
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 bueiningar)
- Røykvarslar i trappegang i underetasje, bod 1. etasje, gang/entre 1. etasje og stova 1. etasje.

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 bueiningar)
- Husbrannslange på vaskerom i underetasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

21/24

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.2Vaskerom Overflate gulv

Årsak:
Utført fall og oppkant ved terskel er lågare enn ytingskrav etter TEK10 som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Risiko:
Redusert fall og lågare oppkant gir mindre evne til å handtere større mengder lekkasjevatn.

Konsekvens:
Ved større vassbelastning kan vatn bruke lengre tid på å nå sluk og i større grad ha potensiale for spreining mot terskel. Det er ikkje registrert skade eller svikt på synfaringsdagen.

Anbefalt tiltak:
Underteikna vurderar 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.

7.1.3Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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 påvirke underliggjande tettesjikt. Sidan membran ikkje er kontrollert destruktivt, kan skjulte avvik ikkje utelukkast.

Konsekvens:
Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin 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 vaskerommet fungerer utan teikn til lekkasje, men forholdet bør følgjast opp ved framtidig vedlikehald eller oppgradering.

7.2.1Bad underetasje Overflate vegger og himling

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	22/24
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
7.2.2		Bad underetasje Overflate golv	
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
7.2.3		Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	23/24
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Konsekvens: Forholdet gir redusert sikkerheitsmargin samanlikna med ei fullt ut forskriftsmessig utføring. Det er ikkje registrert teikn til aktiv lekkasje eller skade på synfaringsdagen.</p> <p>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.</p>	
7.3.2		Bad 1. etasje Overflate golv	
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
7.3.3		Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk	

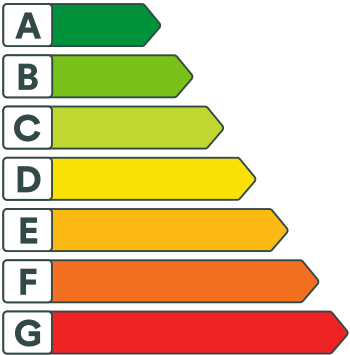
BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		24/24
		FIERSKIFTERAPPORT™		
		<p>Årsak: Det manglar sokkellist og siikonforsegling enkelte stader ved overgang mellom golv og vegg. Avslutning av baderomsplatene er difor ikkje utført fullt ut i samsvar med monteringsanvisning. I tillegg er det ikkje gjennomført destruktiv kontroll av membran og tettesjikt, slik at utføring i underliggjande konstruksjon ikkje er verifisert.</p> <p>Risiko: 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>Konsekvens: 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>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.</p>		
8.1		Kjøkken 711 Kjøkken 711		
		<p>Årsak: Registrert bruksslitasje med hakk og mindre skadar i kjøkkenfrontar. Det er også usikkerheit knytt til om sensor for automatisk lekkasjestopp er plassert i korrekt posisjon under oppvaskmaskin.</p> <p>Risiko: Slitasje på frontar har i hovudsak estetisk betydning. Dersom lekkasjesensor ikkje er korrekt plassert, kan eventuell vasslekkasje frå oppvaskmaskin bli oppdaga seinare enn føreset.</p> <p>Konsekvens: Skadane på frontane påverkar i hovudsak det estetiske uttrykket på kjøkkenet og har ikkje betydning for funksjonen, men skadane kan utvidast ved vannsøl ol. Ved feil plassering av lekkasjesensor kan lekkasjevatt spreie seg før lekkasjestoppen vert aktivert, noko som kan føre til fuktskadar i golv eller tilgrensande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Frontar kan utbetrast eller bytast ved behov dersom ein ønskjer å betre det estetiske uttrykket. Det kan også vere hensiktsmessig å kontrollere plassering og funksjon av lekkasjesensor.</p>		



Energiattest



Adresse Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 16.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-312407
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300546167
Gårdsnummer 105	Bruksnummer 35
Seksjonsnummer —	Brukseinsningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarma bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 129,16 kWh/m²
--

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 129,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 272 kWh
--	---



Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 9: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>



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
Sum	33 679,69 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende 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
					Sum	38 135,25 kr	0,00 kr

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 inneværende 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 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.



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.	
Adresse	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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal	1 473 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B19 2011

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352014010
Navn	Nordheimsmarka bustadfelt, endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3461/Regulerings%cc3%b8resegner%2031.03.16.pdf
Delarealer	Delareal 1 509 m ²
	Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Felt navn B2

For matrikkeleining:

Kommune:4621 - VOSS

Gardsnummer:105

Bruksnummer:35

Utskriftsdato/klokkeslett:20.05.2026 kl. 14:05

Produsert av:Knut Gjerstad - Voss

Attestert av:Voss kommune



Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkeleining									
Matrikkeleiningstype:		Grunneigedom							
Bruksnamn:									
Etableringsdato:		20.05.2026							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunnar:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Utrekna areal for 105 / 35		761,3 m2							
Eigarforhold									
Tinglyste eigarforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Reppavegen 711B	5710 SKULESTADMO	Andel	1 / 10
Heimelshavar			RAMSØY LAILA		Reppavegen 711B	5710 SKULESTADMO			
Heimelshavar			VINIE REIDAR		Reppavegen 711B	5710 SKULESTADMO			9 / 10
Oversikt over teigar						(EUREF89 UTM Sone 32)			
Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6728888	363399		761,3 m2			
Forretningar der matrikkeleininga er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status		Endra dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Annan referanse		Signatur Dato	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annar referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved fradeling			20.05.2026	Tinglyst			Tinglyst		20.05.2026	gjerknut 20.05.2026		
Oppmålingsforretning			A-sak 26/2566	Rolle			Avgjevar		Matrikkeleining	Arealendring		
				Mottakar			Berørt		4621 - 105/23	-761,3		
				Berørt			Berørt		4621 - 105/35	761,3		
				Berørt			Berørt		4621 - 84/3	0		
				Berørt			Berørt		4621 - 105/1	0		
				Berørt			Berørt		4621 - 105/24	0		

Landmålarnummer					Namn
000052					Knut Gjerstad

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenamn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krinsar
Vegadresse	Reppavegen	1289	711A	Nord	
			EUREF89 UTM Sone 32	Aust	
			6728883		
					Grunnkriens: 0801 Kyte
					Røystekrins: 6 Palmafossen
					Kyrkjelokn: 07080101 Voss
					Postnr.område: 5710 SKULESTADMO
					Tettstad:

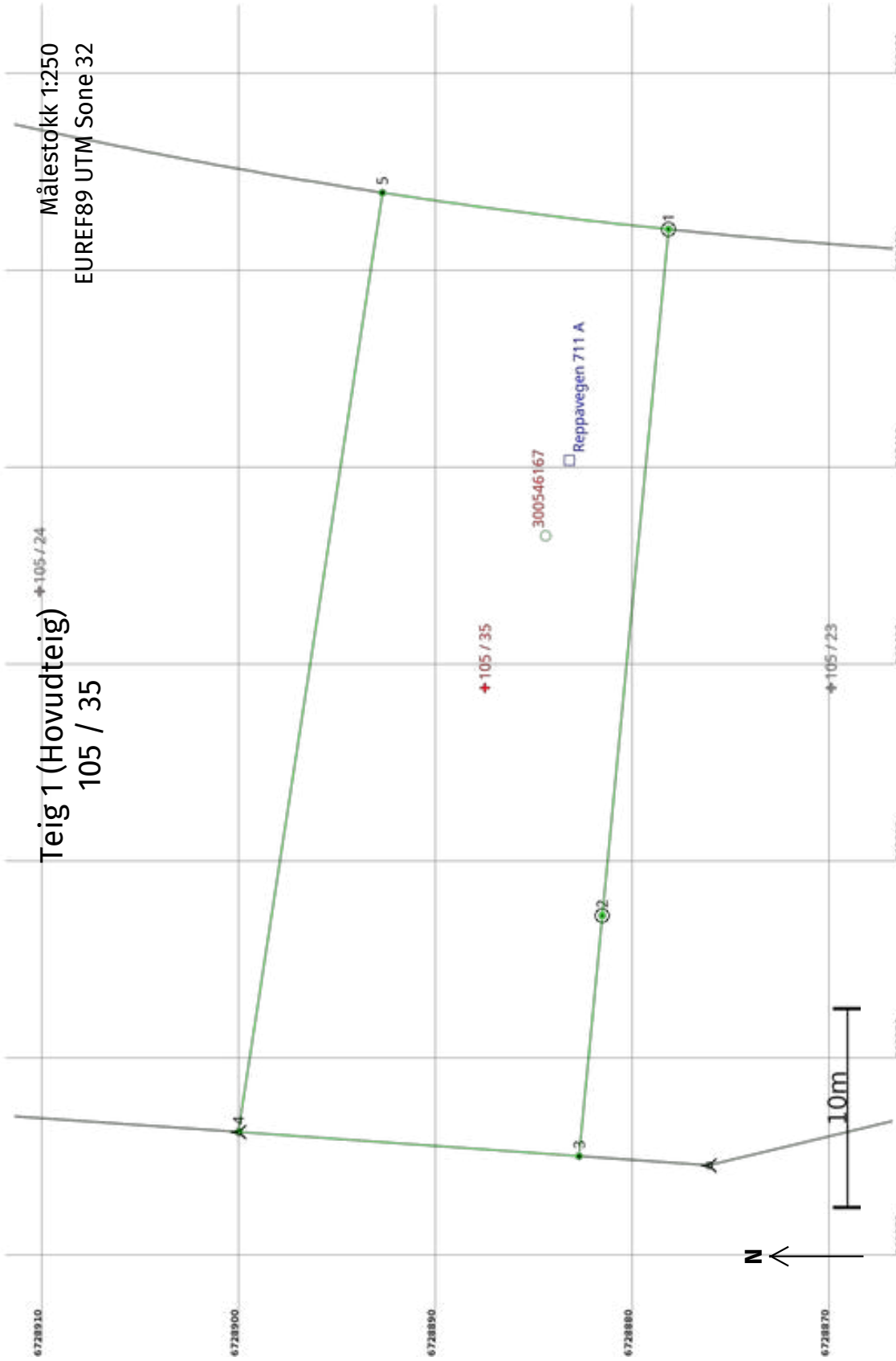
Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

20.05.2026 14:05	Matrikkelbrev for 4621 - 105 / 35	Side 3 av 7
------------------	-----------------------------------	-------------

Bygningsnr:		300 546 167		Utbygd areal:		203	Tal bustader:		1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:		128	Tal etasjar:		2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:		0	Vassforsyning:			lgangsetjingsløyve:	
		Nord: 6728885 Aust: 363406		Bruksareal totalt:		128	Avløp:			Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:		0	Har heis:		Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:		Tomannsbustad, vertikaldelt		Bruttoareal anna:		0				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bustad		Bruttoareal totalt:		0				20.04.2017	
Bygningsstatus:		Ferdigattest									
Energikjelder:											
Oppvarming:											
Etasjar											
Etasje		Tal på bueiningar		BRA bustad		BRA anna		BRA totalt			
H01		1		68		0		68		0	
U01		0		60		0		60		0	
Brukseiningar											
Adresse		1289 Reppavegen 711 A		Brukseiningnummer		Brukseiningstype		Bruksareal		Tal rom	
				H0101		Bustad		128		4	
								Kjøkkentilgang		Bad	
								Kjøken		2	
								WC		2	
								Matrikkeleining		105/35	
Kontaktpersonar											
Rolle		Føds.dato/org.nr		Namn		Brukseinin		Adresse			
Tiltakshavar				RAMSDØY LAILA				Reppavegen 711B			
								5710 SKULESTADMO			
								Reppavegen 711B			
Tiltakshavar				VINJE REIDAR				5710 SKULESTADMO			



Matrikelbrev for 4621 - 105 / 35



Matrikelbrev for 4621 - 105 / 35

Areal og koordinatar						
Areal: 761,3		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		
		Nord: 6728888		Aust: 363399		
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpnr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i /	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
			Lengde (m)	Linjeinformasjon		Radius
1	6728878,37	363422,02	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			34,98			
2	6728881,73	363387,19	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			12,26			
3	6728882,91	363374,99		Umerkt	69 Utrekna	10
			17,33			
4	6728900,20	363376,21	Jord Bolt		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			48,22			
5	6728892,89	363423,87		Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			14,64			-302,00



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/262477/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-16 10:45

Side 1 av 5



Rekvirent iht. følgebrev/-rekvisitt ikke oppgitt.
471456353
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 262477 Tinglyst: 18.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Det er dags dato inngått slik avtale mellom gnr 105 bnr 1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 alle i Voss.

Rettigheter:

- I Nordheimsmarka byggefelt har ovennevnte eiendommer rett til vei herunder rett til vedlikehold og fornying over gnr 105 bnr 1 fra fylkesveien langs alle tomtene, herunder de eiendommer som er nevnt ovenfor.
- Ovennevnte tomter har dertil rett til å anlegge pumpeanlegg og vedlikeholde dette på gnr 105 bnr 1. De har videre rett til å legge kloakk- og vannledninger samt elektriske ledninger og kabler over gnr 105 bnr 1 frem til offentlige ledninger herunder har de rett til å vedlikeholde og evt fornye disse.
- Videre har ovennevnte eiendommer rett til å bruke tilleggsareal for vann og avløp om dette er nødvendig, slik som det fremgår av reguleringsplanen på gnr 105 bnr 1.
- Ovennevnte eiendommer har rett til å bruke arealet som er avsatt til lekeplass.

Plikter:

- Ovennevnte tomter er pliktig til å opprette et felles vellag som skal ta seg av vedlikehold, fornying i den monn det er nødvendig for så vidt angår kloakkpumpe, de nevnte ledninger og veien.
- Den samme rett og plikt som fremgår ovenfor har andre tomter i dette boligfelt, dersom det blir tilknytt vann og kloakk.



Rett kopi/eksempel

"Vellaget skal ta vare på det regulerte feltet til det beste for tomteeierne"

Vellaget skal bestå av alle hustomter dvs alle bnr og snr, hver seksjon/bnr har en stemme og hver seksjon/bnr har de samme plikter og betaler det samme årlige vederlag til vellaget for å gjennomføre det som fremgår av denne avtale.

Det skal velges et styre i vellaget som skal bestå av 1-3 medlemmer herav 1-en formann, som skal ordne med det som er nødvendig jf denne avtale samt foreslå den årlige kontingent til dekning av utgifter til dette.

Alt avgjøres ved vanlig flertall. Styret får fullmakt fra medlemmene.

RF PK

R. ✓ BN.

LR

SA OETM A.G.M.

M.G.

Ahmed Abdel Rehim

M.S.

CSA

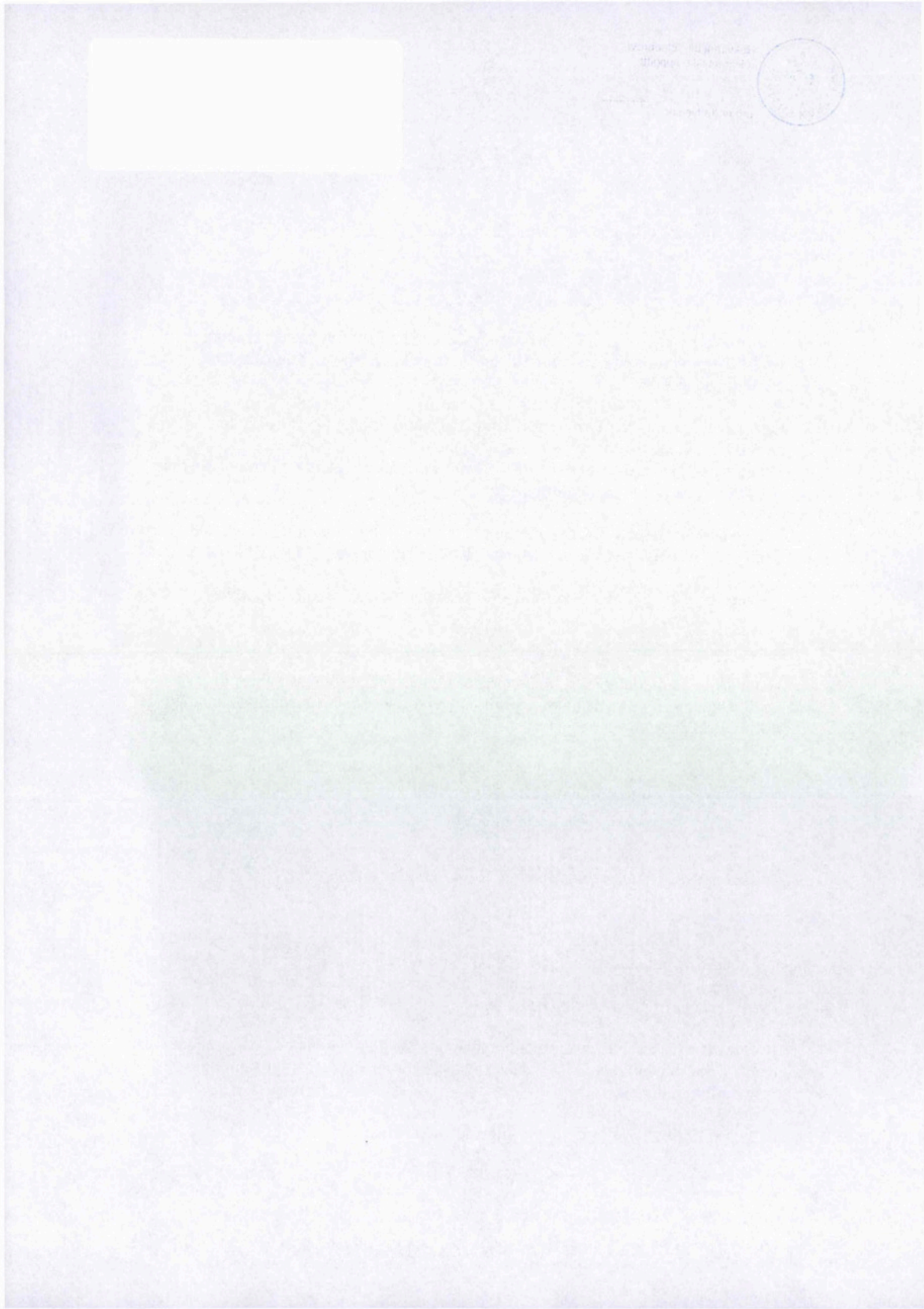
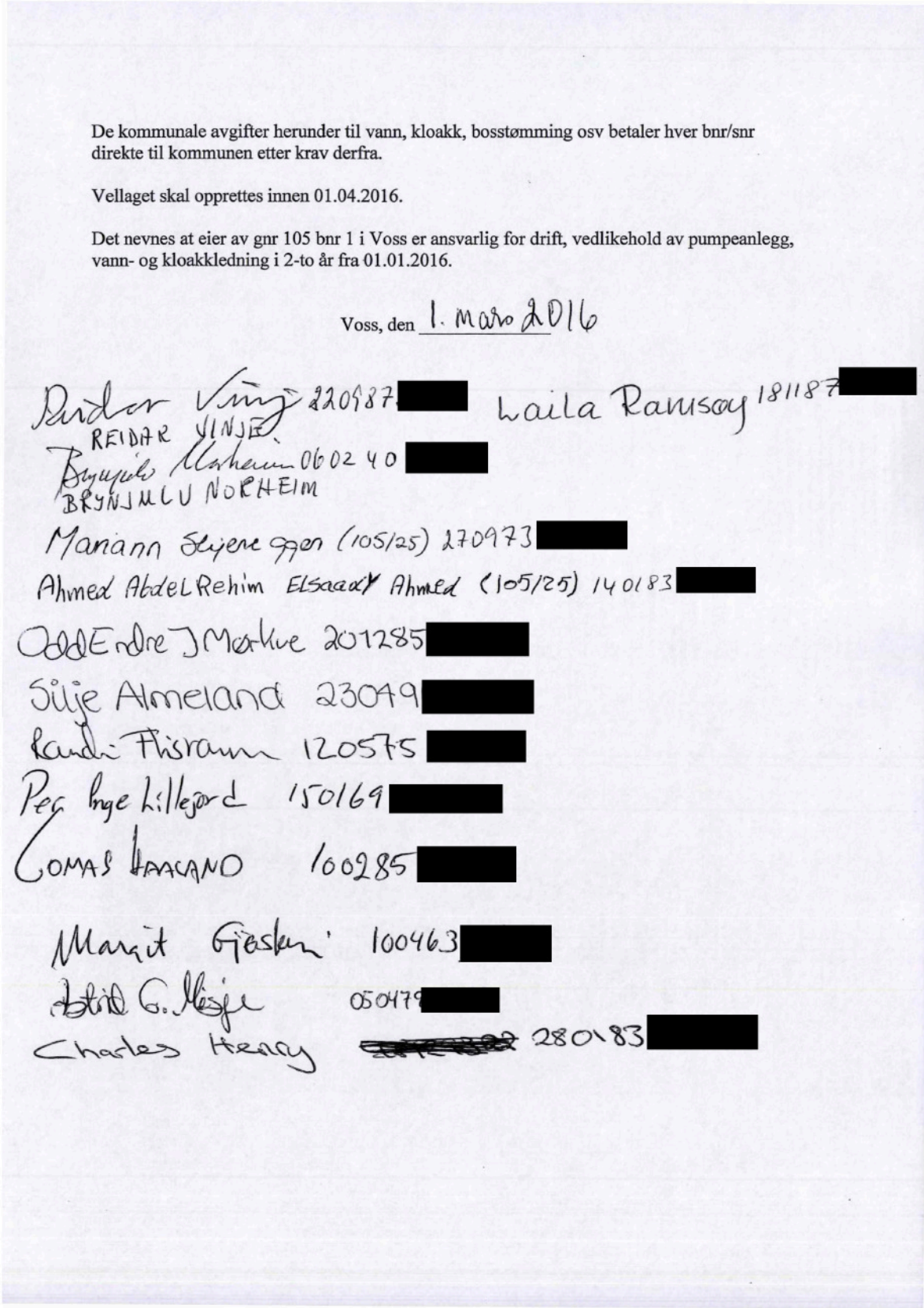
ELSAADY Ahmed

96

REPPAVEGEN 711A

PROAKTIV.NO

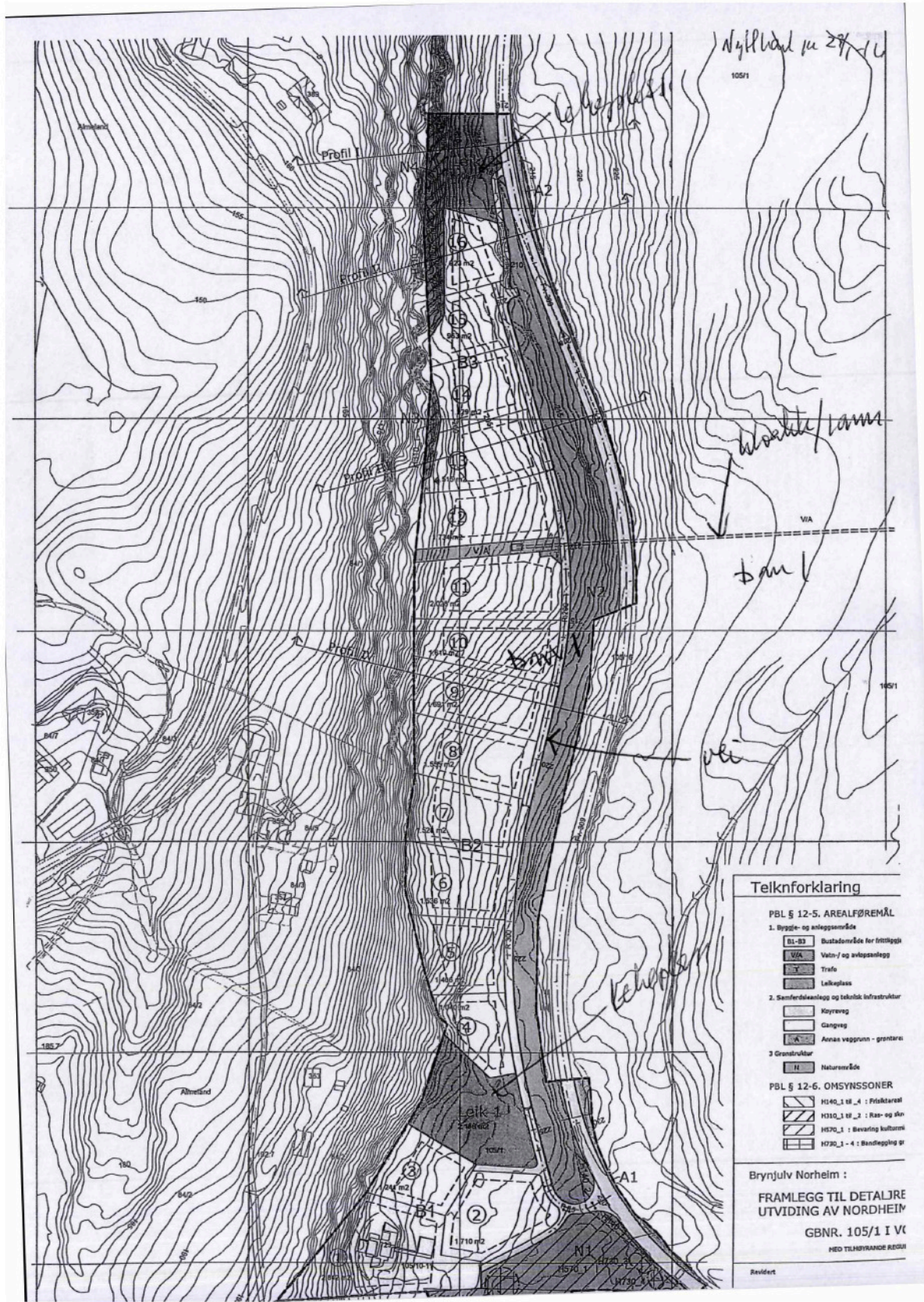
97





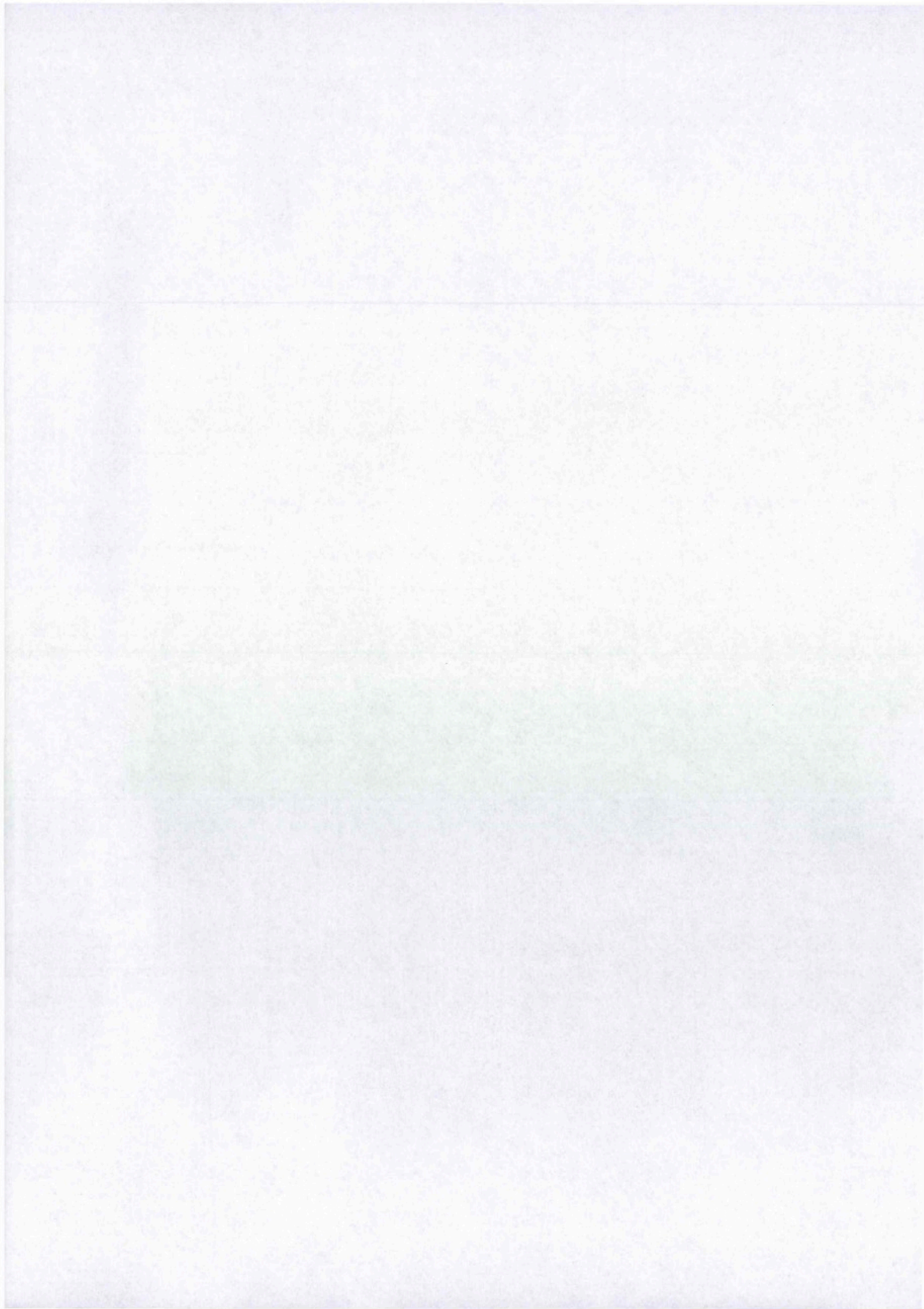
Attestert kopi av dok.nr. 2016/262477/200
Attestingstidspunkt 2026-06-16 10:45

Side 4 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2016/262477/200
Attestingstidspunkt 2026-06-16 10:45

Side 5 av 5



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 prioriteringene 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



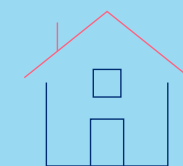
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Reppavegen 711A, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 105, bnr. 35, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260091
Megler: Raket 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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