

PROAKTIV

Nydelig 4-roms leilighet

Overbygget balkong, ekstra bod
på loft, fast parkering i garasje.



KOGLEHAUGEN 11



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

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **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

- **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



SKULESTADMO

Innbydende og fin 4-roms leilighet i 2. etasje. Fast garasje plass, sørvendt balkong, bod på loft, ingen fellesgjeld eller dokumentavgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Koglehaugen 11, 5710
SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 54, bnr. 85, andelsnr. 52,
org.nummer 953218852 i MOTRÆET
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Totalpris: 3.910.390,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1986

Rom/soverom: 4/3

BRA: 104 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplass nr. 52 i
felles garasjeanlegg.

Tomt: 11486 m². Fellestomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.434,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, forsikring, forretningsfører,
trappevask, drift av borettslaget og
TV/bredbånd. Boligselskapet har inngått
avtale om forskutterte felleskostnader med
Klare Finans AS.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	47	54	87
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
96	105	126	
Vedtekter	Husordensregler	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Motræet borettslag

En romslig og lys leilighet med god standard, moderne preg og en attraktiv beliggenhet i Skulestadmo. Leiligheten er oppgradert med gjennomgående og gjennomført standard, og fremstår innbydende med en fin helhet i material- og fargevalg. Den gode planløsningen gir rom for både sosialt samvær og en praktisk hverdag, mens store vindusflater bidrar til gode lysforhold og en luftig atmosfære. Her får du en bolig som er enkel å flytte rett inn i, med en kombinasjon av moderne løsninger, gode kvaliteter og en beliggenhet som gjør hverdagen enkel. Et godt valg for deg som ønsker en lettstelt og innbydende bolig med kort vei til både servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og gode bussforbindelser. Det er bod for ekstra lagring på loftet og fast parkeringsplass i felles

garasjeanlegg.

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!



SKULESTADMO

Kommune: Voss / **Område:** Skulestadmo

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

Beliggenhet

Motræet burettslag ligg fint til i et veietablert og rolig nabolag, med sentral beliggenhet i Skulestadmo. Fra leiligheten er det gode bussforhold og kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehage og idrettsanlegg. Det er trygg gang- og sykkelvei til Voss sentrum, som ligger ca. 3,5 km unna. Det er også kort vei til flotte og varierte skiløyper i Bavallen. Er du ivrig langrennsløper er det ikke lange kjøreturen til Voss Ski- og Tursenter, som tilbyr flotte preparerte langrennsløyper i et fantastisk terreng. I kort avstand fra boligen finner en flere dagligvarebutikker, bensinstasjon samt Elkjøp. Alle butikken er en liten gå- eller kjøretur unna. Til Vangen sentrum er det ca. 5 minutters kjøring med bil. Her har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud, med bl.a. Thon kjøpesenter med 30 butikker under samme tak, og i Vangsgata med både kjedebutikker og spennende nisjeforretninger. Sentrum byr på restauranter, kulturhus med kino og bibliotek, Vossabadet, flere treningssentre



OFFENTLIG TRANSPORT

Motræet sør Linje 950, 964	2 min 0.2 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	7 min 4.1 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Skulestadmo	9 min

VARER/TJENESTER

Vangen	7 min
Vitusapotek Vossevangen	6 min

SPORT

Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
SKY Fitness Voss	7 min
MOVA Vangsgata	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Skulestadmo	5 min
Recharge YX Skulestadmo	7 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



og Knutepunktet med kollektiv transport og gondol. Leiligheten er sørvendt og ligger i 2. etasje.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

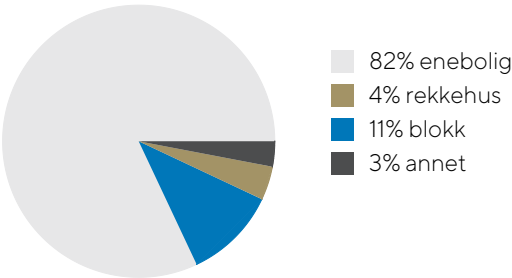
Adkomst
Fra Voss sentrum tar du til venstre i lyskrysset og følger skilting til Gudvangen, ta av i Skulestadmo. Ved avkjørsel til Bavallen tar du til venstre i rundkjøringen og følger veien oppover til høyre ca. 300 m, ta så av til venstre. Blokken ligger på venstre side.
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

Barnehage/Skole/Fritid
Skulestad skole og barnehage ligger i gangavstand fra boligen.

Skolekrets
Skulestadmo

Offentlig Kommunikasjon
Det er kort vei til bussholdeplass for lokalbuss like nedenfor borettslaget, samt holdeplass for regionalbusser ved E16.

BOLIGMASSE



SKOLER

Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	8 min 4.2 km
Voss vidaregåande skule	8 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 3.8 km

BARNEHAGER

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.5 km
Voss barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL KOGLEHAUGEN 11

Vi starter utendørs – boligen har overbygget balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer ute.

Parkering

Parkeringsplass nr. 52 i garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

11 486,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en stor tomt i noe skrånende terreng. Utomhusarealene er opparbeidet med interne kjøreveier, gangarealer og parkeringsplasser. Øvrige arealer består hovedsakelig av plen og lettere beplantning med busker og trær. I fremlagt Propcloud Risikorapport fremgår det at området ligger innenfor kartlag knyttet til marin grense og aktsomhet for kvikkleireskred.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er av betong, med betongskille, registrert med byggeår 1986. Kledning av betong og fasadeplater. Vinduer er registrert som innadslående vinduer med 2-lags glass og fastkarmvinduer med 3-lags glass, med vinduer fra 1984-1986. Takkonstruksjon: Saltak. Undertak: Ukjent Taktekking: Betongstein.

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 (1) stk. TG3, (11) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Manglende tettesjikt på vegg i våtsonen bak vasken.

Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning, og det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes. Inntil oppgradering gjennomføres bør våtrommet brukes med hensyn til alder og registrerte avvik, og unødig vannbelastning på veggen bak vasken bør begrenses.

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer og ytterdører

Vinduer, ytterdør og balkongdør er over 35 år gamle. Det er registrert krakelering i overflatebehandlingen og redusert tetting i pakninger. Vedlikehold av overflater og utskifting av pakninger bør vurderes. På grunn av alder må det også påregnes at utskifting av vinduer og dører kan bli aktuelt.





Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsflater, med strekkmerker i enkelte hjørner. Avviket har i hovedsak estetisk betydning. Oppgradering av overflatene kan vurderes, og det vises til punktet «Tettesjikt» senere i rapporten.

Vaskerom – Gulv

Det er registrert motfall på deler av gulvet, samt stedvis motfall og manglende fall på deler av gulvet utenfor dusjonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert som mindre enn 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk og å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

Vaskerom – Sanitær og rør

Rørinstallasjoner fra byggeår, 1986. Det anbefales videre oppfølging og vurdering av behov for utskifting.

Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

Bad – Membran og tettesjikt

Det ble registrert åpninger i hjørner og rundt rørgjennomføring under servant, samt at drenering fra fordelerskap er ført ut i dusjonen. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i enkelte hjørner og overganger i våtsonen. Utført tetting bør kontrolleres med hensyn til utførelse og vanntetthet. Det anbefales å følge med på områdene hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier, og foreta nærmere undersøkelser dersom verdiene vedvarer eller det oppstår andre tegn til fukt.

Kjøkken

Manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen. Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring for oppvaskmaskinen.

VVS-installasjoner

Deler av VVS-anlegget er over 25 år gammelt. Ved funksjonstesting ble det registrert trykkslag ved tapping og stenging av servantarmaturen på badet, og servanten hadde noe treg avrenning. Eldre deler av VVS-anlegget bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til trykkslag og treg avrenning,

og utføre nødvendige tiltak ut fra resultatet.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er fra 1986, og deksel ved elektrisk tilkobling sitter løst. Rør-i-rør-ledninger er ført nærmere berederen enn 1 meter. Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes på grunn av alder, og løst deksel og rørføringen nær berederen bør samtidig kontrolleres og utbedres fagmessig.

Varmepumpe

Dokumentasjon på installasjon og utførelse av varmepumpen er ikke fremlagt. Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Ventilasjon

Det er registrert noe tung luft på soverommene, og det mangler luftespalter under dørbladene. Det anbefales å bedre muligheten for luftutveksling fra soverommene, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig luftespalte i eller under dørbladene.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er registrert to skrusikringer av eldre dato.

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

Bjørnar Helland (befaringsdato: Tirsdag, 6. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2021: Lagt rør-i-rør system i forbindelse med av totalrenovering av bad. Utført av Bygg Teknikk Voss AS, Mølster Installasjon AS.
2021: Ble lagt nye el-kurser på kjøkken, i tillegg byttet automatsikringer i sikringsskap. Utført av Mølster Installasjon AS.
2025: Installert ny varmepumpe, utført av Sæterdal Elektro.
2026: Badet ble i 2021 pusset opp av fagfolk. Oppdaget etter en stund fuktighet på baderomsplatene i dusjhjørnet. Tok kontakt med fagmann som hadde gjort jobben. Han kom tilbake og ryddet opp i feilen i september 2026. Han tok av baderomsplatene som var fuktige og byttet de med nye. Var ingen tegn til fuktighet i konstruksjonen bak platene. Er nå montert i henholdt til forskrifter. Utført av Bygg Teknikk Voss AS, Mølster Installasjon AS.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og tre soverom.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

4. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 13 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 overflater består i hovedsak av slettmalte vegger og himlinger, samt laminat på gulv. Bod og vaskerom har gulvbelegg. Badet har våtromsplater på veggene, fliser på gulvet og slettmalt himling. Boligen er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg med tilluft til stue og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er i tillegg friskluftsventiler i åpningsvinduer. VVS-anlegg er utført med rør-i-rør og kobber, og varmtvannsbereder av merket Hekla på 150 liter. Varmepumpe

av merket Samsung, og det elektriske anlegget er utført med skjult anlegg og 13 kurser. Kjøkkenet er fra IKEA og ble oppgradert i 2021. Innredningen har en praktisk og funksjonell utforming med underskap, høyskap og kjøkkenøy, samt laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjø- og fryseskap. Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet felles anlegg og installert komfyrvakt.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad. Luft til luft varmepumpe. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Ca. 9030 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.









IKEA KJØKKENINNREDNING

Flott spisestue med utgang til overbygget balkong.
Stuen er lett å møblere inn i forskjellige praktiske soner.

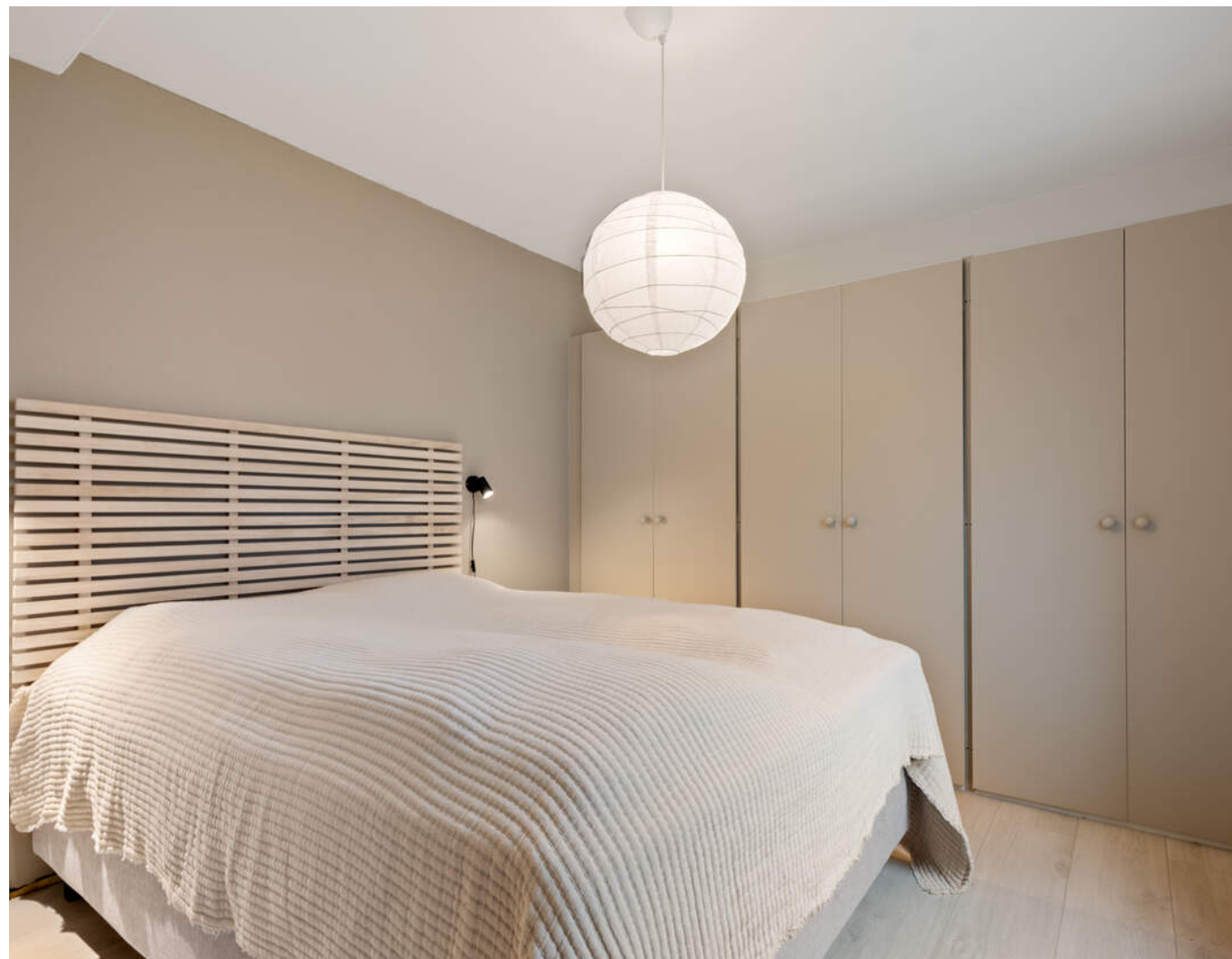






SOVEROM

Leiligheten har tre soverom. Alle ligger fint tilbaketrukket fra leilighetens sosiale rom.



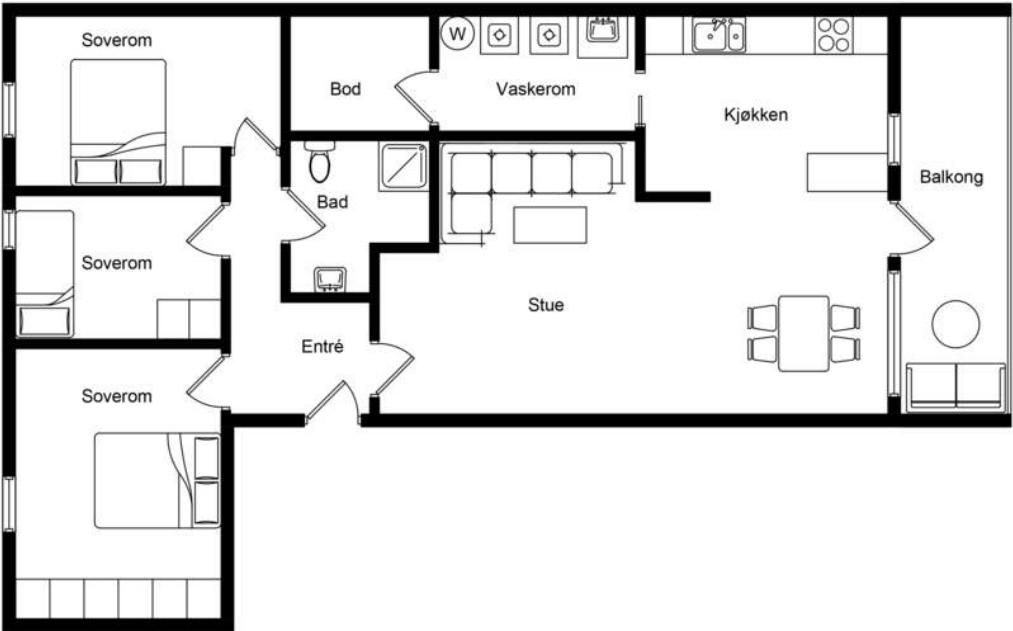


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje

Koglehaugen 11



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

11 486,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Området er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

5.434,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, forretningsfører, trappevask, drift av borettslaget og TV/bredbånd. Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Andel fellesformue

24.531,- per tirsdag, 29. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Regnskapet for 2025 er gjort opp med et positivt resultat på kr. 69.396. Endring i disonibke perioden har i perioden vært positiv med kr. 166.329. Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 20.412.049.

Borettslaget har startet planlegging av nytt tak på begge blokker.

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget. Forkjøpsrett avklares i etterkant av salget.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.



Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring
Polisenummer 57697059

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

853.339,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.413.355,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

Kjerneinformasjon

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Innboforsikring og strøm.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har ikke knyttet boligen til Norgespris.

Diverse

Det er opplyst at leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr. 52. Parkeringsplassen er tilrettelagt for senere installasjon av elbillader.

Kommentar fellesgjeld

Motræet borettslag har ikke lån pr. 29.09.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.10.1984 på følgende vilkår: Før ferdigattest vert utskreven - medrekna 4de oppgang mot nord - skal også parkeringsplassane vera opparbeidde i samsvar med planen. Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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

Onsdag, 10. oktober 1984

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/54/85:
07.03.1984 - Dokumentnr: 576 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Med flere bestemmelser

23.02.1984 - Dokumentnr: 450 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:55

Vedr. boret:
Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert
OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2006/102816-1/201 01.12.2006 REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 11 486 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 723 m2
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:
Id 123587014
Navn: Gjerde - skulstad
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.03.1988
Delareal 7 218 m2
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn B6
Delareal 4 019 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B7
Delareal 245 m2
Formål Gang-/sykkelvei.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

3 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 901 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 910 390,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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. Enkelt saker 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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet 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 nettannonse 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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

Jane Stokke

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 19 990, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500 Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 500, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500, Utlegg tilstandsrapport/takst. Estimert pris. Endelig pris avtales med takstmann. kr 18 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0 Sum vederlag kr. 113 490 Sum utlegg og andre utgifter kr. 37 570 Totalt kostnadsoverslag kr. 151 060 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Söderberg &

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. 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: Söderberg & 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.

Dato salgsoppgave
7.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Koglehaugen 11	Koglehaugen 11	

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?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden september 2021

Informasjon om selger

Selger

Stokke, Jane

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

Beskriv feilen og omfanget

Bade blei i 2021 pussa opp av fagfolk. Oppdaga etter ei stund fuktighet på baderomsplatene i dusjhjørnet. Tok kontakt med fagmann som hadde gjort jobben. Han kom tilbake og rydda opp i feilen i september 2026. Han tok av baderomsplatene som var fuktige og bytta de med nye. Var ingen tegn til fuktighet i konstruksjonen bak platene. Er no montert i henholdt til forskrifter. Om det skulle være fuktighet i konstruksjonen bak, så vil det være naturlig i forhold til tidligere situasjon. Rekner med dette vil forsvinne over tid. Bilder foreligger.

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

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad/toalettrom totalrenovert av fagfolk.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bygg Teknikk Voss AS, Mølster Installasjon AS

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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser på kjøkkenet. Bytte til automatsikringer i sikringsskap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mølster Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2021

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt rør-i-rør system i forbindelse av totalreovering av bad.



13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bygg Teknikk Voss AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert ny varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sæterdal Elektro

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jane Stokke	2026-10-02

Identification

 Jane Stokke

Tilstandsrapport



Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Koglehaugen 11
5710 Skulestadmo

Voss Kommune

Gnr. 54, Bnr. 85

Total BRA
104 m²

Antall soverom
3

Antall våtrom
2

Antall kjøkken
1

TG 0

Ingen avvik
0

TG 1

Mindre avvik
3

TG 2

Vesentlige avvik
11

TG 3

Alvorlige avvik
1

TG IU

Ikke undersøkt
0

Bjørnar Helland

Byggmester og takstmann

befar.io

VERDIBYGG

TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVNING

BMTF



Befaringsdato : 02/10/2026 Rapportdato : 06/10/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

54

KOGLEHAUGEN 11

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 33

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.

Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

PROAKTIV.NO

55

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 33

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

>

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0

Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 33

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3

Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU

Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 33

kr

Lav kostnad

0 – 100 000

kr

Middels kostnad

100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad

Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Koglehaugen 11, 5710 Skulestadmo
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 54, Bnr. 85, Andelsnr. 52
Hjemmelshaver	Jane Stokke
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1986
Tomtestørrelse	Felles tomt 7221 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

TILSTANDSRAPPORT

6 av 33

➤ FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Øvrige forutsetninger	Det vises til punktet «Annet» for oppsummering av forutsetninger knyttet til oppdraget.
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms2

TILSTANDSRAPPORT

7 av 33

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
2. etg	100	-	-	13
Loft	-	4	-	-
Sum	100	4	-	13
Sum BRA	104			

TILSTANDSRAPPORT

8 av 33

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,40–2,50 m
Loft	2,46 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet
- Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023. Innvendige mål er tatt fra ferdig vegg til ferdig vegg. Bruken av rommene på befaringsdagen er lagt til grunn ved fastsettelse av romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller mangle kommunal godkjenning. Definisjonene av rom gjelder på tidspunktet for oppmålingen. Der godkjente tegninger er framlagt, er rominndelingen og rombenevnelsene kontrollert opp mot tegningene og eventuelle avvik er beskrevet under punktet lovlighet.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **Vossakart.no**
- Areal er målt på stedet med lasermåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Plantegninger var ikke fremlagt før befaringen.
- Det ble opplyst under befaringen at bod på loft tilhører seksjonen. Opplysninger gitt på befaringsdagen er lagt til grunn, og bodens areal er derfor inkludert i arealoppstillingen. Eventuelle avvik mot tinglyste eller offentlig godkjente arealopplysninger er ikke kontrollerte.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Hovudsoverom (13,7 m²)
Soverom midten (7,4 m²)
Soverom hjørne (11,2 m²)
Entre (7,3 m²)
Stue (32,8 m²)
Bod (3,5 m²)
Vaskerom (5,3 m²)
Kjøkken (10 m²)
Bad (4,9 m²)

Loft:

BRA-e

Loft:
Bod loft (4 m²)

TILSTANDSRAPPORT

9 av 33

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater består i hovedsak av slettmalte vegger og himlinger, samt laminat på gulv. Bod og vaskerom har gulvbelegg. Badet har våtromsplater på veggene, fliser på gulvet og slettmalt himling.

SLITASJE OVERFLATER

Det er registrert lite overflateslitasje i oppholdsrommene. I stuen er det registrert sprekk i overflaten over dør mot entré.

I boden er det registrert større slitasje, med manglende sparkling i skjøter og overganger, sprekk i veggplate over fordelerskap, merker i gulvbelegget og hull i veggplate bak dør.



Total BRA
104 m²



Antall våtrom
2



Antall kjøkken
1



Antall soverom
3

BYGGEMÅTE

Bygningen er registrert med byggeår 1986. Vinduer er registrert som innadslående vinduer med 2-lags glass og fastkarmvinduer med 3-lags glass, med vinduer fra 1984-1986.

**Grunnmur, fundamentering og drenering:**
Betong. Ukjent drenering fra byggeår

**Etasjeskillere:**
Betong

**Takkonstruksjon, undertak og takteking:**
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Ukjent
Taktekking:
Betongstein

**Loft:**
Fellesareal med boder

**Yttervegg og fasader:**
Veggkonstruksjon:
Betong.
Mulig lett bindingsverk i enkelte områder
Kledning:
Kombinasjon av betong og fasadeplater

**Vinduer:**
Fastkarm og innslående vinduer i to- og trelags isolerglass fra byggeåret

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg med tilluft til stue og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er i tillegg friskluftsventiler i åpningsvinduer. VVS-anlegg er utført med rør-i-rør og kobber, og varmtvannsbereder av merket Hekla på 150 liter er registrert. Varmepumpe av merket Samsung er registrert, og det elektriske anlegget er utført med skjult anlegg og 13 kurser.

Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

10 av 33

**Ventilasjon**
Felles anlegg med tilluft til stue. Vindusventiler.
Avtrekk på våtrom og kjøkken

**Rørinstallasjon**
Vanntilførsel: Rør i rør og kobber.
Avløp: Plast

**Luft-til-luft varmepumpe**
Samsung. Innedel under stuevindu. Utedel på balkong

**Varmtvannsbereder**
Hekla bereder på 150 liter

OM TOMTEN

Tomtearealet på 7 221 m² er hentet fra Kommunekart.com og er ikke kontrollert utover dette. Avvik kan forekomme. Tomten tilhører borettslaget og er således fellesareal for borettslagets andelseiere, og ikke en del av den enkelte leiligheten.

Eiendommen har en stor tomt i noe skrånende terreng. Utomhusarealene er opparbeidet med interne kjøreveier, gangarealer og parkeringsplasser. Øvrige arealer består hovedsakelig av plen og lettere beplantning med busker og trær.

Eiendommen har god utsikt og greie solforhold. Det er ca. 3,5 km til Voss sentrum, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner.

Grunnforhold

Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som fastslår de stedlige grunnforholdene.

I fremlagt Propcloud Risikorapport fremgår det at området ligger innenfor kartlag knyttet til marin grense og aktsomhet for kvikkleireskred. Kartlaget for marin leire bygger på data fra NGU og viser områder hvor det potensielt kan forekomme marin leire. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred bygger på mulig forekomst av sammenhengende marin leire og terrengkriterier, og angir områder hvor kvikkleireskred kan være en aktuell problemstilling. Kartleggingen dokumenterer ikke i seg selv at det finnes kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen.

Risikorapporten inneholder også arealressurskart fra NIBIO med informasjon om grunnforhold, men rapportutskriften gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå hvilke masser som konkret finnes under bebyggelsen

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1986 og har bygningsdeler og tekniske installasjoner av varierende alder. Bad og kjøkken er oppgradert i 2021, mens vaskerommet og deler av VVS-anlegget er fra byggeåret. Innvendige overflater fremstår i hovedsak med lite slitasje.

Vaskerommet har passert forventet levetid og har avvik ved tettesjikt og fallforhold, slik at oppgradering må påregnes. Badet har også avvik ved fallforhold og tettesjikt som bør følges opp. I tillegg er det registrert enkelte alders- og funksjonsrelaterte avvik ved vinduer, VVS-anlegg, varmtvannsbereder og ventilasjon.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

62 KOGLEHAUGEN 11

PROAKTIV.NO 63

TILSTANDSRAPPORT

11 av 33

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som gir grunnlag for å vurdere om dagens rominndeling og bruk samsvarer med godkjent bruk. Oppdragsgiver er ikke kjent med at det er utført endringer etter sist godkjente søknad. Undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det er foretatt endringer etter sist godkjente tegning, eller om eventuelle endringer kan være søknadspliktige.

FERDIGATTEST

Ikke fremlagt

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Dokumentkontrollen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det foreligger begrenset dokumentasjon for eiendommen, og enkelte opplysninger har derfor ikke latt seg fullt ut verifisere.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket er målt til **94 cm høyde**. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum **100 cm**, og rekkverket tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til høyde.
- Det er registrert en horisontal åpning på ca. **15 cm**, plassert ca. **45 cm over gulvet**. Etter dagens krav skal horisontale åpninger som kan gi klatremulighet være plassert minimum **75 cm over gulvet**, og åpninger i rekkverket skal ikke overstige **10 cm**. Rekkverket tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til utforming.

TILSTANDSRAPPORT

12 av 33

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Varmepumpe i stue/kjøkken
- Elektriske varmekabler på bad

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Det er opplyst at leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr. 52. Parkeringsplassen er tilrettelagt for senere installasjon av elbillader.

Annet

Forutsetninger

Det er ikke undersøkt om det foreligger offentlige pålegg, pågående byggesaker, reguleringsendringer eller andre forhold utenfor eiendommen som kan påvirke bruk eller verdi.

Befaringen er basert på visuell kontroll av leiligheten uten destruktive inngrep. Møbler, tepper, lagrede gjenstander og andre tildekkede flater er ikke flyttet eller kontrollert. Konstruksjoner som er skjult, innebygde eller utilgjengelige er vurdert ut fra synlige forhold, alder, eventuell dokumentasjon og faglige vurderinger. Avvik kan derfor forekomme uten at disse har vært mulige å registrere.

Bygningsdeler og konstruksjoner som ligger utenfor leiligheten er ikke kontrollert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Dette gjelder blant annet bygningens tak, fasader, grunnmur, drenering, fellesarealer og øvrige felles konstruksjoner og installasjoner. Slike forhold er derfor ikke tilstandsvurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrader er blant annet basert på alder, registrerte forhold og forventet levetid. Avvik kan komme til syne ved videre bruk, endret bruk, nærmere undersøkelser eller ved andre årstider og værforhold enn på befaringsdagen. Slitasje og merker som kan forventes ut fra alder og normal bruk er ikke nødvendigvis omtalt særskilt i rapporten.

Miljømessige forhold

I fremlagt Propcloud Risikorapport er det registrert kartlag knyttet til radon og vegtrafikkstøy. Radonkartet fra NGU er et aktsomhetskart basert på geologiske data og inneluftsmålinger. Kartleggingen gir kun en overordnet indikasjon på mulig radonforekomst og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den aktuelle boligen. Faktisk radonnivå må eventuelt dokumenteres gjennom måling.

Risikorapporten inneholder også støykartlegging for vegtrafikk etter retningslinje T-1442 fra Statens vegvesen. Støyvarselkartet er overordnet og er ikke en konkret støymåling for den aktuelle boligen.

Risikorapporten er utarbeidet for Koglehaugen 9. Opplysningene ovenfor må derfor betraktes som generell områdeinformasjon og ikke som dokumentasjon på konkrete miljømessige forhold ved leiligheten i Koglehaugen 11.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 33

TG 21. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1984
- Alder dører: 1984
- Type vinduer: Innadslående. Fastkarm i stue
- Type dører/porter: Ytterdør og balkongdør
- Type glass: 2-lags glass. 3-lags glass i stue
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelletegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitetog motstand mot værpåvirkning. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringsstidspunktet. Punktering kanimidlertid være vanskelig å avdekke under enkelte værforhold, og kan derfor bli synlig først ved andre temperatur- ogfuktforhold enn de som var til stede på befaringsdagen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Vinduer, ytterdør og balkongdør er over 35 år gamle. Det er registrert krakelering i overflatebehandlingen og redusert tetting i pakninger. Vedlikehold av overflater og utskifting av pakninger bør vurderes. På grunn av alder må det også påregnes at utskifting av vinduer og dører kan bli aktuelt.

1. Avvik/Årsak: Høy alder

Hovudsoverom, Soverom midten, Soverom hjørne, Entre, Stue, Kjøkken

Vinduer, ytterdør og balkongdør er over 35 år gamle og har usikker gjenværende levetid. Det er registrert krakelering i overflatebehandlingen og redusert tetting i pakninger, som følge av alder og slitasje.

Risiko/Konsekvens

Alder og svekkede pakninger øker risikoen for luftlekkasjer og varmetap. Krakelert overflatebehandling gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid føre til økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av overflater og utskifting av pakninger bør vurderes. På grunn av alder må det også påregnes at utskifting av vinduer og dører kan bli aktuelt.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 33

TG 12. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1986
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betong
- Areal (TBA): 13 m²
- Type rekkverk: Kombinasjon av betong og stål med horisontale åpninger
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 33

3.1 VASKEROM

TG 2

3.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1986
- Overflate vegg: Slett malt
- Overflate tak: Slett malt tak
- Ventilasjon: Spalte ved dør. Avtrekk i vegg

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsflater, med strekkmerker i enkelte hjørner. Avviket har i hovedsak estetisk betydning. Oppgradering av overflatene kan vurderes, og det vises til punktet «Tettesjikt» senere i rapporten.

1. Avvik/Årsak: Aldersrelaterte avvik

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsflater, med strekkmerker i enkelte hjørner.

Risiko/Konsekvens

Forholdet vurderes hovedsakelig å være av overflatemessig betydning. Strekkmerkene kan utvikle seg videre og medføre behov for vedlikehold av overflatene.

Anbefalte tiltak

Avviket har i hovedsak estetisk betydning, og det vil være opp til ny eier å vurdere oppgradering av overflatene. For nærmere vurdering av våtrommets tettesjikt vises det til punktet «Tettesjikt» senere i rapporten.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 33

TG 2

3.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Delvis under vaskeromsinnredning

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Vaskeromsinnredning

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt motfall på deler av gulvet ved VVB, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 24 mm. Terskelen er ikke registrert som forhøyet, og det er registrert avvik på gulv. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert motfall og manglende fall på deler av gulvet utenfor sluket. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert som mindre enn 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk og å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det er registrert motfall på gulvet ved varmtvannsberederen. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Motfall kan føre til at lekkasjevann blir stående. Begrenset høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør reduserer gulvets kapasitet til å holde lekkasjevann innenfor våtrommet. Ved større vannmengder øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å begrense avviket ved å etablere størst mulig oppkant ved døråpningen, dersom eksisterende membranløsning gjør dette mulig. En fullgod utbedring av fallforholdene vil normalt innebære oppbygging av gulvet på nytt og bør vurderes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av vaskerommet.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 33

2. Avvik/Årsak: Avvik fallforhold

Det registreres at gulvet utenfor sluk ikke har fall på minimum 1:100. Gulvflaten har stedvis tilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3

3.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1986
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Belegg, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Delvis under vaskerommsinnredning
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3

Alvorlige avvik

Manglende tettesjikt på vegg i våtsonen bak vasken. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning, og det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes. Inntil oppgradering gjennomføres bør våtrommet brukes med hensyn til alder og registrerte avvik, og unødig vannbelastning på veggen bak vasken bør begrenses.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 33

1. Avvik/Årsak: Membran mangler i veggens våtsone

Våtromsløsningen er fra før år 2000 og har passert forventet levetid. Videre er det registrert manglende tettesjikt på vegg i våtsonen bak vasken.

Risiko/Konsekvens

På grunn av alder er det økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon og levetid. Manglende tettesjikt i våtsonen bak vasken øker risikoen for at vannsøl og fukt kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak

På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes. Inntil oppgradering gjennomføres bør våtrommet brukes med hensyn til alder og registrerte avvik, og unødig vannbelastning på veggen bak vasken bør begrenses.

kr

Pris for utbedring

100 000 – 300 000 kr

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Ingen hensiktsmessige steder

Synlige vanntilførsler. En lekkasje fra disse vil kome til syne i rommet.

TG 2

3.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Høyskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Servantinnredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Rørinstallasjoner fra byggeår, 1986. Det anbefales videre oppfølging og vurdering av behov for utskifting.

TILSTANDSRAPPORT

19 av 33

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg

Rørinstallasjoner fra byggeår (1986)

Risiko/Konsekvens

Rørinstallasjonene har nådd en høy alder, og det kan være økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales videre oppfølging og vurdering av behov for utskifting.

3.2 BAD

TG 1

3.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2021
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Slett malt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Viser til punktet tettesjikt for vurdering av registrerte åpninger i baderomsplatene

TILSTANDSRAPPORT

20 av 33

TG 2

3.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt fall 1:100 i nedsenk, med målt dybde på 9 mm. Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 44 mm. Det er ikke målt motfall på deler av gulvet, og det er registrert manglende fall 1:100 utenfor sluk. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Membranoppkanten ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv. Nedsenket parti i dusjsonen er mindre enn minstekravet på 10 mm i forhold til omkringliggende gulv. Det er i tillegg registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig nedsenking av dusjsonen reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk og begrense vannspredning til øvrige deler av badet. Lav membranoppkant ved dør reduserer samtidig gulvets evne til å holde eventuelt lekkasjevann innenfor våtrommet. Ved større vannmengder øker risikoen for at vann kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Membranen på gulvet bør skjøtes og føres minimum 15 mm opp på dørterskelen, slik at lekkasjevann kan håndteres på en tilfredsstillende måte. Fallforholdene og nedsenkingen i dusjsonen bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av gulvet.

TILSTANDSRAPPORT

21 av 33

2. Avvik/Årsak: Avvik ved fallforhold

Membranoppkanten ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv. Nedsenket parti i dusjsonen er mindre enn minstekravet på 10 mm i forhold til omkringliggende gulv. Det er i tillegg registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig nedsenking av dusjsonen reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk og begrense vannspredning til øvrige deler av badet. Lav membranoppkant ved dør reduserer samtidig gulvets evne til å holde eventuelt lekkasjevann innenfor våtrommet. Ved større vannmengder øker risikoen for at vann kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Membranen på gulvet bør skjøtes og føres minimum 15 mm opp på dørterskelen, slik at lekkasjevann kan håndteres på en tilfredsstillende måte. Fallforholdene og nedsenkingen i dusjsonen bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av gulvet.

TG 2

3.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkeľfakta

- Alder tettesjikt: 2021. Deler av baderomsplatene i dusj ble demontert og fuget på nytt i 2026
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Skriv fra utførende bedrift
- Plassering av sluk: I dusj
- Fuktmåling utført: Annen målemetode
- Resultat fuktmåling: 21% (I baderomsplatenes kjerne ved dusj)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det ble registrert åpninger i hjørner og rundt rørgjennomføring under servant, samt at drenering fra fordelerskap er ført ut i dusjsonen. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i enkelte hjørner og overganger i våtsonen. Utført tetting bør kontrolleres med hensyn til utførelse og vanntetthet. Det anbefales å følge med på områdene hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier, og foreta nærmere undersøkelser dersom verdiene vedvarer eller det oppstår andre tegn til fukt.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 33

1. Avvik/Årsak: Avvik veg veggens tettesjikt

Det ble registrert åpninger i hjørner og rundt rørgjennomføring under servant. Drenering fra fordelerskap er ført ut i dusjsonen, og overgangen mellom rørvegg og baderomsplate er ikke tilgjengelig for kontroll. Ved trådløst fuktsøk ble det registrert forhøyede fuktverdier i enkelte hjørner og overganger i våtsonen.

Eier opplyser at overgangene er tettet med egnet masse etter undersøkelsen. Utbedringen er ikke kontrollert av undertegnede.

Risiko/Konsekvens

Åpninger i overganger og rundt gjennomføringer kan medføre at vann trenger bak overflatene ved dusjing. Dersom tettesjiktet ikke er tilfredsstillende, er det risiko for fuktbelastning og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Utført tetting bør kontrolleres med hensyn til utførelse og vanntetthet. Det anbefales å følge med på områdene hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier, og foreta nærmere undersøkelser dersom verdiene vedvarer eller det oppstår andre tegn til fukt.

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Hullboring er utført, men bindingsverket er oppført i stål og tradisjonell måling med pigg er derfor ikke mulig.

Fuktmålinger

1. I baderomsplatenes kjerne ved dusj: **21 %** (skade)

Bilder



Åpent rund rørgjennomføring

TILSTANDSRAPPORT

23 av 33

TG 13.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter - Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja - Er vannmengden tilfredsstillende? Ja - Er avrenningen tilfredsstillende? Nei - Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei	Utstyr og innredning - Nedsenk med glassdør/glassvegg - Servantinnredning - Vegghengt toalett - Speil over innredning
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.	
Beskrivelse av sanitær og rør Servanten har treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet. Viser til punktet "VVS" for nærmere informasjon.	
Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.	

TILSTANDSRAPPORT

24 av 33

TG 24. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken - Årstall: 2021 - Type: Ikea - Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat	Utstyr og innredning - Type benkeplate: Laminat - Innredning: Underskap, Høyskap, Kjøkkenøy - Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys - Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro, Oppvaskmaskin - Type ventilator: Mekanisk felles anlegg - Komfyrvakt: Ja
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen. Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring for oppvaskmaskinen.	

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjon

Kjøkken

Det er ikke etablert lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen. Vanntilførselen er oppgradert, og installasjonen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til lekkasjesikring.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vanntilførsel kan vann renne ut på gulv og inn i omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Dette øker risikoen for vann- og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring for oppvaskmaskinen.

TILSTANDSRAPPORT

25 av 33

TG 25.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1986
- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bod
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Bod
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Type dokumentasjon fremlagt: Informasjonsskriv om utførte arbeider fra Bygg Teknikk Voss AS (20.9.2021)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Deler av VVS-anlegget er over 25 år gammelt. Ved funksjonstesting ble det registrert trykkslag ved tapping og stenging av servantarmaturen på badet, og servanten hadde noe treg avrenning. Eldre deler av VVS-anlegget bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til trykkslag og treg avrenning, og utføre nødvendige tiltak ut fra resultatet.

1. Avvik/Årsak: Alder, trykkslag og treg avrenning

Deler av VVS-anlegget er over 25 år gammelt. Ved funksjonstesting ble det registrert trykkslag ved tapping og stenging av servantarmaturen på badet. Servanten hadde også noe treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet. Årsaken til trykkslag og treg avrenning er ikke nærmere undersøkt.

Risiko/Konsekvens

Alder øker risikoen for lekkasjer og svikt i eldre deler av VVS-anlegget. Trykkslag medfører unødig belastning på røropplegget. Treg avrenning kan føre til at vann samler seg i servanten ved tapping, og ved ytterligere redusert avrenning øker risikoen for overfylling.

Anbefalte tiltak

Eldre deler av VVS-anlegget bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til trykkslag og treg avrenning, og utføre nødvendige tiltak ut fra resultatet.

TILSTANDSRAPPORT

26 av 33

TG 25.2 VARMTVANNSSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Hekla
- Årstall: 1986
- Antall liter: 150
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Varmtvannsberederen er fra 1986, og deksel ved elektrisk tilkobling sitter løst. Rør-i-rør-ledninger er ført nærmere berederen enn 1 meter. Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes på grunn av alder, og løst deksel og rørføringen nær berederen bør samtidig kontrolleres og utbedres fagmessig.

1. Avvik/Årsak: Alder og avvik ved tilkobling

Varmtvannsberederen er fra 1986 og har høy alder. Deksel ved elektrisk tilkobling sitter løst. Rør-i-rør-ledninger er ført nærmere berederen enn 1 meter og er dermed utsatt for varmepåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Bederens alder medfører økt risiko for lekkasje og svikt. Løst deksel ved elektrisk tilkobling kan redusere beskyttelsen av elektriske komponenter. Vedvarende varmepåvirkning kan over tid påvirke levetiden til rør-i-rør-ledningene.

Anbefalte tiltak

Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes på grunn av alder. Løst deksel og rørføringen nær berederen bør samtidig kontrolleres og utbedres fagmessig.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

27 av 33



Åpent ledningsnett bak løst deksel



Plastrør med under 1 meter avstand til bereder

TG 2

5.3 VARMEPUMPE

Vurdering av bygningsdelen er valgfritt da den ikke omfattes av forskriften

Nøkkelfakta

- Merke: Samsung
- Årstall: 2025
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Dokumentasjon for service siste 5 år: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Dokumentasjon på installasjon og utførelse av varmepumpen er ikke fremlagt. Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson.

TILSTANDSRAPPORT

28 av 33

1. Avvik/Årsak: Varmepumpe uten dokumentasjon

Dokumentasjon på installasjon og utførelse av varmepumpen er ikke fremlagt.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om installasjonen er utført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson.

TG 2

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Ingen
- Avtrekk: Ingen
- Tilleggsinformasjon tilluft: Boligen har balansert ventilasjon tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i borettslaget. Tilluft fra anlegget tilføres stuen. Det er i tillegg friskluftsventiler i åpningsvinduer.
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Avtrekk er etablert fra våtrom og kjøkkenventilator.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert noe tung luft på soverommene, og det mangler luftespalter under dørbladene. Det anbefales å bedre muligheten for luftutveksling fra soverommene, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig luftespalte i eller under dørbladene.

1. Avvik/Årsak: Manglende luftveksling mellom rom

Det ble registrert noe tung luft på soverommene. Det mangler luftespalter under dørbladene, noe som begrenser luftutvekslingen mellom soverommene og øvrige rom når dørene er lukket.

Risiko/Konsekvens

Begrenset luftutveksling kan gi redusert ventilasjon på soverommene. For kjøper innebærer dette at inneklimaet kan oppleves mindre tilfredsstillende, særlig når dørene holdes lukket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre muligheten for luftutveksling fra soverommene, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig luftespalte i eller under dørbladene.

TILSTANDSRAPPORT

29 av 33

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta - Årstall/alder: 1986 - Anleggstype: Skjult anlegg - Sikringsskap plassert: Gang utenfor leiligheten - Antall kurser: 13 - Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei Kontrollpunkter - Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei - Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei - Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei - Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja	Spørsmål svart ut av eier - Det elektriske anlegget ble installert: 1986 - Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2021 - Hender det at sikringer løses ut? Nei - Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja
Oppgraderinger - Totalrehabilitert: 2021 - Samsvarserklæring: Møster installasjon AS, 8.9.2021	
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje. Oppsummering av bygningsdel To skrusikringer av eldre dato er registrert. Eldre deler av anlegget har økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting. De eldre delene av anlegget bør vurderes av registrert elektrovirksomhet med tanke på videre bruk og eventuelt behov for utskifting.	

1. Avvik/Årsak: Skrusikringer fra byggeår

Det er registrert to skrusikringer av eldre dato.

Risiko/Konsekvens

Eldre deler av anlegget har økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak

De eldre delene av anlegget bør vurderes av registrert elektrovirksomhet med tanke på videre bruk og eventuelt behov for utskifting.

TILSTANDSRAPPORT

30 av 33

Total: 11

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, ytterdør og balkongdør er over 35 år gamle. Det er registrert krakelering i overflatebehandlingen og redusert tetting i pakninger. Vedlikehold av overflater og utskifting av pakninger bør vurderes. På grunn av alder må det også påregnes at utskifting av vinduer og dører kan bli aktuelt.

3.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsflater, med strekkmerker i enkelte hjørner. Avviket har i hovedsak estetisk betydning. Oppgradering av overflatene kan vurderes, og det vises til punktet «Tettesjikt» senere i rapporten.

3.1.2 Vaskerom – Gulv

Det er registrert motfall på deler av gulvet, samt stedvis motfall og manglende fall på deler av gulvet utenfor dusjonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert som mindre enn 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk og å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

3.1.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Rørinstallasjoner fra byggeår, 1986. Det anbefales videre oppfølging og vurdering av behov for utskifting.

3.2.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

3.2.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det ble registrert åpninger i hjørner og rundt rørgjennomføring under servant, samt at drenering fra fordelerskap er ført ut i dusjonen. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i enkelte hjørner og overganger i våtsonen. Utført tetting bør kontrolleres med hensyn til utførelse og vanntetthet. Det anbefales å følge med på områdene hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier, og foreta nærmere undersøkelser dersom verdiene vedvarer eller det oppstår andre tegn til fukt.

4 Kjøkken

Manglende lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen. Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring for oppvaskmaskinen.

5.1 VVS-installasjoner

Deler av VVS-anlegget er over 25 år gammelt. Ved funksjonstesting ble det registrert trykkslag ved tapping og stenging av servantarmaturen på badet, og servanten hadde noe treg avrenning. Eldre deler av VVS-anlegget bør følges opp med hensyn til tilstand og funksjon. Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til trykkslag og treg avrenning, og utføre nødvendige tiltak ut fra resultatet.

TILSTANDSRAPPORT

31 av 33

5.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er fra 1986, og deksel ved elektrisk tilkobling sitter løst. Rør-i-rør-ledninger er ført nærmere berederen enn 1 meter. Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes på grunn av alder, og løst deksel og rørføringen nær berederen bør samtidig kontrolleres og utbedres fagmessig.

5.3 Varmepumpe

Dokumentasjon på installasjon og utførelse av varmepumpen er ikke fremlagt. Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson.

6 Ventilasjon

Det er registrert noe tung luft på soverommene, og det mangler luftespalter under dørbladene. Det anbefales å bedre muligheten for luftutveksling fra soverommene, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig luftespalte i eller under dørbladene.

TILSTANDSRAPPORT

32 av 33

Total: 1

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3

3.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Manglende tettesjikt på vegg i våtsonen bak vasken. Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning, og det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. På grunn av våtrommets alder må oppgradering påregnes. Inntil oppgradering gjennomføres bør våtrommet brukes med hensyn til alder og registrerte avvik, og unødig vannbelastning på veggen bak vasken bør begrenses.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Bjørnar Helland er byggmester, teknisk fagskoleingeniør og takstmann med lang erfaring fra oppføring, rehabilitering og vurdering av boliger. Han er medeier i Verdibbygg AS og arbeider til daglig med tilstandsrapporter, skadeutredninger og byggteknisk rådgivning.

Gjennom praktisk erfaring og teknisk kompetanse legges det vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og rapporter som gir kjøper og eier et realistisk bilde av bygningens tilstand.



Ansvarlig for rapporten:
Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

Songvesborgi 26, 5700 Voss
+4797753265 | bjornar@verdibbygg.com

06/10/2026

befar.io

VERDIBYGG
TAKST OG BYGGTEKNIISK RÅDGIVNING

BMTF

FAGMÅN
GARANTI



Energiattest



Adresse Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 20.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-356592
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9741968
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 85
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

138,67



Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO

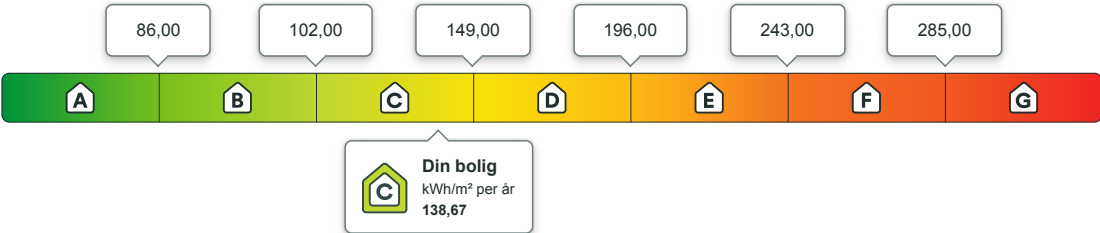


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 933,21	139,33

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasje tell
Nei	Nei



Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

TIL (055) • 11833

Kopi til Tvilde & Mossige v.Ringheim.

Arkiv nr. 341/82

AK/OF/baa.

VOSS, den 11.okt.1984.
Boks 53, 5701 Voss

Bergen og Omegn Boligbyggerlag,
Strandgt. 232,
5000 Bergen.

Motræet Burettslag. Mellombels bruksløyve.

I medhald av bygningslova paragraf 99, pkt. 3, vert det gjeve mellombels bruksløyve på blokk I, husvære i sokkel 1,2 og 3 høgde - oppgang mot nord -.

Ola Folkestad

Ola Folkestad

bygnings og reg.sjef.

Anders Kyte

Anders Kyte

-ing.-

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

TIL (055) • 11833

VOSS, den 4.mars 1985.
Boks 53, 5701 Voss

Arkiv nr. 341/82

AK/baa.

Bergen og Omegn Boligbyggerlag,
Strandgt. 232,
5000 Bergen.

Motræet Burettslag. Mellombels bruksløyve.

I medhald av bygningslova paragraf 99 pkt. 2, vert det gjeve mellombels bruksløyve på blokk II - husvære i 1,2 og 3 høgde - 1ste,2dre og3dje oppgang, rekna frå syd.

Før ferdigattest vert utskriven - medrekna 4de oppgang mot nord - skal også parkeringsplassane vera opparbeidde i samsvar med planen.

Lars E. Fjose

Lars E. Fjose

-avd.ing.-

Anders Kyte

Anders Kyte

-ing.-

Kopi:Ark. Tvilde & Mossige, v.Ringheim.

PROAKTIV.NO

93

Kopi til Tvilde & Mossige.

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Til. (055) • 11833

Arkiv nr. 341/82
OD/AK/baa.

VOSS, den 16. august 1984.
Boks 53, 5701 Voss

Bergen og Omegn Boligbyggerlag,
Strandgt. 232,
5000 Bergen.

Motreet Burettslag.

Mellombels bruksløyve.

I medhald av bygningslova paragraf 99, pkt. 3, vert det
gjeve mellombels bruksløyve på blokk I - husvære i sokkel,
1,2 og 3 høgd - oppgang mot syd.

Ola Folkestad
Ola Folkestad
bygnings og reg.sjef.

Anders Kyte
Anders Kyte
-ing.-

Kopi til ark. Tvilde & Mossige,
v. Ringheim.

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Til. (055) • 11833

Arkiv nr. 341/82
AK/OF/baa.

VOSS, den 17. sept. 1984.
Boks 53, 5701 Voss

Bergen og Omegn Boligbyggerlag,
Strandgt. 232,
5000 Bergen.

MOTREET BURETSLAG. Mellombels bruksløyve.

I medhald av bygningslova paragraf 99, pkt. 3, vert det
gjeve mellombels bruksløyve på blokk I - husvære i sokkel,
1,2 og 3 høgd - midtre oppgang.

Ola Folkestad
Ola Folkestad
bygnings og reg.sjef.

Anders Kyte
Anders Kyte
-ing.-

Vedtekter for Motræet burettslag

Vedtekter

for Motræet burettslag org nr 953218852

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.01.84, endret på generalforsamling 30.06.88, 18.04.02, 16.03.2005, 22.03.2007, 23.03.2011 og 25.04.2024 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikraftttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Motræet burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Voss kommune eier følgende leiligheter: Nr. 2, 5, 14, 29, 31, 50, 62 og 72.

5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter av 25.04.2024

1

Vedtekter for Motræet burettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter av 25.04.2024

2

Vedtekter for Motræet burettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

Vedtekter for Motræet burettslag

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Vedtekter for Motræet burettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Motræet burettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedtekter for Motræet burettslag

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Vedtekter av 25.04.2024

7

Vedtekter for Motræet burettslag

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

Vedtekter av 25.04.2024

8

Vedtekter for Motræet burettslag

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Husregler for burettslaget

I informasjonsmappa finn De husregler for burettslaget. Alle burettseigarar er pålagt å fylgja desse reglane.

Dugnadsarbeid

For å få utført nødvendig dugnadsarbeid vert det innkalla til dugnad. Innkallinga vert oppslegen på oppslagstavla i oppgangane.

Fellesskapet i Motræet burettslag

Det å bu i eit burettslag innebær at ein har ei rekkje oppgåver og plikter. Styret vil be dykk om at desse vert utført på beste måte. I burettslaget har me store verdiar både ute og inne. Styret vil be dykk om at de tek vare på desse verdiane på ein god måte, til glede for oss alle i burettslaget. Det å bu i eit burettlag innebær og at ein lever i eit stort og godt fellesskap. Vi ber dykk om at de vernar om det gode fellesskapet vi har i burettslaget i dag.

Forslagskassa

På veggen innanfor garasjeporten i sør heng ei postkasse hvor burettseigarane kan koma med saker og forslag til styret.

Parkering

Burettseigarane skal parkera bilen på tilvist parkeringsplass heile året.

Dei som ikkje har parkeringsplass i garasjen skal parkera på parkeringsplass ute.

All parkering ved hovedinngangane til blokk 1 og 2 er forbode.

Det er unnatak for av og pålessing.

Besøkjande skal parkera på parkeringsplass overfor blokk 2 eller nedanfor blokk 1.

Parkering av sykklar ved inngangane er forbode. Sykkelskuret og bodene i kjellar skal brukast til dette formålet. Det samme gjeld ski, akebrett og liknande.

Det skal ikkje setjast akebrett, ski eller sykklar i gangen ved utgangsdøra til oppgangane. Her skal det vera ryddigt for vasking og ved eventuell brann.

Leiking av born

Det er forbode for born å leika inne i garasjen, området for innkøyring i garasjen, og i trapper og gangar i blokkene.

Aktivitet på altan

Risting av tepper og klede på terassen er forbode, samt bruk av kullgrill.

Bosslevering

Boss og matavfall skal pakkast inn før det vert lagt i container i bossrommet. Øskjer skal brettast saman før dei vert lagt i pappcontainer. Burettslaget har kildesortering.

Bruk av plen

På plenområde nedenfor blokk 1 er det berre dei som bur i sokkelhøgda i blokk 1 som skal ha tilgang.

Støy

Burettseigarane skal visa hensyn til naboane sine når det gjeld uro og støy. Bruk av radio og TV må skje med omtanke. Hovedregelen er at det skal vera ro etter kl 2300.

Husdyr

Dersom nokon vil ha hund, katt eller andre husdyr, skal dette godkjennast av styret.

Respekt for ordensreglane

Alle er pliktige til å retta seg etter dei reglane som til kvar tid vert fastsett av styret. Ein ber om at alle er med og legg tilhøve til rette slik at ein tek vare på det gode miljøet og trivnaden i burettslaget.

Bruk av garasje

Ikkje gå eller køyr gjennom garasjeporten når det raude lyset er på eller det blinkar. Lyset i garasjen kjem på automatisk når porten er heilt oppe.

Utvendig garasjeport mot nord

Det er forbode å parkere her da dette er ein nødutgang ved brann og straumstans.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Motrøet burettslag

Sted: Voss
Dato: 23.04.2026

Møtet ble åpnet av: Asbjørn Nyberg
Til stede fra styret: Asbjørn Nyberg
Geir Kristiansen
Svein Arne Mørkve
Hildegun Prestegard
Sven Åge Pettersen (l. vara)
Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.
Vedtak: _____

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 19
+ Antall fullmakter: 1
= Antall stemmeberettigede: 20

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Asbjørn Nyberg

Vedtak: Asbjørn Nyberg

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Hildegun Prestegard

Vedtak: Hildegun Prestegard

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Toni Bøe, Borghild kirhus

Vedtak: Toni Bøe, Borghild kirhus

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: • Litt bedre nummerering av innkomne saker og svare til disse
• Punkt om styrehonorar bør ligge som sak i mappa
• Etter mal om oppsett av dagsorden

Side 2 av 6

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: OK

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Vedtak: OK

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 200 000,-

Vedtak: Kr 200 000,-

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

Side 3 av 6

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Asbjørn Nyberg	2024-2026
Styremedlem	Hildegun Prestegard	2024-2026
Styremedlem	Geir Kristiansen	2024-2026
Styremedlem	Svein Are Mørkve	2025-2027
Styremedlem	Asbjørn Lømo	2025-2027
1. Vara	Sven Åge Pettersen	2025-2026
2. Vara	Britt Sissel Nesheim	2025-2026

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Asbjørn Nyberg	2026-2028
Styremedlem	Hildegun Prestegard	2026-2028
Styremedlem	Geir Kristiansen	2026-2028
Styremedlem	Svein Are Mørkve	2025-2027
Styremedlem	Asbjørn Lømo	2025-2027
1. Vara	Sven Åge Pettersen	2026-2027
2. Vara	Britt Sissel Nesheim	2026-2027

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Asbjørn Nyberg

Referent

Ellen Margrethe Prestegard

Protokollunderskriver

Toril Bør

Protokollunderskriver

Borghild Linder



Stokke, Jane
Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO

Vår ref.: 0133-1-52
Dato: 29.09.2026

Deres henvendelse av 29.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 52 i Motræet Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Motræet Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953218852
Seksjons-/andelsnr.:	52
Seksjons-/andelseier:	Stokke, Jane
Adresse:	Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 57697059

Fellesutgifter:

Felleskostnader 5 434,00 Månedlig

Sum felleskostnader: 5 434,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



Spesifikasjon av lån

Motræet Borettslag har ikke lån pr. 29.09.2026.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Asbjørn Nyberg
Styreleders e-post: asnyb@outlook.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	24 531

Bygning/eiendom

Byggeår 1986
Gårds-/bruksnr: 54/85

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Noen av beboerne har garasjeplass, øvrige har parkerings- plass. Det er 57 garasjeplasser som er tilknyttet andeler. Det er ca. 50 utendørs parkeringsplasser med fri parkering. Det kreves ikke inn garasjeleie eller parkeringsleie, men det kreves inn leie for ladeplass el bil.

Koglehaugen 7-8-9-10-11-12-13. GENERELLE OPPLYSNINGER: Fin beliggenhet, kort vei til servicetilbud, buss og skole. Liten trafikk. El.opp- varming. Gjennvinningsanlegg. Parabolanlegg. De fleste leil. har garasje, ellers parkeringsplass. Brl.omfattes av reg.plan stadfestet 02.03.1988.

Katte/hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i



boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

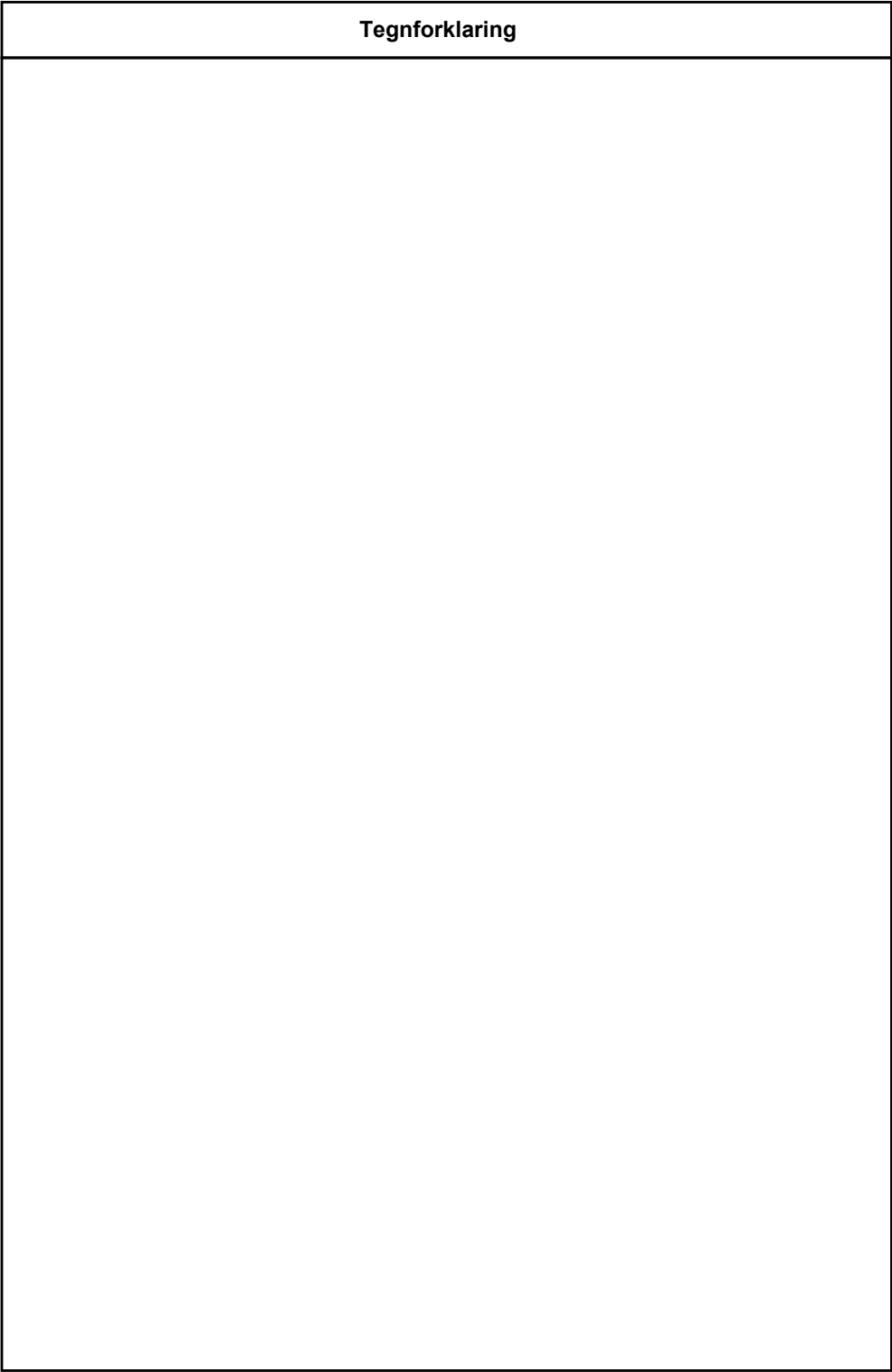
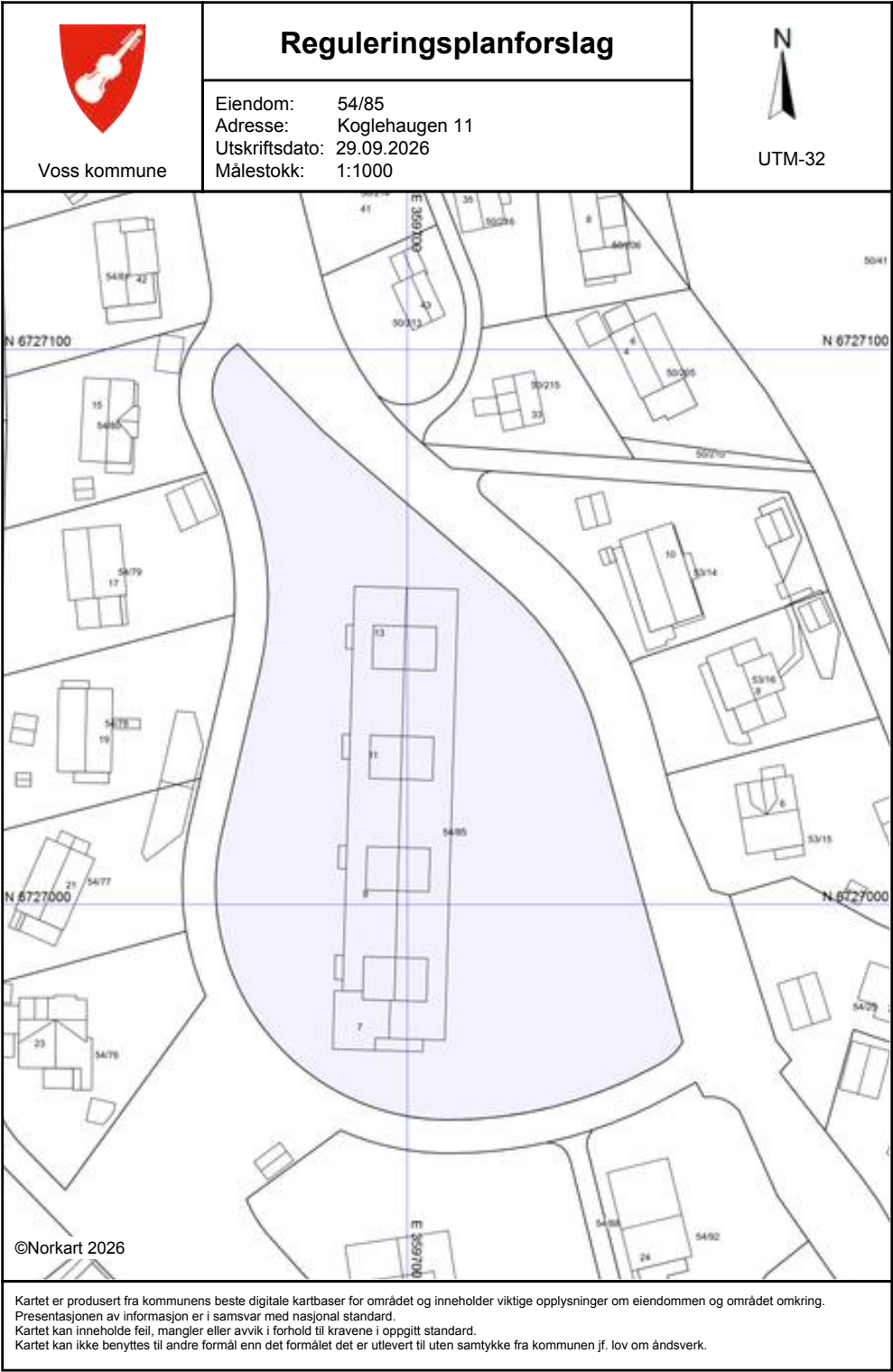
Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 29.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Koglehaugen 11, 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 11 486 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 723 m²
	KPHensynsonenavn OM220
	KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123587014
Navn	Gjerde - skulstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/722/F%c3%b8resegner.jpg
Delarealer	Delareal 7 218 m²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn B6
	Delareal 4 019 m²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn B7
	Delareal 245 m²
	Formål Gang-/sykkelvei

Boligselskapets navn	133	MOTRÆET BORETTSLAG (0133)
Budsjett år	2026	

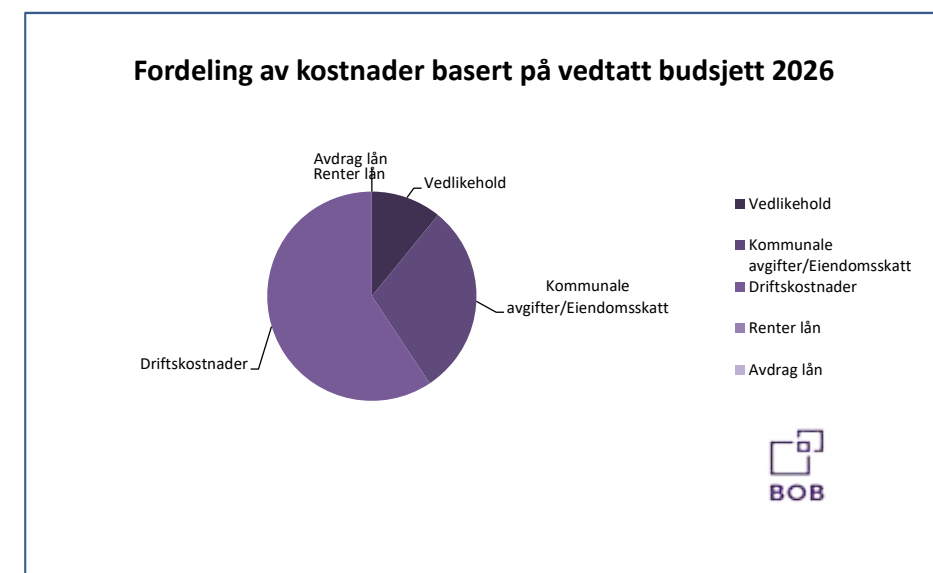
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	440 000	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 200 000	28 %
Driftskostnader	2 394 750	56 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	260 885	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 295 635	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

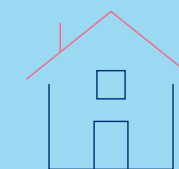
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Koglehaugen 11, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 54, bnr. 85, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260162
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