

# PROAKTIV

Enebolig over tre plan  
med stor garasje og uthus.

Pent opparbeidet hage med  
fine uteplasser og terrasser.

MOTEIGEN 5



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# SKULESTADMO

Enebolig over tre plan med sentral plassering i Skulestadmo. Dobbel garasje. Pent opparbeidet hage og lune terrasser. Kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Moteigen 5, 5710  
SKULESTADMO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 54, bnr. 16, i Voss kommune

**Prisantydning:** 3.950.000,-

**Omkostninger:** 117.740,-

**Totalpris:** 4.067.740,-

**Kommunale avgifter:** 24.937,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1946

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 224 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 169 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** I dobbel garasje og på  
taket av garasjen.

**Tomt:** 603.2 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	52	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
60	61	71	97
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
103	111	115	128
Tegninger	Matrikkel	Planopplysninger	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord, uttrykk og regelverk som eg aldri har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Navn: Anders Fretheim

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningssevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**  
Megler MNEF  
**Mobil:** 98 23 96 56  
**E-post:** el@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Velkommen til Moteigen 5!

Enebolig med sentral beliggenhet i etablert område i Skulestadmo. Boligen går over tre plan, har en effektiv planløsning og inneholder tre soverom, stue og spisestue i åpen løsning, kjøkken, bad med opplegg for vaskemaskin og separat wc-rom. Rikelig med lagringsplass i grovkjeller, som også har en innredet kjellerstue. Meget gode parkeringsmuligheter med dobbel garasje, som i tillegg har p-plasser på taket. Eldre uthus. Gode utsiktsforhold mot bl.a. Storåsen, Lundarvatnet og Lønahorgi. Kort vei til sentrum av Voss, som kan nås via gang- og sykkelvei, og til skoler, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikker i Skulestadmo. Området har nærhet til både fint turterreng og flotte skiløyper i Bavallen. Pent opparbeidet hageområde med plen, trær, hekk og busker, og to lune terrasser.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# 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

Enebolig over tre plan med pent opparbeidet uteområde med lune terrasser, hage, dobbelgarasje og eldre uthus. Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skulestadmo, med kort vei til både sentrum av Voss, som kan nås via gang- og sykkelvei, og til skoler, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikker i Skulestadmo. Området har nærhet til både fint turterreng og flotte skimuligheter i Bavallen. Fra boligen har man flott utsikt mot bl.a. Storåsen, Lundarvatnet, Lønahorgi og mot Lemme og Kollingseggi.

Voss sentrum tilbyr et variert utvalg av forretninger og servicetilbud, med bl.a. Thon kjøpesenter med ca. 25 butikker under samme tak, og Vangsgata mot vest har en fin blanding av kjedebutikker og spennende nisjeforretninger. I sentrum er det Vinmonopol, restauranter, kulturhus med kino og bibliotek, Vossabadet, flere treningssentre og Knutepunktet med kollektiv



## OFFENTLIG TRANSPORT

Skulestadmo E16 Totalt 9 ulike linjer	1 min 0.1 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	7 min 3.8 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

## DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Skulestadmo	8 min

## VARER/TJENESTER

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	6 min

## SPORT

Nye Voss vidaregåande skule idrett... Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
SKY Fitness Voss	6 min
MOVA Vangsgata	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Skulestadmo	4 min
Recharge YX Skulestadmo	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



transport og Voss Gondol.

## Bebyggelse

I hovedsak etablert boligområde med eneboliger.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens

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

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.



## SKOLER

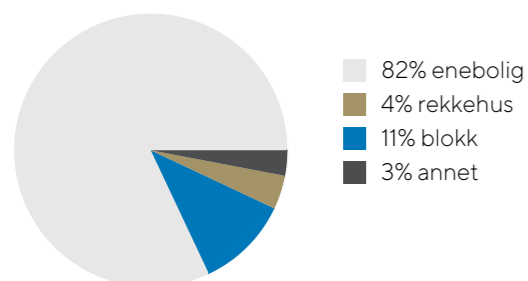
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 4 km
Voss videregående skule	6 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 3.5 km

## BARNEHAGER

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.7 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 2.2 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	5 min 2.4 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL MOTEIGEN 5

## Parkering

I dobbel garasje og på taket av garasjen.

## Tomtestørrelse

603 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Lett skrånende terreng mot øst. Området rundt eiendommen består i hovedsak av eneboliger.

Det er innhentet risikorapport for eiendommen:

Rapporten viser at eiendommen ligger innenfor et område påvirket av veistøy fra nærliggende hovedvei, med støynivå som kan overstige anbefalte grenseverdier. Dette samsvarer med gjennomførte støyreduerende tiltak på bygningen. Videre viser kartgrunlaget at eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette er basert på overordnede kartdata og innebærer ikke dokumentert fare, men indikerer at det kan være geotekniske forhold i området som bør vurderes nærmere ved eventuelle terrenginngrep eller utbygging. Det er også registrert moderat til lav aktsomhet for radon i området. Kartgrunlaget er av overordnet karakter, og konkrete målinger må gjennomføres for å fastslå faktiske verdier i boligen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Underetasjen er oppført i betong og fremstår i hovedsak som uinnredet, med unntak av tilbygg mot nord. Denne delen er foret inn og isolert både på gulv og vegger. Videre er det etablert ny, utvendig drenering i 2018. I forbindelse med dette

ble det lagt inn nytt vanninntak i PEL/plast med utvendig stoppekran, samt montert grunnmursplast og grunnmursisolasjon på deler av grunnmur som ligger under terreng. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskille. Yttervegger er trolig oppført i lett bindingsverk. Med bakgrunn i alder må det påregnes at det kan være skrånende innebygget i ytterveggene. Ved eventuelle inngrep eller oppgraderinger må det tas hensyn til dette. Fremlagt egenerklæring viser at tre av fire yttervegger er oppgradert med støyreduerende tiltak mot E16. Det er observert gipsplater på kald side av vegglivet bak liggende enkeltfaset trekledning. Det er montert vinduer med tolags isolerglass i vegglivet. Vinduer i stue og soverom har lydglass. Terrasse mot sør er etablert på eldre betongdekke, med uinnredet bod under.

Taket er av typen saltak, tekket med asfaltshingel. Takrenner i aluminium leder vann til dreneringssystem som fører overflatevann og takvann bort fra konstruksjonen. Laster fra takkonstruksjonen føres ned til grunnen via konstruksjonens to langsider og via mønedrager som er understøttet av skjulte søyler i konstruksjonen. Innvendige bærende vegger langs midten av bygget fungerer som opplag for etasjeskillet.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Vinduer i kjeller og ytterdør i innredet rom i kjeller: Feil utførelse ved montering av dører og beslag, manglende detaljløsninger for vannavledning, samt aldring og slitasje på eldre komponenter. Risiko: Betydelig fare for videre fuktinntrenging i konstruksjoner rundt åpninger. Konsekvens: Fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, redusert funksjon og levetid, samt svekket energieffektivitet. Anbefalt tiltak: Det anbefales utbedring av monteringsfeil ved ytterdører,

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



INNHOOLDSRIK EIENDOM  
MED MEGET SENTRAL  
PLASSERING I  
SKULESTADMO



inkludert korrekt beslagføring og etablering av tilstrekkelig oppkant ved terrassedør. Ytterdør i kjeller, og kjellervinduer i eldste del av kjeller bør skiftes ut, og det må etableres korrekt fall fra vinduer. Generelt må det påregnes vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører etter behov.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Årsak: Aldring og slitasje på takteking, manglende vedlikehold, samt svikt i beslag og gjennomføringer. Skorsteins høyde under anbefalt minstekrav. Risiko: Økt fare for lekkasjer gjennom takteking, møne og gjennomføringer, samt ukontrollert snøras fra takflate. For lav skorsteins høyde kan gi dårlig trekkforhold og påvirke funksjon og sikker drift. Konsekvens: Vann kan trenge inn i takkonstruksjonen og føre til fuktskader og redusert levetid. Det er også risiko for skade på personer og underliggende bygningsdeler som følge av snøras. Redusert funksjon i skorstein kan påvirke bruk av ildsted. Anbefalt tiltak: Taktekkingen har trolig nådd eller er nær slutten av forventet levetid. Det anbefales full utskifting. I forbindelse med dette bør beslag, gjennomføringer og sikringstiltak oppgraderes i samsvar med dagens anbefalinger. Skorstein bør også forlenges til tilfredsstillende høyde.

Bad - membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Mangelfull utførelse av baderomsplater med åpne skjøter og overganger, samt manglende tetting i gjennomføringer. Risiko: Vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved normal bruk og lekkasjer. Konsekvens: Skjulte fuktskader og råte i bakenforliggende konstruksjoner, med redusert levetid. Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i registrerte avvik knyttet til fallforhold, tettesjikt og utførelse, samt usikker restlevetid, anbefales full rehabilitering av våtrommet med oppbygging i samsvar med gjeldende krav. Det er for øvrig gjort hullboring under badet og det er ikke påvist noe lekkasje i pr. i dag.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Årsak: Mangelfull utførelse og eldre røropplegg. Risiko: Lekkasje og vannskader i konstruksjoner. Konsekvens: Fuktskader med behov for utbedring av både røropplegg og tilstøtende bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Anlegget bør gjennomgås med tanke på oppgradering, inkludert korrekt lufting, klamring, sikring mot frost og etablering av fordelerskap. Det bør også etableres dreneringsspor for innebygde sisterner i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tilstandsgrad 2 (TG2):  
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Årsak: Sprekkdannelse i grunnmur,

trolig som følge av setninger, materialsvinn eller belastninger over tid. Uavklarte grunnforhold kan være en medvirkende årsak. Risiko: Videre utvikling av sprekker og eventuelle setninger kan føre til redusert bæreevne og økt fare for fuktinntrenging. Konsekvens: Fuktinntrenging og bevegelser kan gi skader på konstruksjoner og påvirke inneklima i underetasjen. Anbefalt tiltak: Det er etablert ny drenering i 2018, noe som bidrar til redusert jordtrykk og bedre avledning av vann fra grunnmur. Det anbefales likevel å følge med på utvikling av sprekke dannelse, da grunnforholdene direkte under fundament/grunnmur ikke er utskiftet.

Terrengforhold: Årsak: Fall mot grunnmur. Risiko: Opphopning av overflatevann og grunnvann mot konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og påvirkning på inneklima. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere justering av terrengfall der dette heller mot bygningen. Eksisterende tiltak med singel langs grunnmur er positivt, men ytterligere tiltak kan være nødvendig for å sikre tilfredsstillende avrenning, jf. Sintef Byggforsk.

Yttervegger: Årsak: Det er registrert fuktig treverk og begynnende råte i enkelte bord på vestvendt fasade. Denne veggen mangler luftesjikt bak kledningen. Det er videre registrert fuktpåvirkning i enkelte listverk, vindski og dekkbord, samt begroing og generelt vedlikeholdsetterslep på deler av ytterkledningen. Risiko: Redusert uttørkingsevne i kledningen, med økt risiko for videre råteutvikling og fuktopptak i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Skader på kledning og tilhørende detaljer, med mulig påvirkning på bakenforliggende konstruksjoner over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av kledning på vestvendt fasade, med korrekt oppbygging inkludert vindspærresjikt og luftespalte. Videre bør det gjennomføres generelt vedlikehold, samt utskifting av fuktskadet og råteskadet treverk.

Det presiseres at 3 av husets 4 vegger er rehabilitert og oppgradert med støydempende tiltak. Det er kun den vestvendte veggen som ikke er gjort noe med.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Årsak: Nedbøyning over tid som følge av alder, materialbruk og belastning. Risiko: Videre deformasjon kan føre til økt belastning på konstruksjonen og påvirke takteking. Konsekvens: Skjevheter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking. Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere ved fremtidige tiltak. Oppretting av takflaten bør vurderes i forbindelse med vedlikehold eller utskifting av tak.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Årsak: Utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og manglende luftesjikt mellom isolasjon og undertak. Risiko: Opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Konsekvens: Videre utvikling av sopp- og mulige råteskader, med redusert levetid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av

takkonstruksjonen. Med bakgrunn i tilstanden på takteking anbefales det å utføre arbeidet fra utsiden i forbindelse med utskifting av takteking.

Balkonger, verandaer og lignende: Årsak: Manglende detaljløsninger for vannavledning, uheldig materialvalg og innkapsling av trekonstruksjoner med svak uttørkingsevne. Fuktpåvirkning fra overliggende dekke har ført til redusert vedheft i maling på grunnmur under veranda. Risiko: Opphopning av fukt i konstruksjoner med fare for videre nedbrytning og råteutvikling, samt videre fuktpåvirkning på grunnmur. Konsekvens: Redusert levetid på terrasse og rekkverk, med mulig skade på tilstøtende konstruksjoner og overflater på grunnmur. Anbefalt tiltak: Det anbefales etablering av tilfredsstillende beslag og vannavledning i overganger mot vegg. Konstruksjoner med innkapslet treverk bør åpnes eller bygges om for å sikre ventilering og uttørking. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av fuktskadde deler. Videre bør overflatebehandling på grunnmur utbedres, og tiltak for å redusere fuktbelastning fra overliggende dekke bør vurderes.

Bad – overflater vegger og himling: Årsak: Utette skjøter og overganger i veggplater, med mangelfull fuktsikring i dusjsonen. Risiko: Videre fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Skjulte fuktskader og mulig råte i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales utbedring eller full rehabilitering av våtrommet med etablering av tilfredsstillende membran- og tettesjikt. Se punkt 7.1.3 for mer informasjon om badets tettesjikt.

Bad – overflate gulv: Årsak: Manglende fallforhold lokalt rundt sluk og utilstrekkelig vedheft i våtromsbelegg. Risiko: Vann ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og kan trenge ned i konstruksjonen gjennom svake punkter i belegget. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales rehabilitering av gulvet med etablering av korrekt fall og nytt tettesjikt i samsvar med gjeldende krav.

Kjøkken: Årsak: Aldring og normal slitasje på overflater. Fug mellom fliser har sprekker og avskallinger. Risiko: I hovedsak av estetisk karakter. Konsekvens: Påvirker i hovedsak visuell fremtoning og vedlikeholdsbehov. Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting og vedlikehold av flisfuger. Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og området rundt vask.

Underetasje – vegger og himling: Årsak: Tidligere fuktbelastning mot grunnmur, kombinert med naturlig slitasje og belastninger over tid. Risiko: Restfukt og skjulte forhold kan fortsatt være til stede i konstruksjonen. Konsekvens: Potensiell påvirkning på konstruksjon og inneklima over tid, selv om forholdene fremstår stabile. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av registrerte forhold. Videre vurderinger bør ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring.





Underetasje – gulvets overflate: Årsak: Sprekkdannelse i betonggulv som følge av setninger, manglende armering eller forhold i underliggende masser. Tilfarergulv kan erfaringsmessig være utsatt for fukt. Risiko: Fukt kan forekomme under tilfarergulvet uten å bli oppdaget. Konsekvens: Skjulte fuktskader og mulig nedbrytning av gulvkonstruksjon over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utvikling av sprekkdannelse. Videre bør ventilasjonsforhold og fuktnivå i tilfarergulv vurderes nærmere, jf. punkt 9.1.3.

Underetasje – fuktmåling og ventilasjon: Årsak: Manglende utvendig isolasjon over terreng og risikokonstruksjon med innføring og tilfarergulv. Risiko: Kondens og fuktoppbygning i skjulte konstruksjoner. Konsekvens: Skjulte fuktskader og mulig nedbrytning av materialer over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere kondens- og fuktproblematikk i konstruksjonen. Aktuelle tiltak kan være etablering av utvendig isolasjon på grunnmur over terreng, samt åpning av innføringer og tilfarergulv for å sikre uttørring. Det bør også gjennomføres jevnlig kontroll av fuktnivå for å avdekke eventuell utvikling. Dersom fuktproblematikken har sammenheng med oppsug fra underliggende masser, kan tilfarergulvet med fordel erstattes med en annen gulvoppbygging bedre tilpasset slike forhold.

Varmtvannsbereider: Årsak: Manglende lekkasjesikring. Risiko: Lekkasjer kan oppstå uten kontrollert bortledning av vann. Konsekvens: Vann kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales etablering av lekkasjesikring, for eksempel i form av sluk, lekkasjebrett med avløp eller automatisk lekkasjestopper.

Ventilasjon: Årsak: Manglende sammenheng i ventilasjonsløsningen og utilstrekkelig overstrømning mellom rom med balansert ventilasjon. Enkelte friskluftsentilener i underetasjen er plassert delvis under terreng. Videre er det registrert skadet kondensisolasjon på ventilasjonskanaler på kaldt loft. Risiko: Ubalanse i ventilasjonsanlegget, fare for fuktinntrengning gjennom ventiler under terreng, samt kondensdannelse på kanaler i kalde soner. Konsekvens: Redusert ventilasjonseffekt, dårligere innneklima og mulig fuktpåvirkning i underetasjen og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning mellom rom, samt vurdere omplassering eller bedre sikring av ventiler under terreng. Videre bør kondensisolasjon på ventilasjonskanaler utbedres eller skiftes ut.

## Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato 24.03.2026).

### Sammendrag selgers egenerklæring

2014: Rehabilitering på oppdrag fra Statens Vegvesen grunnet støyproblematikk fra E16. 3 av husets 4 sider er rehabilitert som følger: Vegg mot Sør, Nord og Øst: Skifte av kledning, 100 mm etterisolasjon. Montering av støyvindu. Skråtak og knevegger isolert fra innsiden. Tetning mot kaldloft, 150 mm. Montert balansert ventilasjon i hele huset, bortsett fra råkjeller. Bygget ny støyskjermet uteplass i hagen, med glass på toppen.

2018: Gravd rundt hele grunnmuren ned til husets sokkel. Lagt ny drenering ut til terreng. Slemming av alle murvegger. Montert knotteplast og isolasjonsplater. Planert hele eiendommen inkl. mur og tilkomstveg. Skiftet stoppekran og vanntilførsel til huset. Nye takrenner rundt huset. utført av faglært.

I kjeller har det vært muggproblemer tidligere år, men er tørket opp og behandlet siden. Sluk i vaskekjeller har ukjent status, men vi kjenner ikke til noen lekkasje der. Det har vært mugg i kjeller før, under og etter drenering rundt huset. Etter drenering gikk det avfuktere i lang tid og vegger og tak har vært behandlet med nedvask med klor, samt påføring av mugg- og soppdreper. Det er ingen synlige tegn på mugg nå lenger. Det er også lite "kjellerlukt"

2020: Skiftet alt elektrisk i inngangsparti. Alle installasjoner i rør i veggene, lampepunkt, brytere og stikkontakter. Utført av faglært.

2020: Full rehabilitering av husets inngangsparti. Revet alt bortsett fra konstruksjon og tak. Etterisolert inkl. isolert til kaldloft. Skiftet stenderverk som hadde fuktskader. Ny trykkimpregnert stender og ny papp mot grunnmur. Ny kledning ute samt nye vegger og tak innvendig. Montert varmekabelmatt med stikkontakttilkobling. Utført av ufaglært.

2020: Tidligere lekkasje fra murplattung på terrassen utenfor huset som rant inn i rom i kjeller. Utbedret ved å tette alle skjøter på plattung på terrassen utenfor huset med "svømmebassengtetting", samt montert aluminiumsbeslag i overgang fra husvegg til plattung. Satt opp støygjerde med glass på toppen. Montert treplattung.

2021: Gulvbelegg, tak og innredning på hovedbadet ble malt. Montert nye dusjdører. Fortseglet overganger med silikon. Oppussing lite toalett: Malt gulv, tak og vegger. Montert nytt baderomsmøbel med vask. Utført av ufaglært.

Nytt toalett og blandebatteri, montert av faglært.

Det er to peiser i kjelleren. De har ikke vært i bruk. Voss Brannvern har informert om at peisen i kjelleren som har kokeplate lekker og ikke kan brukes. Under kontroll av pipe har Voss Brannvern indikert at man må påregne rehabilitering pipe "om noen år" (montering av innvendig rør). Dette er ikke utført.

Nabovarsel Moteigen 1, (gårdsnr. 54, bruksnr. 30):

Referansenummer i Altinn: AR725669625. Søknad om løyve til støttemurer og terrengjustering GBNR 54/30.



# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Eiendommen består av enebolig over tre plan samt garasje og uthus. Boligens underetasje inneholder grovkjeller med rikelig med oppbevaringsplass i flere boder, i tillegg til rom innredet som kjellerstue med egen inngang fra hagen. 1. etasje har vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og et romslig soverom. 2. etasje har to romslige soverom, gang, og mindre bod.

## Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

Total BRA: 70 kvm

2. etasje

BRA-i: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 22 kvm

Garasje/uthus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 55 kvm

Total BRA: 55 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Boligens innvendige overflater fremstår i hovedsak med gulv av vinylbelegg og laminat. Veggflater er for det meste utført med malt tapet, og i stuen er det brystningspanel i nedre del av veggene. På våtrom er det benyttet baderomsplater. Himlingene er slettbehandlet, men det er også registrert himlingsplater. I vindfanget er det slettbehandlede gipsplater på vegg. Det er videre registrert trepanel på enkelte overflater, samt grove betongoverflater i uinnredet del av underetasjen. Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen fremstår lys og trivelig med malte overflater i moderne, delikate farger. Her er et praktisk og romslig vindfang med god plass til oppheng av garderobe. Fra entré har man tilkomst til gjestetoalett, og videre tilgang til stue, kjøkken, soverom og bad. Stuen har store vindusflater med ekstra lydisolasjon, i tillegg til at det er gjort etterisolering i diverse vegger mot nord, øst og sør. Fra stuen er det pen utsikt mot blant annet Storåsen og Lundarvatnet. Stuen kan fint møbleres med både sofagruppe og spisestuemøblement, og stuens vedovn sikrer både varme og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stuen og er innredet med lyse fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg



## 1. ETASJE

Praktisk vindfang og entré.



# STUE

Boligen fremstår lys og trivelig med malte overflater i moderne, delikate farger. Gode vindusflater gir godt lys og flott utsikt.

og underlimt stålvaske med to kummer. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/fryseskap medfølger. Pent bad med baderomsplater på vegger, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. God plass i baderomsinnredning med skuffer og skap. Denne etasjen har et soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og er innredet med romslig garderobeskap. Fra trapp i gangen har man tilkomst til 2. etasje som inneholder to gode soverom med skråtak, rikelig med vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Her er også en mindre bod med inngang fra gang. Kjeller har tilkomst via trapp fra 1. etasje, i tillegg til direkte inngang fra hage. Kjeller er for det meste grovkjeller med flere rom/boder med meget god lagringsplass. Del av kjeller er innredet som kjellerstue, som også kan nås direkte fra hagedør. Uteområdet er fint opparbeidet med plen, busker og trær, i tillegg til to lune terrasser med sidevegger. Den minste terrassen har direkte tilkomst fra både vindfang og direkte fra hage. Eiendommen har meget gode parkeringsmuligheter med dobbel garasje, hvor det også er plass til to biler på garasjetaket. Eiendommen har et eldre uthus med både potensiale og oppgraderingsbehov.

Boligen har varmekabler i gulv på bad, og selvmontert varmefolie på stikkontakt i vindfanget. Det er montert stråleovn på toalettrom, samt panelovner i flere rom. I tillegg til vedovn i 1. etasje, er det peis-/bryggeovn i underetasjen, som har bruksforbud fra feier. Feier opplyser at det på sikt må monteres nytt foringsrør i pipeløpet.

#### Oppvarming

Elektrisk. Boligen har vedovn, varmekabler og panelovner.

#### Info strømforbruk

ca. 10.000 kwh i årlig strømforbruk. Ca. kr. 5000 i vedkostnader.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

#### Hvitevarer

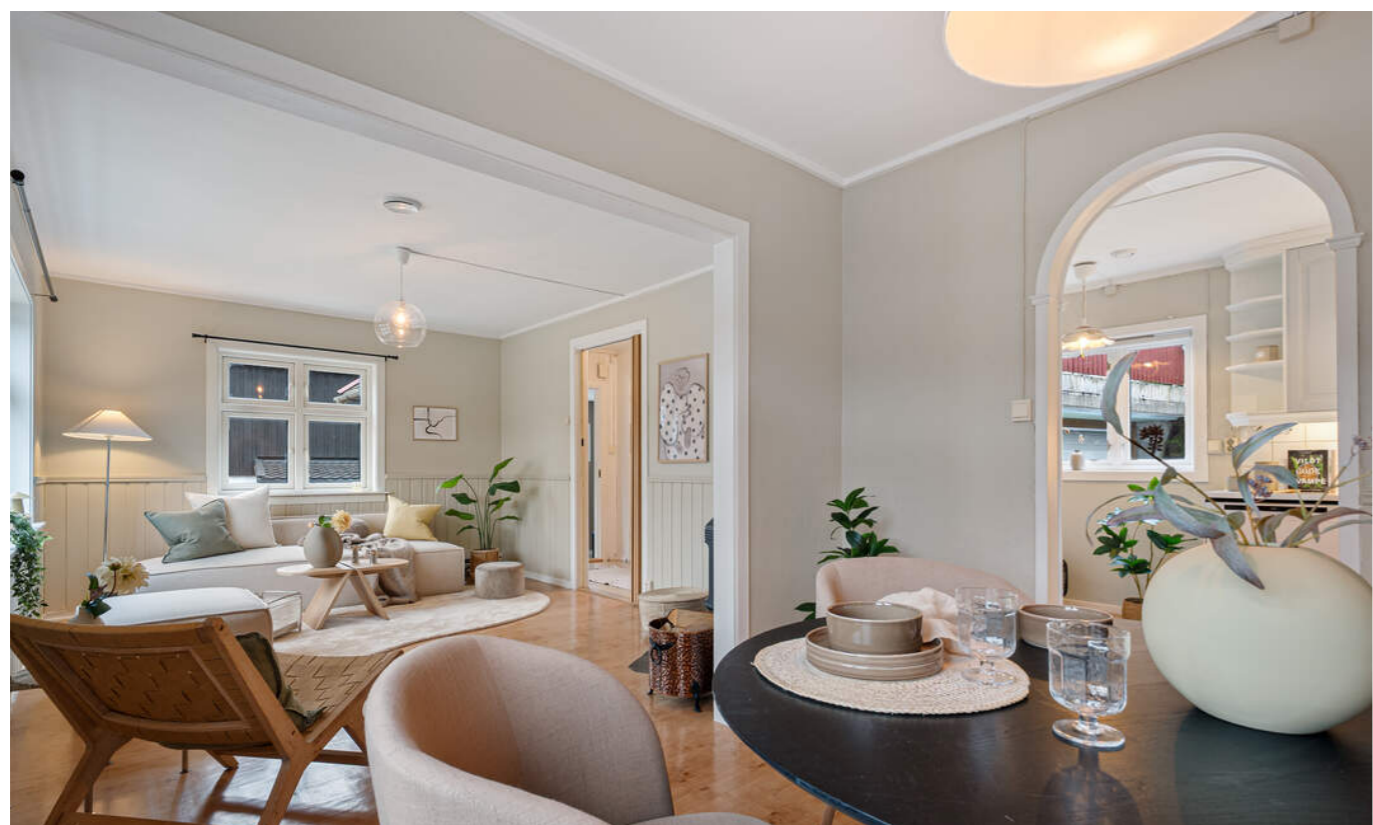
Kjøkkenet er innredet med oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/fryseskap, som medfølger.



### Modernisering og påkostninger

- Tilbygg mot nord til fordel for bad og soverom. Innredet del av underetasje i 1998. Kjøkken er fra samme tid.
  - EL-anlegg fra 2000. Brytere, kontakter, lampepunkt o.l. i underetasjen er fra byggeår.
  - Ny varmtvannstank i 2017.
  - Ny drenering og vanninntak i 2018.
  - Tidligere overbygg for inngangsparti er isolert og innredet i 2020. El-anlegget i denne delen av boligen er nytt på samme tid.
  - Ny utvendig overflatebehandling i 2022.
- I forbindelse med støyreducerende tiltak mot E16, prosjektert av Sweco og utført i 2014, er det gjennomført etterisolering av yttervegger. Slik takstmann forstår det gjelder dette fasader mot nord, øst og sør. Det er videre montert lydvinduer i stue og soverom, samt utført etterisolering i skråtak og mot kaldt loft. Det er også installert balansert ventilasjonsanlegg.

GOD Plass TIL SOFA- OG  
SPISESTUEGRUPPE





## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stuen og er innredet med lyse fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg og underlimt stålvaske med to kummer. Hvittevarer på kjøkkenet medfølger.



Meget praktisk med delvis åpen løsning mellom spisestue og kjøkken.





DET ER Plass til et  
LITE KJØKKENBORD  
VED VINDUET

# BAD

Pent bad med baderomsplater på vegger, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



## BAD

God plass i baderomsinnredning med skuffer og skap.





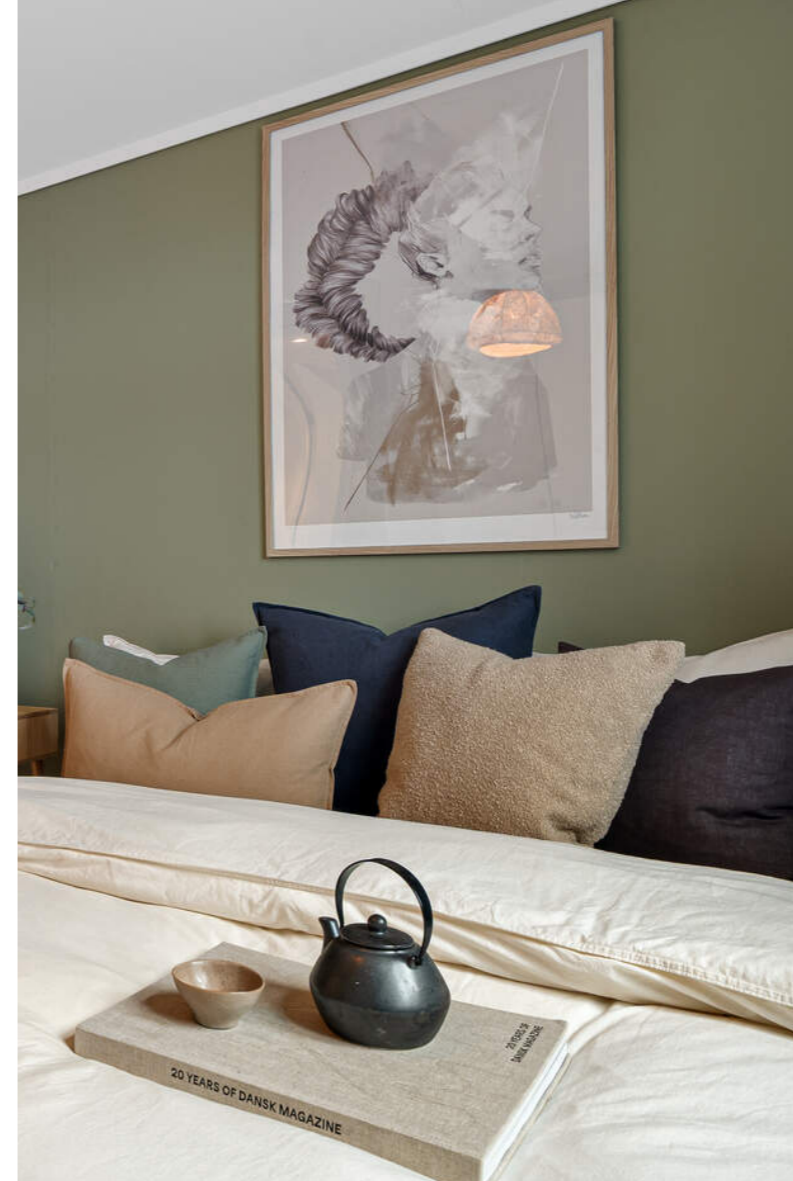
## WC-ROM

Separat wc-rom i gang i første etasje.



# SOVEROM

Pent og romslig soverom i første etasje, med plass til dobbeltseng.  
Rommet er innredet med praktisk garderobeskap.





Da beveger vi oss opp til 2. etasje, som inneholder to soverom av god størrelse, gang og en liten bod.





SOVEROM NR. 2



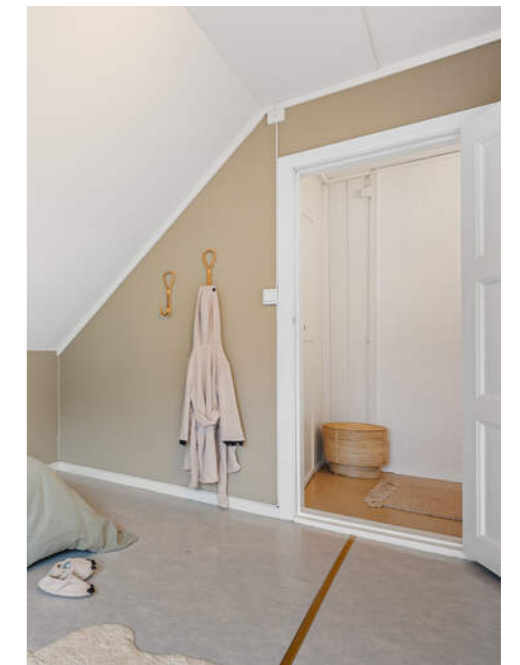


Soverom nr. 3



### SOVEROM NR. 3

Rause vindusflater ivaretar den flotte utsikten.



PLASS TIL  
DOBBELTSENG I BEGGE  
SOVEROMMENE I 2. ETG.



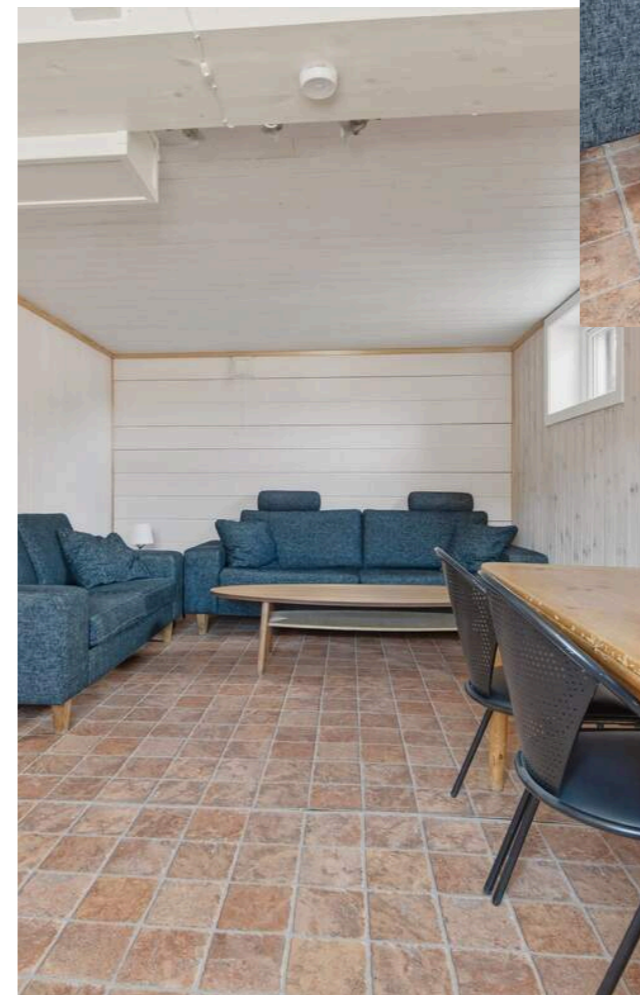
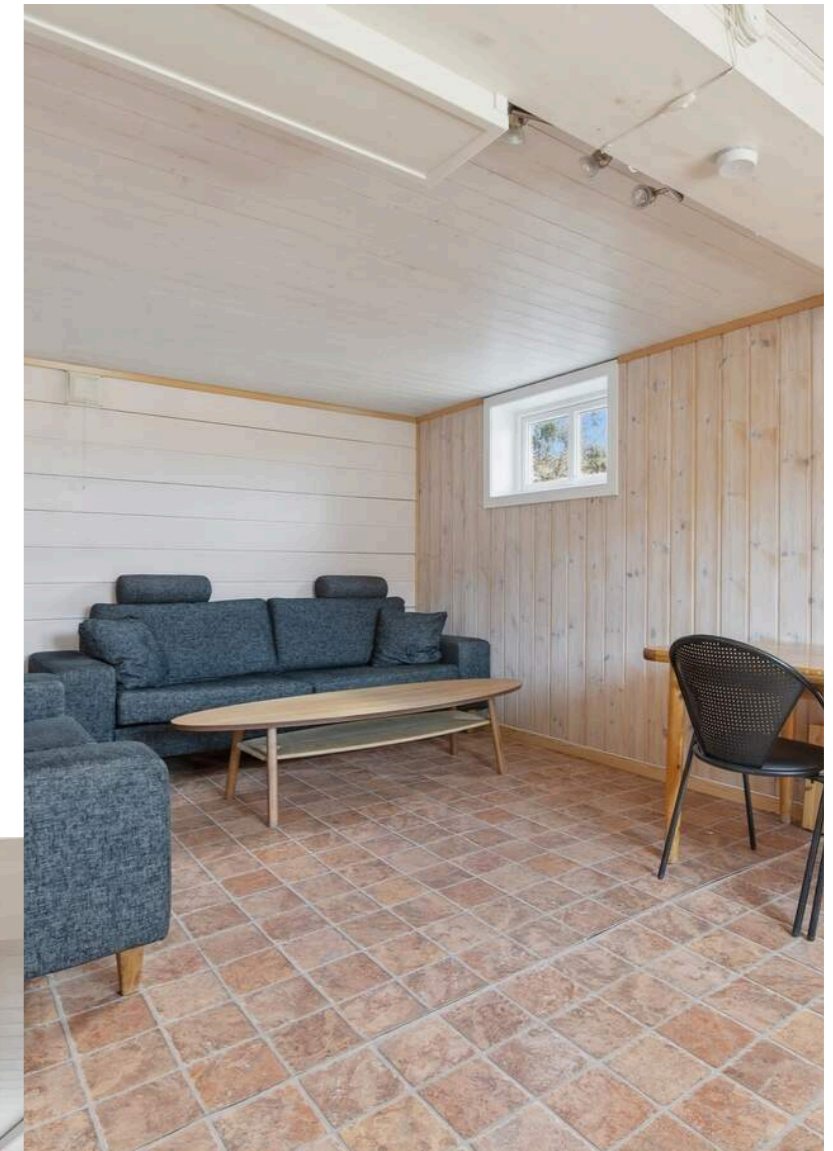
# KJELLER

Kjeller som inneholder grovkjeller med flere boder og et rom som er innredet som kjellerstue/oppholdsrom.



## INNREDET ROM I KJELLER

Fra dette rommet er det direkte utgang til hagen.





# GROVKJELLER

Via bratt trapp fra 1. etasje kommer man til grovkjelleren, med rikelig med lagringsplass.





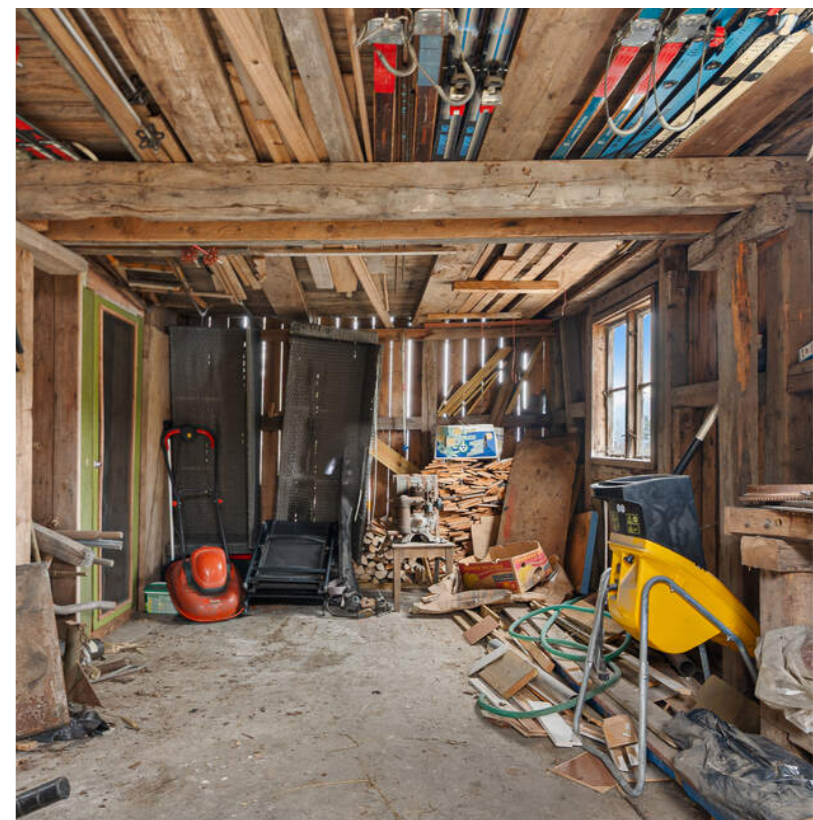
### FRITTSTÅENDE DOBBELGARASJE

Det er også p-plasser på  
toppen av garasjen.

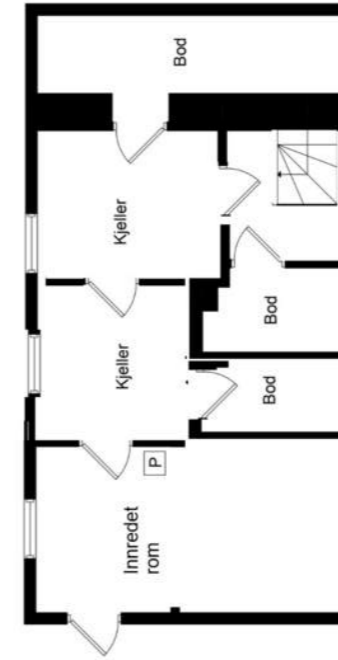


### UTHUS

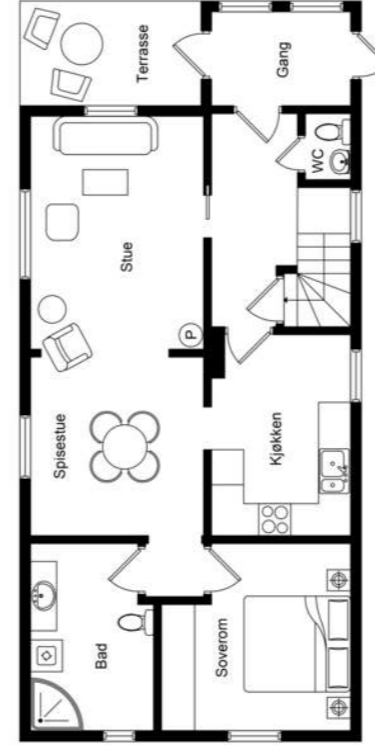
Uthus med potensiale. Må oppgraderes.



# PLANTEGNINGER

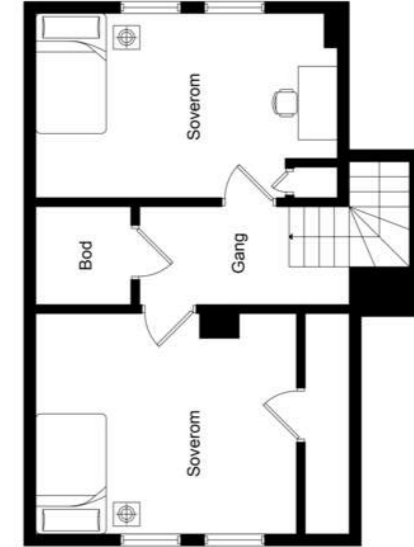


Moteigen 5 - 1. Etasje



[OJ]  
WESTSTAFF MEDIA

Moteigen 5 - 2. Etasje



[OJ]  
WESTSTAFF MEDIA

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring Nuf-39  
Polisenummer7768162

### Formuesverdi primær

880.756,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.523.022,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Avløp kr. 9 875,91  
Eiendomsskatt kr. 4 920  
Feiing kr. 678  
Vann kr. 9 462,78

### Kommunale avgifter

24.937,- for 2025

### Eiendomsskatt

4.920,- for 2025

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Renovasjon kr. 5 720, abonnement normalhushold.  
Forsikring.  
Strøm og vedkostnader.

### Diverse

I forbindelse med støyreducerende tiltak mot E16 er det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget sørger for energieffektiv luftutskifting i hovedetasje, loft og innredet del av underetasjen. Øvrige deler av boligen har naturlig ventilasjon. Selger opplyser at ventilasjonsanlegget var nytt i 2016. Anlegget ble sist rengjort i 2025. Filter blir skiftet jevnlig hvert år. Siste filterbytte var i mars 2026.



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tilsendte plantegninger viser at det er gjort mindre endringer i forhold til sist godkjente tegninger. Avvik som er registrert er: Bad og soverom i tilbygget er speilvendt i forhold til faktisk plan. Tilbyggets underetasje er omsøkt som to uinnredede disponible rom. Delevegg er ikke montert, og rommet er i dag innredet. Vindfanget er ikke inntegnet, og det antas derfor at dette ikke er omsøkt/byggemeldt. Videre er det ikke fremlagt plantegninger for den eldste delen av konstruksjonen. For at en plantegning skal regnes som gyldig, må den inneholde godkjeningsstempel fra kommunen.

Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d og byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 bokstav c. Det er til enhver tid eier av boligen som har ansvar for at bruk og innredning av rom er i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav og eventuelle tillatelser fra kommunen. Det er ikke undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt benyttes til varig opphold har godkjent bruk etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre

bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandles av kommunen, og det kan ikke garanteres at slik tillatelse blir gitt.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/54/16:

01.10.1946 - Dokumentnr: 542 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:2

10.12.2009 - Dokumentnr: 950233 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1235 Gnr:54 Bnr:45

07.10.1946 - Dokumentnr: 561 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:54 Bnr:2  
Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser.

### 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 603 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal 162 m2

KPHensynsonenavn OM210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 324 m2

KPHensynsonenavn OM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 442 m2

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:

Id 123502005

Navn: Skulestadmoområda på Voss

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.12.2004

Delareal 9 m2

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 554 m2

Formål Boliger

Delareal 41 m2

Formål Kjørevei

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

## Kjerneinformasjon

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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))  
98 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
99 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
117 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 067 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## Kjerneinformasjon

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 overtakelse i budskjema.

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

### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Johnny Rogne  
Olaug Ingeborg Prestegård

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 297,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 56 177.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 0,00, Foto kr 8 500,00, Tilstandsrapport kr 16 000,00, Utlegg styling kr 30 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 55 725.

Totale kostnader kr. 111 902.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave  
15.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO

15 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Moteigen 5	Moteigen 5	

### 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?

Olaug Prestegård arvet 50% av huset i 2010 Den andre halvdel arvet Olaugs søster, Britt Lilletvedt Johnny kjøpte Britt Lilletvedts halvdel 1.12.2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7768162

### Informasjon om selger

Selger

Rogne, Johnny

Selger

Prestegård, Olaug Ingeborg

### 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.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Gulvet på badet har malt linolium. Vi har ikke kunne påvise lekkasje, men er vel ikke godkjent. I kjeller har det vært muggproblem tidligere år, men er tørket opp og behandlet siden. Sluk i vaskekjeller har ukjent status, men vi kjenner ikke til noen lekkasje der.

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

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Gulvbelegg, tak og innredning på hovedbadet malt. Montert nye dusjdorer. Fortseglet overganger med silikon

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall  
 2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Montert nytt toalett og nytt blande batteri

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Nikolaisen på Vangen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Oppussing av lite toalett. Malt gulv, tak og vegger. Montert nytt baderomsmøbel med vask

Side 2



under "Utbedring terrasse som har utgang fra gang"

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
 2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Utbedring terrasse som har utgang fra gang. Tettet alle skjøter på plattning på terrassen utenfor huset med "Svømmebaseng tetting" samt monterte aluminiums beslag i overgang fra husvegg til plattning. Satt opp støygjerde med glass på toppen. Montert treplattning.

4.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
 2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Rehabilitering på oppdrag fra Statens Vegvesen grunnet støyproblematikk fra E16. 3 av husets 4 sider er rehabilitert som følger - Vegg mot Sor. Nord og Øst: Skifte av kledning, 100 mm etterisolasjon. Montering av støyvindu. Skråtak og knevegger isolert fra innsiden. Tetning mot kaldloft, 150 mm. Montert balansert ventilasjon i hele huset, bortsett fra råkjeller. Bygget ny støyskjermet uteplass i hagen, med glass på toppen.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Sweco rapport. Utført av Johs. E. Øvsthus AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstall  
 2014

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Montering av balansert ventilasjon, hele huset bortsett fra råkjeller. Systemair SAVE VSR 300

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Kante AS/Knut Skodvin

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.4.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.4.2 Årstall  
 2020

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

Side 3



4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Full rehabilitering av husets inngangsparti. Revet alt bortsett fra konstruksjon og tak. Etterisolert inkl. isolert til kaldloft. Skiftet stenderverk som hadde fukt skader. Ny trykkimpregnerts stender og ny papp mot grunnmur. Ny kledning ute samt nye vegger og tak innvendig. Montert varmekabel matter med stikkontakt tilkobling. Har mye bilder av hva som er gjort.

4.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
2020

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Skiftet alt elektrisk i inngangsparti. Alle installasjoner i rør i veggene. lampekupler, brytere og stikkontakter.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Skutle El Installasjon AS Elproffen

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

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

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

**Beskriv omfanget**  
Det har vært mye fukt i kjeller tidligere. Etter drenering rundt huset har det gått avfuktere i lang tid og kjeller er nå tørr.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Gravd rundt hele grunnmuren ned til husets sokkel. Lagt ny drenering ut til terreng. Slemming av alle murvegger. Montert knotteplast og isolasjonsplater. Planert hele eiendommen inkl. mur og tilkomstveg. Skiftet stoppekran og vanntilførsel til huset. Nye takrenner rundt huset.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Luffen Maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4



Ja  Nei

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Se punkt vedr. rehabilitering inngangsparti.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Skutle El Installasjon AS Elproffen

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 avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Kjeller er ikke isolert på den siden hvor rørene er. Vi har derfor hatt noen tilfeller av frosne rør. (Har normalt varme på i kjeller i dag for å hindre dette)  
Det har også vært lekkasje i "rørsentral" i kjelleren. Dette ble utbedret av rørlegger. Se også punkt om drenering rundt huset der stoppekran og vanntilførsel til huset ble skiftet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

Side 5



13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Se drenering under "Kjeller" Har bilder av arbeid

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Luffen Maskin

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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Kun forventet vedlikehold. Skiftet drivrem på balansert ventilasjonsanlegget 1 gang. Ellers kun skifte av filter årlig.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Det er to peiser i kjelleren. De har ikke vært i bruk. Voss Brannvern har informert om at peisen i kjelleren som har kokeplate lekker og ikke kan brukes. Under kontroll av pipe har Voss Brannvern indikert at man må påregne rehabilitering pipe "om noen år" (montering av innvendig rør) Dette er ikke utført.

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Det har vært mugg i kjeller før under og etter drenering rundt huset. Etter drenering gikk det avfuktere i lang tid og vegger og tak har vært behandlet med nedvask med klor samt påføring mugg og soppdreper. Det er ingen synlige tegn på mugg nå lenger. Det er også lite "kjellerlukt"

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabovarsel Moteigen 1, (gårdsnr. 54, bruksnr. 30)  
Referansenummer i Altinn: AR725669625  
Søknad om løyve til støttemurar og terrengjustering GBNR 54/30

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Mye av omtalt arbeid i denne besvarelsen er utført av huseierne selv. Det har vært søkt faglige råd på alt som er utført og huseier mener at arbeidet er utført iht dette.

Side 7



32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

De fleste innvendige flater er pusset opp gjennom årene. Alt treverk er malt med 2 strøk kvist og sperregrunn. Kjøkkeninnredning og baderomsinnredning er malt. Ny benkeplate med vask og blande batteri på kjøkken 2017.  
Husets garasje har parkeringsdekke for 2 biler på taket. Her er det behandlet med betongtetting noen ganger. Når det er frost/is på dette dekket, så blir det kondens i taket nede i garasjen.  
På nevnte parkeringstak ble det montert nytt rekkverk ca 2020  
Huset har et tilhørende "Utius" Taket er tett, og det det er stort sett tørt innendørs, men veggene har sprikende plank og det blåser rett igjennom huset. Huseier har brukt dette huset til oppbevaring av ved, hagemøbler m.m. I uthusets kjeller står det en gammel bil. Denne har huseier ambisjon om å fjerne før slag av bolig.

**Boligselgerforsikring**



**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43943594

**Egenerklæringskjema**

Name	Date	Name	Date
Johnny Rogne	2026-03-15	Olaug Ingeborg Prestegård	2026-03-15
Identification		Identification	
 Johnny Rogne		 Olaug Ingeborg Prestegård	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Johnny Rogne  
Olaug Ingeborg Prestegård15/03-2026  
13:34:08  
15/03-2026  
13:36:46BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

BMTF

1/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

## EIERSKIFTERAPPORT™

## EINEBUSTAD

Moteigen 5, 5710 Skulestadmo



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.  
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



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

www.bmtf.no

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<b>OM EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<p>Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes <b>NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig</b> som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.</p>			
<p><b>AVGRENSNING:</b> EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.</p>			
<p><b>NIVÅ AV ANALYSEN:</b> Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.</p>			
<p>Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.</p>			
<p>For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.</p>			
<p><b>LEVETIDSBETRAKTNINGER:</b> Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.</p>			
<p>Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.</p>			
<p>Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.</p>			
<p><b>VÆR OPPMERKSOM PÅ</b> Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.</p>			
<p>Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.</p>			
<p><b>KOSTNADSVURDERING VED TG3</b> Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.</p>			
<p><b>PIPER OG ILDSTEDER:</b> Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.</p>			
<p><b>ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:</b> Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.</p>			
<p>Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund									
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>											
<b>MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:</b>											
<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.</p>										
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</p>										
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.</p>										
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>										
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</p>										
<p><b>Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kostnadsklasse</th> <th>Veiledende størrelsesorden i NOK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lav kostnad</td> <td>0 – 100 000</td> </tr> <tr> <td>Middels kostnad</td> <td>100 000 – 300 000</td> </tr> <tr> <td>Høy kostnad</td> <td>Mer enn 300 000</td> </tr> </tbody> </table>				Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK	Lav kostnad	0 – 100 000	Middels kostnad	100 000 – 300 000	Høy kostnad	Mer enn 300 000
Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK										
Lav kostnad	0 – 100 000										
Middels kostnad	100 000 – 300 000										
Høy kostnad	Mer enn 300 000										
<p>Kostnadsklassene er <b>sjablonmessige og veiledende</b>, og angir kun overordnet størrelsesorden.</p>											
<p>De er <b>ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning</b>. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.</p>											
<p><b>EIENDOMSDATA:</b></p> <p><b>Matrikkeldata:</b> Gnr:54, Bnr: 16</p> <p><b>Hjemmelshaver:</b> Johnny Rogne og Olaug Ingeborg Prestegård</p> <p><b>Seksjonsnr:</b> N/A</p> <p><b>Festenr:</b> N/A</p> <p><b>Andelsnr:</b> N/A</p> <p><b>Tomt:</b> 603 m<sup>2</sup></p> <p><b>Konsesjonsplikt:</b> Nei</p> <p><b>Adkomst:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Vann:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Avløp:</b> OFFENTLIG</p> <p><b>Regulering:</b> Kommuneplan. Plan ID: 12352019004</p> <p><b>Offentl. avg. pr. år:</b> Fakturert i 2025: 24 937,-. Prognose for 2026 er 11 164,-</p> <p><b>Forsikringsforhold:</b> Tryg Forsikring Nuf-39, 7768162</p> <p><b>Ligningsverdi:</b> Ikkje framlagt</p> <p><b>Byggeår:</b> ca. 1946</p>											

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>BEFARINGEN:</b>	
<b>Befaringsdato:</b>	24.03.2026
<b>Forutsetninger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.</li> <li>- Alder og forventet levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.</li> <li>- Befaringa vart gjennomført under vekslende vêrforhold med periodar med nedbør og opplett.</li> </ul>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Johnny Rogne
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Johnny Rogne
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2
<b>OM TOMTEN:</b>	
Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot aust. Områda rundt eigedomen er i hovudsak utbygd med bustader. Det vert opplyst på synfaring at naboegedom mot nord er eigd av Statens vegvesen, og at dette området truleg ikkje vil verta utbygd. Dette kan likevel ikkje leggjast til grunn med sikkerheit.	
Det er innhenta risikorapport for eigedomen.	
- Rapporten syner at eigedomen ligg innanfor område påverka av vegstøy frå nærliggjande hovudveg, med støynivå som kan overstige anbefalte grenseverdier. Dette samsvarar med gjennomførte støyreducerande tiltak på bygningen.	
- Vidare syner kartgrunnlaget at eigedomen ligg innanfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette er basert på overordna kartdata og inneber ikkje dokumentert fare, men indikerer at det kan vere geotekniske forhold i området som bør vurderast nærare ved eventuelle terrenginngrep eller utbygging.	
- Det er også registrert moderat til låg aktsomheit for radon i området. Kartgrunnlaget er av overordna karakter, og konkrete målingar må gjennomførast for å fastslå faktiske verdier i bustaden.	
Kjøpar vert oppmoda til å setje seg inn i offentleg tilgjengeleg kartinformasjon og eventuelt innhente nærare dokumentasjon dersom forholda har særleg betydning.	
<b>OM BYGGEMETODEN:</b>	
Underetasjen er oppført i betong og framstår i hovudsak som uinnreia, med unntak av tilbygg mot nord. Denne delen er fora inn og isolert både på golv og vegg. Vidare er det etablert ny utvendig drenering i 2018. I samband med dette vart det lagt inn nytt vassinntak i PEL/plast med utvendig stoppekran, samt montert grunnmursplast og grunnmursisolasjon på delar av grunnmur som ligg under terreng.	
Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Ytterveggar er truleg oppførte i lett bindingsverk. Med bakgrunn i alder må det påreknast at det kan vere skråvstivarar innebygde i ytterveggane. Ved eventuelle inngrep eller oppgraderingar må det takast omsyn til dette. Framlagt eigenerklæring syner at tre av fire ytterveggar er oppgraderte med støyreducerande tiltak mot E16. Det er observert gipsplater på kald side av vegglivet bak liggjande enkeltfalsa trekledning. Det er montert vindauger med to-lags isolerglass i vegglivet. Vindauger i stov og soverom har lydglass.	
Terrasse mot sør er etablert på eldre betongdekke, med uinnreia bod under.	
Taket er av typen saltak, tekt med asfaltshingel. Takrenner i aluminium leiar vatn til dreneringssystem som fører overflatevatn og takvatn ut frå konstruksjonen.	
Laster frå takkonstruksjonen vert ført ned til grunnen via konstruksjonen sine to langsider og via mønedragar som er understøtta av skjulte søyler i konstruksjonen. Innvendige berande vegg langs midten av bygget fungerer som opplager for etasjeskilje.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:</b>	
Bustaden er oppført i etterkrigstida og ber preg av byggeskikk og løysingar frå ei tid med lågare krav til fuksikring, ventilasjon og detaljutforming enn dagens nivå. Det er gjennomført fleire oppgraderingar av nyare dato, mellom anna knytt til drenering, tekniske installasjonar og støyreducerande tiltak. Likevel framstår store delar av konstruksjonen som opphavleg, med avgrensa tilpassing til moderne krav til byggefysikk og innelima.	
Det er registrert fleire bygningsdelar med vesentlege og alvorlege avvik (TG 2 og TG 3). Avvika er i hovudsak knytte til alder, slitasje, mangelfull utføring og tekniske løysingar som ikkje tilfredsstiller dagens krav. Særleg gjeld dette våtrom, yttertak, delar av ytterveggar og røyinstallasjonar.	
Fleire av dei registrerte forholda indikerer konstruksjonar med redusert evne til uttørring. Kombinasjonen av mangelfull ventilering, uheldige detaljløysingar og fuktutsette konstruksjonar aukar risikoen for oppfukting og vidare utvikling av fuktrelaterte skadar.	
Underetasjen framstår som ein typisk grovkjellar, med konstruksjonar delvis påverka av fukt frå grunn og klimatiske forhold. Det er gjennomført tiltak som har betra situasjonen, og innelimaet framstår som tilfredsstillande på synfaringstidspunktet. Konstruksjonen er likevel byggefysisk utsett, og skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Ventilasjonsløysinga er delvis modernisert, men framstår ikkje som heilskapleg. Manglande samanheng mellom rom med og utan balansert ventilasjon kan påverke luftutskifting og funksjon i anlegget.	
Samla sett framstår eigedomen med eit betydeleg vedlikehalds- og oppgraderingsbehov. Fleire av avvika er av ein slik karakter at dei bør følgjast opp for å redusere risiko for vidare skadeutvikling. Ein kjøpar må påreknast tiltak på kort og mellomlang sikt.	
<b>ANNET:</b>	
<b>OPPVARMING:</b>	
Bustaden vert varma opp med elektriske og vedfyrte løysingar. Det er varmekablar i golv på bad, og sjølvmontert varmemotveier på stikkontakt i vindfang. Vidare er det montert stråleomn på toalettrom, samt panelomnar i øvrige rom.	
Det er vedomn i både underetasje og 1. etasje. Eigdar opplyser at peis/bryggeomn i underetasjen har bruksforbod frå feiar. Vedomn i underetasjen har ikkje vore nytta av noverande eigar. Det er vidare opplyst frå feiar at det på sikt må monterast nytt foringsrør i pipeløpet som følgje av tilstand.	
Det er ikkje krav etter avhendingslova å kontrollere eldstader og pipeløp i samband med tilstandsrapport. Det vert på generelt grunnlag tilrådd at dette vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Eventuelle avvik kan ikkje utelukkast.	
<b>FORRUTSETNADER:</b>	
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.	
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda.	
<b>PREMISS:</b>	
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.	
Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.	
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	

BMTF	6/26
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>DOKUMENTKONTROLL:</b>	
<p>Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bad og soverom i tilbygget er speiglvendt ift. faktisk plan.</li> <li>- Tilbyggets underetasjen er omsøkt som to u-innreia disponible rom. Delevegg er ikkje montert og rommet er i dag innreia.</li> <li>- Vindfanget er ikkje innteikna, og det vert difor antatt at dette ikkje er omsøkt/byggemeldt.</li> <li>- Vidare er det ikkje framlagt planteikningar for den eldste delen av konstruksjonen.</li> </ul> <p>Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.</p> <p>Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.</p> <p>Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert utgitt.</p> <p>Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.</p> <p>Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.</p>	
<b>BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):</b>	
<p>Innvendige overflater framstår i hovudsak med golv av vinylbelegg og laminat. Veggflater er hovudsakleg utført med tapet, der det i stova er brystningspanel i nedre del av veggane. På våtrom er det nytta baderomsplater.</p> <p>Himlingane er i hovudsak slettbehandla, men det er også registrert himlingsplater i format ca. 60x120 cm i enkelte rom. I vindfanget er det slettbehandla gipsplater på vegg- og himlingsflater. Det er vidare registrert trepanel på enkelte overflater, samt grove overflater av betong i uinnreia del av underetasjen.</p> <p>Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Taksstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.</p> <p>Overflatene framstår i hovudsak som venta ut frå bygningens alder og bruk.</p> <p>Avvik som er registrert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Normale bruks- og slitasjemerker.</li> <li>- Listverk manglar i enkelte overgangar.</li> <li>- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.</li> </ul> <p>Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.</p>	
<b>MERKNADER OM ANDRE ROM:</b>	
<p><b>TOALETTROM:</b></p> <p>Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett. Ved synfaring vart det ikkje avdekt synlege feil eller manglar knytt til rommet si funksjon som toalettrom. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft i dørblad.</p> <p>Rommet har sluk og uttak for dusj. Det er likevel viktig å presisere at rommet ikkje er vurdert eller kontrollert som våtrom. På bakgrunn av rommets utføring, størrelse (1 m²) og alder tilfredsstillar det ikkje krav til våtrom. Rommet må difor ikkje takast i bruk til dusjing slik det framstår i dag. Bruk som våtrom vil medføre stor risiko for fuktskadar og påfølgjande skadar på konstruksjonen.</p>	
<p><b>GOLV/ETASJESKILJE:</b></p> <p>Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik iht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.</p>	

BMTF	7/26
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>FORMÅL MED ANALYSEN:</b>	
<p>Formålet med analysen er sal av eigedom.</p> <p>Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.</p> <p>Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørge for at tilstandsrapporten vert oppdatert.</p>	
<b>VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:</b>	
<p>Det er stilt spørsmål til heimelshavar om endringar og oppgraderingar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om følgjande tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilbygg mot nord til fordel for bad, soverom og innreia del av underetasje i 1998. Kjøkken er frå samme tid.</li> <li>- EL-anlegg frå 2000. Brytarar, kontaktar, lampepunkt og liknande i underetasjen er frå byggeår.</li> <li>- Ny varmtvannstank i 2017.</li> <li>- Ny drenering og vassinntak i 2018.</li> <li>- Tidlegare overbygg for inngangsparti er isolert og innreia i 2020. El-anlegget i denne delen av bustaden er nytt på samme tid.</li> <li>- Ny utvendig overflatebehandling i 2022.</li> </ul> <p>I samband med støyreducerande tiltak mot E16, prosjektert av Sweco og utført i 2014, er det gjennomført etterisolering av ytterveggjar. Slik undererteikna har forstått det gjeld dette fasadar mot nord, aust og sør. Det er vidare montert lydvindauge i stove og soverom, samt utført etterisolering i skråtak og mot kaldt loft. Det er også installert balansert ventilasjonsanlegg.</p>	

EIERSKIFTERAPPORT™				
<b>AREALER OG ANVENDELSE:</b>				
<b>Arealmåling</b>				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
<b>MÅLEVERDIG AREAL:</b>				
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
<b>AREALBEGREPER:</b>				
BRA-i: Internt bruksareal				
BRA-e: Eksternt bruksareal				
BRA-b: Innglasset balkong				
TBA: Terrasse- og balkongareal				
<b>Arealer utenfor boenheten (BRA-e):</b>				
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.				
<b>Fellesareal – rettslig avgrensning:</b>				
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.				
<b>Viktig merknad om måleregler:</b>				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				
<b>AREAL BOLIG:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	71	0	0	0
1. etasje	70	0	0	22
2. etasje	28	0	0	0
SUM BYGNING	169	0	0	22
SUM BRA	169			
<b>AREAL GARASJE/UTHUS:</b>				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	27	0	0
Uthus	0	28	0	0
SUM BYGNING	0	55	0	0
SUM BRA	55			

8/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™				
<b>BRA-i:</b>				
Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.				
Underetasje: Takhøgd er målt frå 1,93 - 2,17 meter.				
- U-innreia del av underetasjen består i hovudsak av boder og oppbevaringsplass.				
- Innreia del av underetasjen er målt til 17,4 m².				
1. etasje: Takhøgd er målt til 2,38 - 2,42 meter. 2,27 meter i entre. Skråhimling på deler av soverom og bad. Takhøgd er målt frå 2,02 - 2,4 meter.				
- Soverom: 10,6 m².				
- Bad: 7,1 m².				
- Kjøkken: 9,8 m².				
- Stova: 24,6 m².				
- Gang: 7,5 m².				
- Toalettrom: 1 m².				
- Vindfang: 4,4 m².				
2. etasje: Takhøgd er målt frå 0,91 - 2,2 meter.				
Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgd.				
- Soverom over stove og gang: 12,4 m².				
- Soverom over soverom og bad: 11,4 m².				
- Gang: 3,9 m² eksl. skap og tropp.				
<b>BRA-e:</b>				
Frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er målt på samme måte som for BRA-i, og skildra under:				
- Garasje: 27 m². Takhøgd er målt til 2,14 meter.				
- Uthus: 28 m². Underetasje og loft er ikkje målbart. Begrunnelse: Manglande takhøgd jf. NS 3940:2023.				
<b>MERKNADER OM AREAL:</b>				
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.				
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.				
Terrasse- og balkongareal:				
- Søraust-vendt terrasse med tilkomst frå entre på 8 m². Overflate: Terrassebord på opplepta betongdekke.				
- Frittliggende terrasse på søraust enden av eigedomen på 14,4 m². Overflate: Terrassebord på bjelkelag.				
Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:				
- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur, og tilbygd i to omgangar med forskjellig tjukklese på grunnmur.				
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.				
- Retning- og høgdavvik på vegg og etasjeskilje. Forskjellig høgd til skråhimling i andre etasje.				
- Andre etasje har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.				

9/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.

Garasje: Byggeår er ukjent, men det ligg føre rammetillatelse for oppføring frå 2002. Det er vidare registrert at bygget er teke i bruk i 2009. Konstruksjonen er oppført i betong, med parkeringsareal på betongdekke som samtidig fungerer som tak for garasjen. Innvendig er betongoverflater opne, med unntak av himling der det er ettermontert isolasjon. Eiggar opplyser om kondensproblematikk på innsida av garasjen, med periodar der det oppstår fukt som følgje av dråpedanning frå himlinga. Det vert vidare opplyst at det ikkje er registrert lekkasjar ved vanleg nedbør.

Uthus med ukjent byggeår.

Det er registrert omfattande tilstandssvekking i konstruksjonen, med store sprekkdanningar og sig i grunnmur. Vidare er det påvist råteskadar og teikn til lekkasjar, samt betydelege skeivheiter i bygningskroppen. På bakgrunn av dei registrerte forholda vert konstruksjonen vurdert som rivingsklar. Det vert vurdert som lite føremålstenleg å utbetre bygget med utgangspunkt i eksisterande konstruksjon.

11/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Bjørnar Helland**

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

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

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

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

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


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

02/04/2026

*Bjørnar Helland*

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>1. Grunn og fundamenter</b>	
<b>TG 2</b>	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
<p>Grunnmur er oppført i betong. Drenering og utvendig tettesjikt er opplyst å vere frå 2018. Deler av grunnmur som ligg under terreng er isolert på kald side. Byggegrunn er ukjent.</p> <p>Store delar av bygningsdelen ligg under terreng og snø på synfaringstidspunktet, og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Vurderinga er basert på synlege delar av konstruksjonen.</p> <p>Det er registrert gjennomgåande sprekk i grunnmur. Byggegrunn er ikkje dokumentert. Med bakgrunn i terrengforhold og tilgjengeleg kartgrunnlag må det påreknast naturlege lausmassar med varierende eigenskapar. Lokale variasjonar i bereevne og stabilitet kan førekome.</p>	
<b>Merknader:</b>	
<b>Ingen</b>	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
<b>Merknader:</b>	
<b>TG 2</b>	1.3 Terrengforhold
<p>Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».</p> <p>Fallforholda rundt bygningen er vurdert ut frå synlege forhold på befaringsdagen. Det er etablert singel langs grunnmur, om lag ein meter ut frå konstruksjonen, noko som er positivt for avleiing av overflatevatn.</p> <p>Fallforholdet frå grunnmuren framstår tilpassa så godt som mogleg ut frå tomtforholda. Eigeidomen ligg i lett skrånande terreng mot aust, med enkelte parti der terreng og tun heller inn mot grunnmur.</p> <p>Det er nærliggande å tru at berg under terreng skråar inn mot bygningskroppen. Dette kan føre til opphoping av fukt mot nedre del av grunnmuren, slik at delar av konstruksjonen til tider kan vere utsett for grunnvatn. Det vert vist til punkt 1.1 for nærare omtale av grunnmur.</p>	
<b>Merknader:</b>	
<b>2. Yttervegger</b>	
<b>TG 2</b>	2.1 Yttervegger
<p>Ytterveggar er truleg oppførte i lett bindingsverk med liggande enkeltfalsa kledning. Delar av konstruksjonen er oppgradert i samband med støyreducerande tiltak, der tre av fire fasadar er etterisolerte og har fått ny kledning. Det er montert lydvindauge i stove og soverom. Det er observert gipsplater på kald side av vegglivet. Yttervegg mot vest er av eldre dato, med ukjent oppbygging.</p> <p>Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til sjølve bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er i hovudsak innebygd og tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Avvik utover det som er registrert kan førekome.</p> <p>Det er registrert fuktig ved og begynnande råte i enkelte bord på vestvendt fasade. Denne veggen manglar luftesjikt bak kledningen. Det er vidare registrert fuktpåverknad i enkelte listverk, vindski og dekkbord, samt begroing og generelt vedlikehaldsetterslep på delar av ytterkledningen.</p>	

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>Merknader:</b>	
Påbegynnande råte.	
	
<b>3. Vinduer og ytterdører</b>	
<b>TG 3</b>	3.1 Vinduer og ytterdører
<p>Vindauger er av varierende alder. Det er montert to-lags isolerglass, med lydglas i stove og soverom i samband med støyreducerande tiltak. Øvrige vindauger er av eldre dato.</p> <p>Ytterdører består av eldre dør i underetasjen, medan ytterdører i hovudetasje er opplyst å vere frå 2020.</p> <p>Det er ikkje observert punkterte glasruter på befaringsdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast då slike forhold kan vere sesongavhengige. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan større avvik.</p> <p>Det er registrert fleire avvik knytt til utføring og tilstand. Ytterdør i underetasjen er ikkje fagmessig montert, og det er påvist lekkasje med målt fuktinnhald opp mot 30 vektprosent i innvendig treforing. Beslag under ytterdør i hovudetasje er ikkje ført inn i døra sitt beslagspor, noko som kan gi inntrenging av vatn bak beslaget.</p> <p>Terrassedør er montert utan tilstrekkeleg oppkant mot terrassebord, noko som aukar risiko for vassinntrenging.</p> <p>Kjellervindauger frå opprinnelsen manglar fall frå nedre del av karm og ut frå veggliv. Dette har medført oppfukning av trevirke over tid, og det er registrert begynnande råte i karm. Eitt vindauge i bakkjellar er knust. Pakningar i eldre vindauge og dører ber preg av aldring, med redusert tettheit og isolasjonsevne. Generelt vedlikehaldsetterslep er registrert.</p>	
<b>Merknader:</b>	
<b>4. Tak</b>	
<b>TG 2</b>	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
<p>Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.</p> <p>Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan og frå fastmontert stige på takflata.</p> <p>Det er registrert svankar og svai i takflata og langs mønet. Forholdet er observert både utvendig og innvendig. Slike avvik er ikkje uvanleg for eldre konstruksjonar, då dimensjonering og materialval skil seg frå dagens standard. Ved eventuelle oppgraderingar bør oppretting av takflata vurderast.</p>	
<b>Merknader:</b>	

14/26

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.


Taket er utført som saltak og er tekka med asfaltshingel. Undertak er ikkje kjent. Takrenner og nedløp i aluminium fører takvatn til dreneringssystem og vidare bort frå konstruksjonen.

Heimelshavar opplyser:  
Taket er frå: Ukjent. Type undertak: Ukjent. Taktekking: Asfaltshingel.

Taktekkinga skriv seg frå eldre tid og har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Mosegrodd taktekking gjer at eventuelle avvik kan gå ubemerkta. Tett takrennenedløp fører til fulle takrenner på befaringsdagen, og skuldast manglande vedlikehald. Laust beslag mellom takrenne og taktekking for vindfang/inngangsparti. Skadar/opningar er registrert langs mønet og i blykrage rundt pipegjennomføring. Det er ikkje montert snøfangarar på taket, noko som aukar risiko for snøras. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Skorstein har djupe fuger og vedlikehaldsetterslep på lik linje som for resten av taket. Vidare er skorsteinshøgda målt til om lag 75 cm over takflata, noko som er under tilrådd minstehøgda på 80 cm.

**Merknader:**

Eksempel på opningar langs mønet.



**5. Loft**

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida. Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utsida.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår.

15/26

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Tilkomst til kaldtloft er via loftsluke i gang i 2. etasje. Loftet er ikkje gangbart, og inspeksjon er avgrensa til området rundt luka. Avvik utover det som er registrert kan førekoma.

Det er observert svertesopp og misfarging på kaldtloftet. Tilfeldig utvalde områder er kontrollert utan utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Det er registrert at deler av isolerte skråhimlingar ligg direkte mot undertaket, utan luftesjikt.

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppført på grunnmur av lecablokker og betongdekke. Under dekket ligg særleg del av underetasjen. Det er vidare etablert frittliggjande terrasse i tradisjonelt bjelkelag, understøtta av dragarar og søyler som fører last ned til terreng.


Det er opplyst om tidlegare lekkasjar frå betongdekket og ned til underetasjen. Det er i ettertid utført tiltak i form av beslag i overgang mellom vegg og dekke, samt påføring av tettesjikt på betongoverflata. Isolasjon i himling under dekket er fjerna, og det er ikkje registrert fukt ved synfaring. Tidlegare fukt kan ha samanheng med lekkasje, kondens bak isolasjon, eller ein kombinasjon av desse forholda.

Eigar opplyser at maling på grunnmur under verandaen løysnar. Forholdet er ikkje registrert på øvrig grunnmur. Dette kan ha samanheng med fuktpåverknad frå overliggjande dekke, som kan føre til oppfukning av murpuss og redusert vedheft mot underlaget.

Det er registrert manglande beslag i overgang mellom terrassebord og vegg. Støyreducerande rekkverk er oppført i uimpregnert materiale med innkapsla isolasjon og plast på baksida. Det er påvist fukt i trevirke i denne konstruksjonen. Det er vidare registrert generelt vedlikehaldsetterslep med begynnande nedbryting og begroing av overflater.

**Merknader:**

Overflatebehandling med manglande vedheft til underlaget.



**7. Våtrom**

**7.1 Bad**

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtomsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk frå rommet. Tilluft vert tilført via spalte i underkant av dørbord. I tillegg er det mekanisk avtrekk i vegg som kan nyttast ved behov.

Det er registrert opningar i skøytear og overgangar i baderomsplatene. Dette har ført til fuktopptak i kjernematerialet, og det er målt forhøga fuktverdiar i nedre del av vegg i dusjsone. Fuktopptaket har vidare medført svelling i enkelte plateskøytear og overgangar.

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b>	7.1.2	Overflate gulv	
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.			
Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.			
Måleresultat:			
- Lokaltfall på 1:80 i ein omkrest på 60 cm rundt dusjsluket.			
- Lokaltfall på 1:70 i ein omkrets på 70 cm rundt hjelpesluket.			
- Frå dør er det målt 1:70 fallforhold mot sluk.			
- Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjel.			
Lokalt fall rundt sluk er svakare enn minstekravet i gjeldande forskrift. Det er vidare registrert blærer og holrom under våtromsbelegget, særleg i overgang mellom vegg og golv. Dette skuldast truleg manglande vedheft mot underlaget.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 3</b>	7.1.3	Membran, tettesjiktet og sluk	
Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå: 1998 . Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Våtromsbelegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (underliggande himling). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.			
Det er registrert opningar i skøyte, hjørner og overgangar i baderomsplatene som følgje av manglande fug ved montering. Utføringa er ikkje i samsvar med produsenten sine retningslinjer, og bryt med kravet til samanhengande tettesjikt i våtsoner.			
Det er vidare registrert manglande tetting rundt vasstøylar under servant. Området er definert som våtsone, og vatn kan ved lekkasje trenge inn i veggkonstruksjonen.			
Det er registrert fuktutslag ved trådaus måling i veggplatene, noko som kan sjåast i samanheng med opningane i baderomsplatene.			
<b>Merknader:</b>			
<b>8. Kjøkken</b>			
<b>8.1 Kjøkken</b>			
<b>TG 2</b>	8.1	Kjøkken	
Kjøkkenet har ein-speigla frontar og fliser på vegg. Underlimt stålvaske me to kummar i laminat benkeplate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.			
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer.			
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.			
Vass- og avløpsinstallasjon er opplyst å vera frå 1998. Vidare er det opplyst om at benkeplate, vask og blandebatteri er frå 2017.			
Sokkel er fastmontert, og tilstand under kjøkkenskrog er difor uavklart. Fug mellom fliser har sprekker og avskallingar. Normale bruksmerker.			

16/26

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
<b>EIERSKIFTERAPPORT™</b>			
<b>Merknader:</b>			
Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Det elektriske anlegget er av eldre dato, og forholdet vert difor ikkje vurdert som avvik. Komfyrvakt vart kravd i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye installasjonar. Ettermontering vert tilrådd som eit brannførebyggjande tiltak.			
Det er ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav til automatisk lekkasjestoppar vart innført i seinare regelverk og var ikkje gjeldande ved etablering. Forholdet vert ikkje vurdert som avvik, men ettermontering vert tilrådd for å redusere risiko for fuktsskadar.			
<b>9. Rom under terreng</b>			
<b>9.1 Underetasje</b>			
<b>TG 2</b>	9.1.1	Veggenes og himlingens overflater	
Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Deler av grunnmuren er innvendig tildekket av andre overflater enn betong/murpuss, og det er difor ikkje mogleg å utføre visuell kontroll av denne delen av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synleg overflate, og avvik utover det som er nemnt kan førekoma.			
Underetasjen er oppført som grovkjeller og vert vurdert ut frå det. Etasjen er hverken meint eller godkjent som oppholdsrom.			
Det er registrert sprekker, misfargar og kalkutslag i grunnmur. Avskalling av lecagrunnmur under balkong. Det vert opplyst at delar av registrerte forhold skriv seg frå perioden før oppgradering av drenering i 2018. Underetasjen hadde tidlegare høg luftfuktigheit, og det vart då sett i verk tiltak. Ifølgje eigar har innklimaet i ettertid vore stabilt utan vidare utvikling av fuktsskadar.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b>	9.1.2	Gulvets overflate	
Deler av den underliggjande betongplata er tildekket av overflater, og kan difor ikkje kontrollerast direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.			
Det er registrert sprekkeforming i betonggulv. Forholdet vert vurdert som vanleg, og kan skuldast manglande armering, setningar eller forhold i underliggjande massar. Tilbygg frå 1998 har tilfarargolv med vinylbelegg på overflata. Tilfarargolv er ei oppbygging der golvet vert heva frå underliggjande betongdekke ved hjelp av lekter eller klossar, slik at det vert etablert eit luftrom mellom betong og gulvkonstruksjon. Slike løysingar kan vere utsette for fukttopphoping dersom ventileringa ikkje er tilstrekkeleg, og særleg om det vert nytta isolasjon i oppbygginga.			
Det vert vist til neste punkt for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjonsforhold i konstruksjonen.			
<b>Merknader:</b>			
<b>TG 2</b>	9.1.3	Fuktmåling og ventilasjon	
Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i innreia del av underetasjen frå 1998. Holet er tildekket med forblendingslokk, som kan fjernast ved framtidige kontrollar.			
Dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold. Det er observert misfarging på innsida av grunnmur, noko som ifølgje eigar skuldast tidlegare fuktinntrenging. Det er ikkje registrert kjellarlukt, noko som indikerer tilfredsstillande inn klima på synfaringstidspunktet.			


17/26

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>Merknader:</b>	<p>Utvendig del av grunnmur manglar isolasjon over terreng, noko som aukar risiko for kondens på varm side av konstruksjonen. Dette er særleg relevant for den innreia delen av underetasjen, der kondens kan oppstå inne i innføringa.</p> <p>Det er målt fuktverdiar opp mot 18 vektprosent ved holtaking. Vidare er det registrert forhøga verdiar ved trådaus fuktsøk i tilfarargolv. Forholda kan ha samanheng med kondens eller oppsug av fukt frå underliggjande betongdekke. Det er observert skrukketroll i underetasjen, noko som understøttar vurdering av fuktpåverknad.</p>
<b>10. VVS</b>	
<b>TG 3</b>	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Vassinntak av typen pel (plast) frå 2018. Vidare vert vatn ført fram til dei forskjellige vassinstallasjonane i bustaden via ein kombinasjon av kobber og røyr i røyr-system. Røyr i røyrssystem er opplyst å vera frå 1998. koparnettet skriv seg truleg frå byggeår.</p> <p>Avløpsrøyrer er utført i plast. Stakepunkt er etablert i underetasjen.</p> <p>Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.</p> <p>Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med anlegget i eigartida. Det er vidare opplyst at store deler av røyranlegget er fornya i 1998. Vasstilførslar i kobber og deler av avløpsnettet er truleg frå byggeår.</p> <p>Det er registrert fleire avvik. Avløpslufting er utført med durguventil på toalettrom i hovudetasje, noko som ikkje er i samsvar med krav til hovudlufting via tak. Det er registrert trykkslag i vasstilførslar, truleg som følgje av manglande klamring. Servant på bad har redusert avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet.</p> <p>Røyr-i-røyr-system er etablert utan fordelarskap og kursforteikning. Røyrføringar er plasserte med risiko for frøst, noko som ifølgje eigar har vore eit problem tidlegare. Vegghegt toalett manglar dreneringsspor frå innebygd sisterne, noko som kan føre til at lekkasjar ikkje vert oppdaga.</p> <p>Deler av anlegget har høg alder og usikker restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk.</p>
<b>Merknader:</b>	
<b>TG 2</b>	10.2 Varmtvannsbereder
	<p>Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt står plassert i underetasje. Prod. år: 2017.</p> <p>Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.</p> <p>Beredaren manglar tilfredstillande lekkaseisikring.</p>
<b>Merknader:</b>	
<b>Ingen</b>	10.3 Vannbåren varme
	Bygningsdelen eksisterer ikkje.
<b>Merknader:</b>	
<b>Ingen</b>	10.4 Varmesentraler
	Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.
<b>Merknader:</b>	

18/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>TG 2</b>	10.5 Ventilasjon
	<p>I samband med støyreduserande tiltak mot E16 er det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget sørger for energieffektiv luftutskifting i hovudetasje, loft og innreia del av underetasjen. Øvrige delar av bustaden har naturleg ventilasjon.</p> <p>Heimelshavar opplyser at ventilasjonsanlegget var nytt i 2016. Anlegget vart sist reingjort i 2025. Filter vert skifta jamleg kvart år. Sist filterbyte var mars 2026.</p> <p>Det er registrert mangelfull luftutveksling mellom hovudetasje og innreia del av underetasjen. Sidan denne delen av underetasjen er tilknytt balansert ventilasjonsanlegg bør det vera luftespalte mot andre rom med ballansert ventilasjon. Manglande samanheng i ventilasjonsløyninga kan føre til undertrykk eller overtrykk i innreia del av underetasjen, med påfølgjande redusert ventilasjonseffekt og auka belastning for anlegget.</p> <p>Vidare er det registrert skadar på kondensisolasjon på ventilasjonskanalar på kaldt loft. Mangelen kan føre til kondensdannning på kanalane.</p>
<b>Merknader:</b>	
	Manglande kondensisolasjons.
	
<b>11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>	
<b>11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>	
	<p>Når det gjelder resultatene fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.</p>
	<p>Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse.</p> <p>På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert føretak. NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gjev ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.</p> <p>Sikringsskap med automatsikringar er plassert i gang i andre etasje. Antallet sikringar samsvarar med kursforteikningen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.</p> <p>Heimelshavar opplyser at anlegget er frå om lag 2000, og at det ikkje er oppdaga feil på anlegget under normal dagleg bruk. Samsvarserklæring på deler av anlegget som er oppgradert/endra etter 2021 er framlagt.</p>

19/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

BMTF	20/26
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>Merknader:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El-nett i underetasjen er av eldre dato.</li> <li>- Det er truleg meir enn fem år sidan DLE (Det lokale eltilsyn) sist hadde tilsyn med anlegget.</li> <li>- Enkelte lause stikkontaktar, ledningar og brytarar.</li> <li>- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.</li> <li>- Samsvarserklæring for deler av anlegget som installert etter 2021 er framlagt.</li> </ul> <p>Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.</p> <p>Det vert anbefalt å gjennomføre ei fullstendig kontroll av anlegget etter NEK 405-2 for å dokumentere status, og utarbeide eventuelle tiltak for å bringe anlegget i tråd med gjeldande forskrifter. Utgifter må påreknast.</p>	

BMTF	21/26
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>VÆR OPPMERKSOM PÅ:</b>	
<b>TILLEGGSOPPLYSNINGER:</b>	
<p>Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.</p> <p><b>BRANN:</b> Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.</p> <p><b>REKKVERK:</b> Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Følgjande avvik er registrert: - Håndrekk/rekkverk manglar i trapper. - Rekkverk manglar på utvendige støttemurar som har over 0,5 meter til underliggende terreng.</p> <p>Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.</p> <p><b>TING Å TENKE PÅ:</b> Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.</p> <p><b>LOVLIGHEITSMANGEL:</b> Dagslysflate: I følgje NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys. Avvik er registrert på kjøkken, soverom i 1. etasje og eventuelt innreia del i underetasjen om rommet er definert som rom for varig opphald på planteikningen. Dette inneber at desse romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.</p> <p>Takhøgd: Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgd. Ved endring frå tilleggsdel til hovuddel for bygg oppført før 2011 kan takhøgd ned til 2 meter godkjennast. Dersom innreia del i underetasjen er definert som rom for varig opphald på planteikningen, er takhøgda under minstekravet på 2,2 meter. Nærare kontroll av planteikning/romdefinasjon vert anbefalt.</p> <p><b>GJENNOMGANG:</b> Heimelshavar var til stades under befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.</p> <p><b>ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:</b></p>	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	<p>Årsak: Sprekkdannning i grunnmur, truleg som følge av setningar, materialsvinn eller belastningar over tid. Uavklarte grunnforhold kan vere medverkande årsak.</p> <p>Risiko: Vidare utvikling av sprekk og eventuelle setningar kan føre til redusert bereevne og auka fare for fuktinntrenging.</p> <p>Konsekvens: Fuktinntrenging og rørsler kan gi skadar på konstruksjonar og påverke inneklima i underetasjen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det er etablert ny drenering i 2018, noko som bidreg til redusert jordtrykk og betre avleiing av vatn frå grunnmur. Det vert likevel tilrådd å følgje med på utvikling av sprekkdannning, då grunnforholda direkte under fundament/grunnmur ikkje er utskifta.</p>	
1.3	Terrangforhold	<p>Årsak: Fall mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Opphoping av overflatevatn og grunnvatn mot konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Auka fuktbelastning på grunnmur og underliggjande konstruksjonar, med risiko for fuktskadar og påverknad på inneklima.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å vurdere justering av terrengfall der dette heller mot bygningen. Eksisterande tiltak med singel langs grunnmur er positivt, men ytterlegare tiltak kan vere naudsynt for å sikre tilfredsstillande avrenning jf. Sintef Byggforsk.</p>	
2.1	Yttervegger	<p>Årsak: Det er registrert fuktig ved og begynnande råte i enkelte bord på vestvendt fasade. Denne veggen manglar luftesjikt bak kledningen. Det er vidare registrert fuktpåverknad i enkelte listverk, vindski og dekkbord, samt begroing og generelt vedlikehaldsetterslep på delar av ytterkledningen.</p> <p>Risiko: Redusert uttørkingsevne i kledningen, med auka risiko for vidare råteutvikling og fuktopptak i veggkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Skadar på kledning og tilhøyrande detaljar, med mogleg påverknad på bakomliggjande konstruksjonar over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting av kledning på vestvendt fasade, med korrekt oppbygging inkludert vindspærresjikt og luftespalte. Vidare bør det gjennomførast generelt vedlikehald, samt utskifting av fuktskadde og råteskadde trevirke.</p>	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak	<p>Årsak: Nedbøying over tid som følge av alder, materialbruk og lastpåverknad.</p> <p>Risiko: Vidare deformasjon kan føre til auka belastning på konstruksjonen og påverke taktekinga.</p> <p>Konsekvens: Skeivheiter kan redusere funksjon og levetid på takkonstruksjon og teking.</p> <p>Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen bør vurderast nærare ved framtidige tiltak. Oppretting av takflata bør vurderast i samband med vedlikehald eller utskifting av tak.</p>	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>Årsak: Utilstrekkeleg ventilering av takkonstruksjonen og manglande luftesjikt mellom isolasjon og undertak.</p> <p>Risiko: Opphoping av fukt og kondens i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Vidare utvikling av sopp- og moglege råteskadar, med redusert levetid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen. Med bakgrunn i tilstanden på taktekinga vert det tilrådd å utføre arbeidet frå utsida i samband med utskifting av takteking.</p>	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende	<p>Årsak: Manglande detaljløysingar for vassavleiing, uheldig materialval og innkapsling av trekonstruksjonar med svak uttørkingsevne. Fuktpåverknad frå overliggjande dekke har ført til redusert vedheft i maling på grunnmur under veranda.</p> <p>Risiko: Opphoping av fukt i konstruksjonar med fare for vidare nedbryting og råteutvikling, samt vidare fuktpåverknad på grunnmur.</p> <p>Konsekvens: Redusert levetid på terrasse og rekkverk, med mogleg skade på tilstøytande konstruksjonar og overflater på grunnmur.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av tilfredsstillande beslag og vassavleiing i overgangar mot vegg. Konstruksjonar med innkapsla trevirke bør opnast eller byggast om for å sikre ventilering og uttørking. Det må påreknast vedlikehald og utskifting av fuktskadde delar. Vidare bør overflatebehandling på grunnmur utbetrast, og tiltak for å redusere fuktbelastning frå overliggjande dekke bør vurderast.</p>	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling	<p>Årsak: Utette skøytar og overgangar i veggplater, med mangelfull fuktsikring i dusjsone.</p> <p>Risiko: Vidare fuktinntrenging i veggkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Skjulte fuktskadar og mogleg råte i bakomliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring eller full rehabilitering av våtrommet med etablering av tilfredsstillande membran- og tettesjikt. Syner til pnkt. 7.1.3 for meir informasjon om badets tettesjikt.</p>	
7.1.2	Bad Overflate gulv	<p>Årsak: Manglande fallforhold lokalt rundt sluk og utilstrekkeleg vedheft i våtromsbelegg.</p> <p>Risiko: Vatn vert ikkje tilstrekkeleg leidd til sluk, og kan trenge ned i konstruksjonen gjennom svake punkt i belegget.</p> <p>Konsekvens: Auka risiko for lekkasjar og skjulte fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd rehabilitering av golvet med etablering av korrekt fall og nytt tettesjikt i samsvar med gjeldande krav.</p>	
8.1	Kjøkken Kjøkken	<p>Årsak: Aldring og normal slitasje på overflater. Fug mellom fliser har sprekker og avskallingar.</p> <p>Risiko: I hovudsak av estetisk karakter.</p> <p>Konsekvens: Påverkar i hovudsak visuell framtoning og vedlikehaldsbehov.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting og vedlikehald av flisfuger. Vidare bør det gjennomførast jamnleg kontroll av vassinstallasjonar og område rundt vask.</p>	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater	Årsak: Tidlegare fuktbelastning mot grunnmur, kombinert med naturleg slitasje og belastningar over tid.	
		Risiko: Restfukt og skjulte forhold kan framleis vere til stades i konstruksjonen.	
		Konsekvens: Potensiell påverknad på konstruksjon og inneklima over tid, sjølv om forholda framstår stabile.	
		Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å følgje med på utvikling av registrerte forhold. Vidare vurderingar bør sjåast i samanheng med utvendig drenering og fuktsikring.	
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate	Årsak: Sprekkdanning i betonggolv som følgje av setningar, manglande armering eller forhold i underliggjande massar. Tilfarargolv kan av erfaring vere utsett for fukt.	
		Risiko: Fukt kan førekoma under tilfarargolvet utan å bli oppdaga.	
		Konsekvens: Skjulte fuktskadar og mogleg nedbryting av golvkonstruksjon over tid.	
		Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å følgje med på utvikling av sprekkdanning. Vidare bør ventilasjonsforhold og fuktnivå i tilfarargolv vurderast nærare, jf. punkt 9.1.3.	
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon	Årsak: Manglande utvendig isolasjon over terreng og risiko-konstruksjon med innføring og tilfarargolv.	
		Risiko: Kondens og fukttopphoping i skjulte konstruksjonar.	
		Konsekvens: Skjulte fuktskadar og mogleg nedbryting av material over tid.	
		Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å gjennomføre tiltak for å redusere kondens- og fuktproblematikk i konstruksjonen. Aktuelle tiltak kan vere etablering av utvendig isolasjon på grunnmur over terreng, samt opning av innføringar og tilfarargolv for å sikre uttørring. Det bør også gjennomførast jamnleg kontroll av fuktnivå for å avdekke eventuell utvikling. Dersom fuktproblematikken har samanheng med oppsug frå underliggjande massar, kan tilfarargolvet med fordel erstattast med ei anna golvoppbygging betre tilpassa slike forhold.	
10.2	Varmtvannsbereder	Årsak: Manglande lekkasjesikring.	
		Risiko: Lekkasjar kan oppstå utan kontrollert bortleiing av vatn.	
		Konsekvens: Vatn kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar ved lekkasje.	
		Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av lekkasjesikring, til dømes i form av sluk, lekkasjebrett med avløp eller automatisk lekkasjestoppar.	
10.5	Ventilasjon		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		Årsak: Manglande samanheng i ventilasjonsløyninga og utilstrekkeleg overstrøyming mellom rom med balansert ventilasjon. Enkelte friskluftsentilalar i underetasjen er plasserte delvis under terreng. Vidare er det registrert skada kondensisolasjon på ventilasjonskanalar på kaldt loft.	
		Risiko: Ubalanse i ventilasjonsanlegget, fare for fuktinntrenging gjennom ventilar under terreng, samt kondensdanning på kanalar i kalde soner.	
		Konsekvens: Redusert ventilasjonseffekt, dårlegare inneklima og mogleg fuktpåverknad i underetasjen og tilstøytande konstruksjonar.	
		Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å etablere tilstrekkeleg overstrøyming mellom rom, samt vurdere omplassering eller betre sikring av ventilar under terreng. Vidare bør kondensisolasjon på ventilasjonskanalar utbetrast eller skiftast.	

26/26

Byggmestrenes Takseringsforbund


EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:


3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Feil utføring ved montering av dører og beslag, manglende detaljløsninger for vassavleiing, samt aldring og slitasje på eldre komponentar.</p> <p>Risiko: Betydelig fare for vidare fuktinntrenging i konstruksjonar rundt opningar.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar i tilstøytande bygningsdelar, redusert funksjon og levetid, samt svekka energieffektivitet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring av monteringsfeil ved ytterdører, inkludert korrekt beslagføring og etablering av tilstrekkeleg oppkant ved terrassedør. Ytterdør i kjellar, og kjellervindauger i eldste del av kjellar bør skiftast ut, og det må utarbeidast korrekt fall frå vindauger. Generelt må det påreknast vedlikehald og utskifting av eldre vindauger og dører etter behov.</p> <p>Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
	<p>Årsak: Aldring og slitasje på taktekkning, manglende vedlikehald, samt svikt i beslag og gjennomføringer. Skorsteinshøgde under tilrådd minstekrav.</p> <p>Risiko: Auka fare for lekkasjar gjennom taktekkning, møne og gjennomføringer, samt ukontrollert snøras frå takflate. For låg skorsteinshøgde kan gi dårleg trekkforhold og påverke funksjon og sikker drift.</p> <p>Konsekvens: Vatn kan trenge inn i takkonstruksjonen og føre til fuktskadar og redusert levetid. Det er også risiko for skade på personar og underliggende bygningsdelar som følgje av snøras. Redusert funksjon i skorstein kan påverke bruk av eldstad.</p> <p>Anbefalt tiltak: Taktekkinga har truleg nådd eller er nær slutten av forventa levetid. Det vert anbefalt full utskifting. I samband med dette bør beslag, gjennomføringer og sikringsiltak oppgraderast i samsvar med dagens anbefalingar. Skorstein bør også forlengast til tilfredsstillande høgde.</p> <p>Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Mangelfull utførelse av baderomsplater med opne skøytar og overgangar, samt manglende tetting i gjennomføringer.</p> <p>Risiko: Vatn kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved normal bruk og lekkasjar.</p> <p>Konsekvens: Skjulte fuktskadar og råte i bakomliggjande konstruksjonar, med redusert levetid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i registrerte avvik knytt til fallforhold, tettesjikt og utføring, samt usikker restlevetid, vert det tilrådd full rehabilitering av våtrommet med oppbygging i samsvar med gjeldande krav.</p> <p>Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Mangelfull utføring og eldre røyranlegg.</p> <p>Risiko: Lekkasje og vasskadar i konstruksjonar.</p> <p>Konsekvens: Fuktskadar med behov for utbetring av både røyranlegg og tilstøytande bygningsdelar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Anlegget bør gjennomgåast med tanke på oppgradering, inkludert korrekt lufting, klamring, sikring mot frost og etablering av fordelarskap. Det bør også etablerast dreneringsspor for innebygde systemer i forbindelse med oppgradering av våtrom.</p> <p>Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>




## Energiatest



Adresse <b>Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO</b>	
Dato for energimerking <b>01.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-277293</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174911134</b>
Gårdsnummer <b>54</b>	Bruksnummer <b>16</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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


Beregnet vektet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
<b>349,55 kWh/m²</b>	<b>59 073 kWh</b>



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1946</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>169,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>169,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
<b>349,55 kWh/m²</b>	<b>59 073 kWh</b>



## Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO

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



## Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO

### **Tiltak**

#### Brukertilta

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

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 19: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

**Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg**

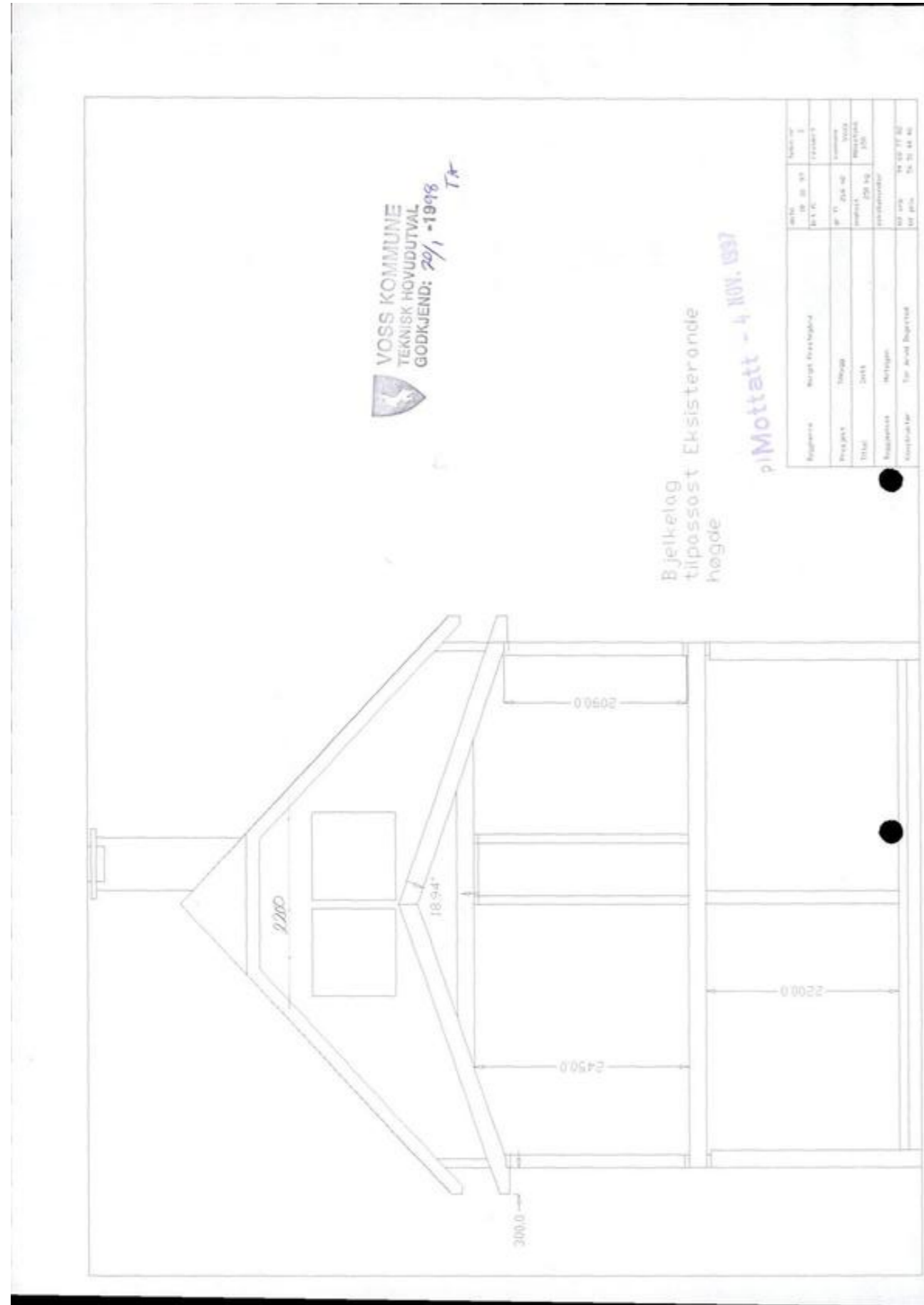
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

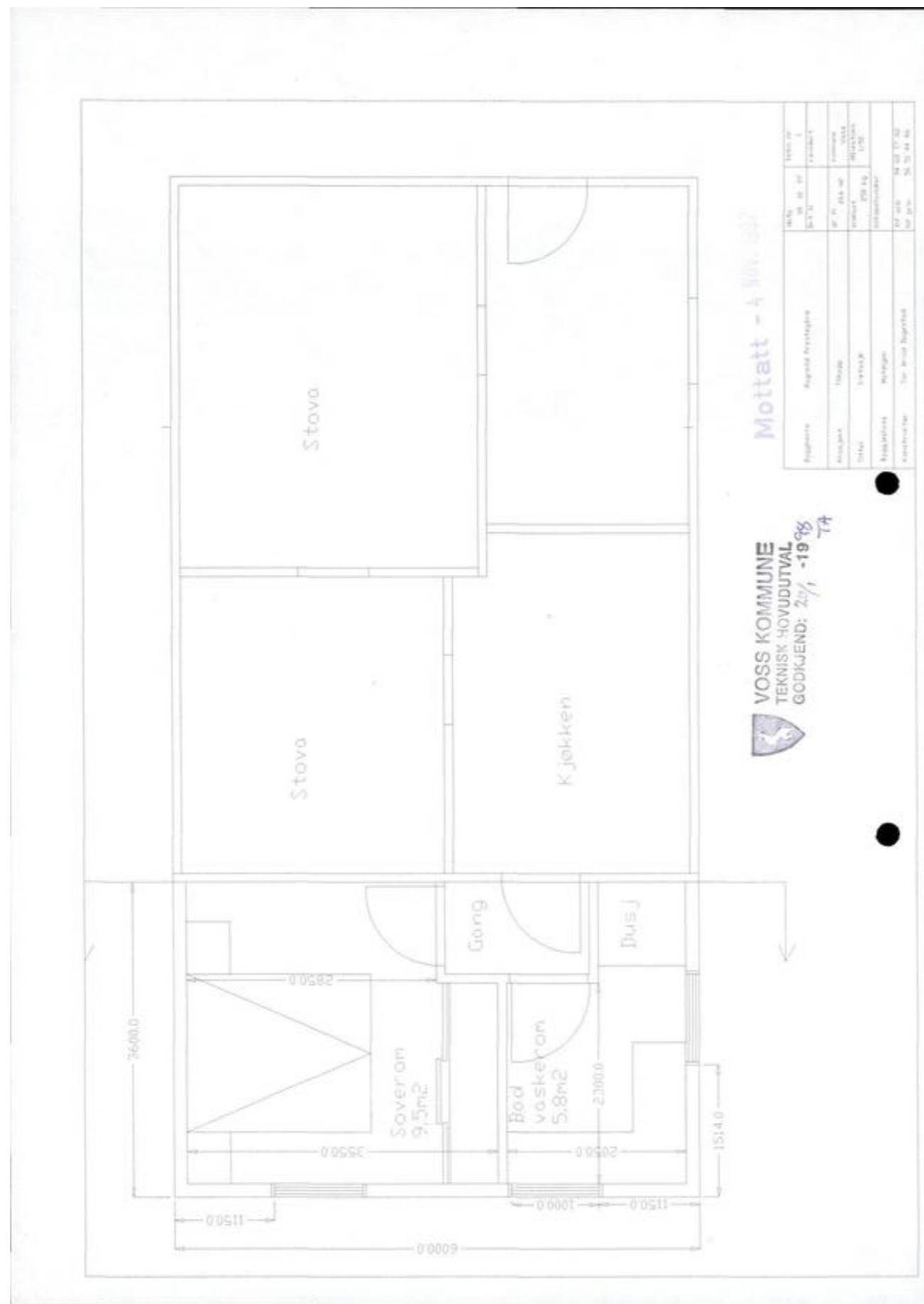
**Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.









Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 875,91 kr
Eiendomsskatt	4 920,00 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	9 462,78 kr
<b>Sum</b>	<b>24 936,69 kr</b>

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannforebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2466100 PROM	3.10	1/1	0 %	7 645,00 kr	0,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 248,90 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>						<b>11 163,80 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO							

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11159445	909	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	180

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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



## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.03.2026 11:39

## Eiendom 4621-54/16 Mohaug

Bruksnavn	Mohaug	Etablert dato	01.10.1946	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	785 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	603,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	54	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	16	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Moteigen 5	5710 Skulestadmo	Skulestadmarki	Skulestad	Voss

## Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.10.1946	Skylddeling	4621-54/2	Avgiver	-785
		4621-54/16	Mottaker	785
16.02.1988	Kart- og delingsforretning	4621-54/93	Mottaker	254
		4621-54/16	Avgiver	-254
10.12.2009	Sammenslåing	4621-54/16	Mottaker	66,6000000000000
				2
17.09.2015	Oppmålingsforretning	1235-54/45	Avgiver	-66,6
		4621-50/41	Berørt	0
		4621-54/16	Berørt	0
		4621-54/93	Berørt	0
17.09.2015	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	4621-53/20	Berørt	0
		4621-50/41	Avgiver	-181,5
		4621-54/93	Mottaker	181,5
		4621-54/16	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-54/16	Mottaker	0

## Bygninger (3)

## Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	174911142	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	21	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Side 1 av 2

## Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	18920301	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2009	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	31/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	31/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	31	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	31/0	31/0

## Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	174911134	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	142/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	142/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	142	0	0	0	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	64/0	0/0	64/0
H02	Hovedetasje	0	19/0	0/0	19/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

## Kulturminnerapport



Eiendom	4621 54/16		
Utskriftsdato	06.03.2026	Antall datasett	4

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss  
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.03.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO							

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

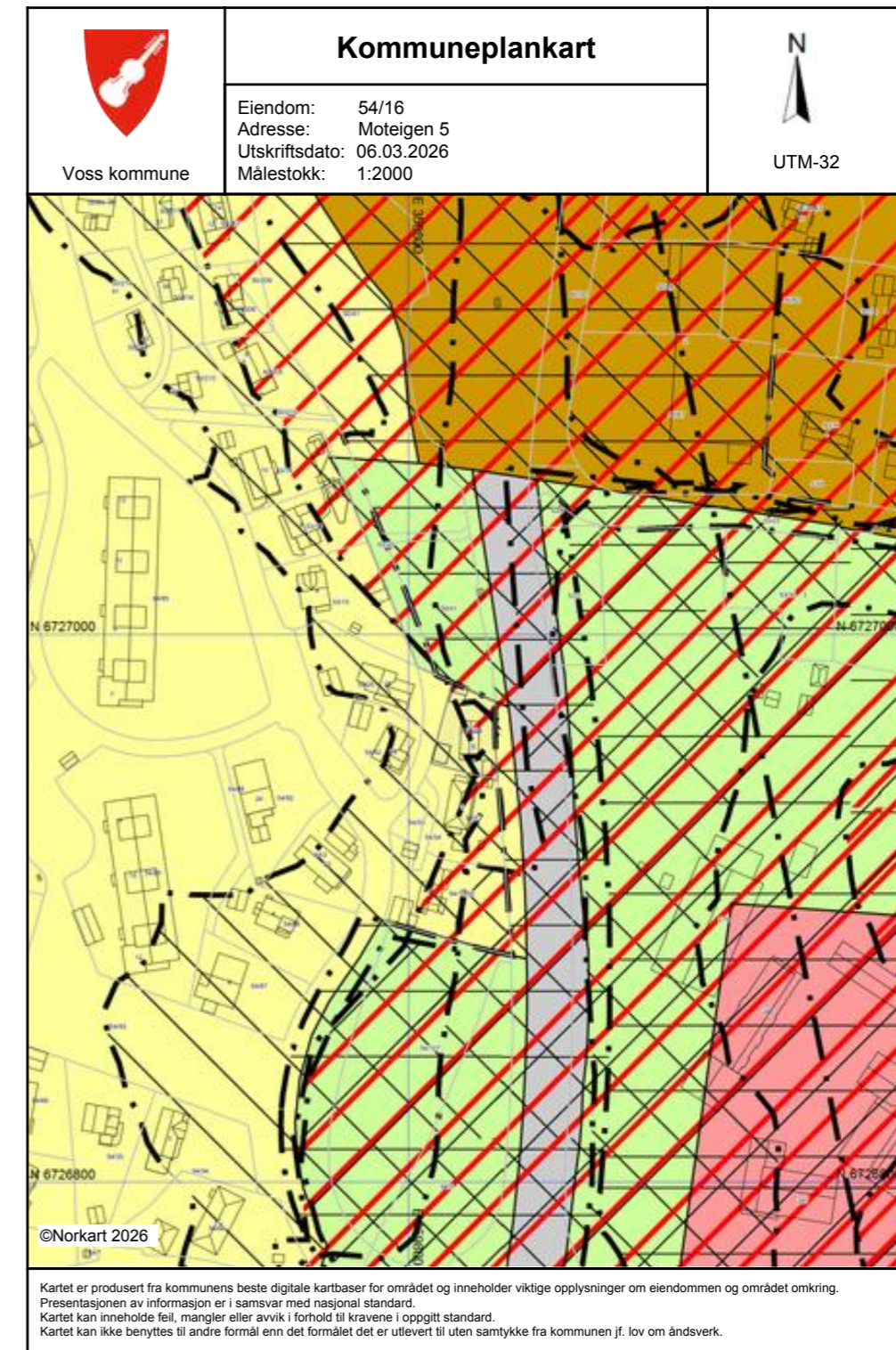
<b>Id</b>	12352019004
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b9resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b9resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 603 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 162 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> OM210 <b>KPStøy</b> Rød sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b> 324 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> OM310 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare

**Delareal** 442 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** OM220  
**KPStøy** Gul sone iht. T-1442

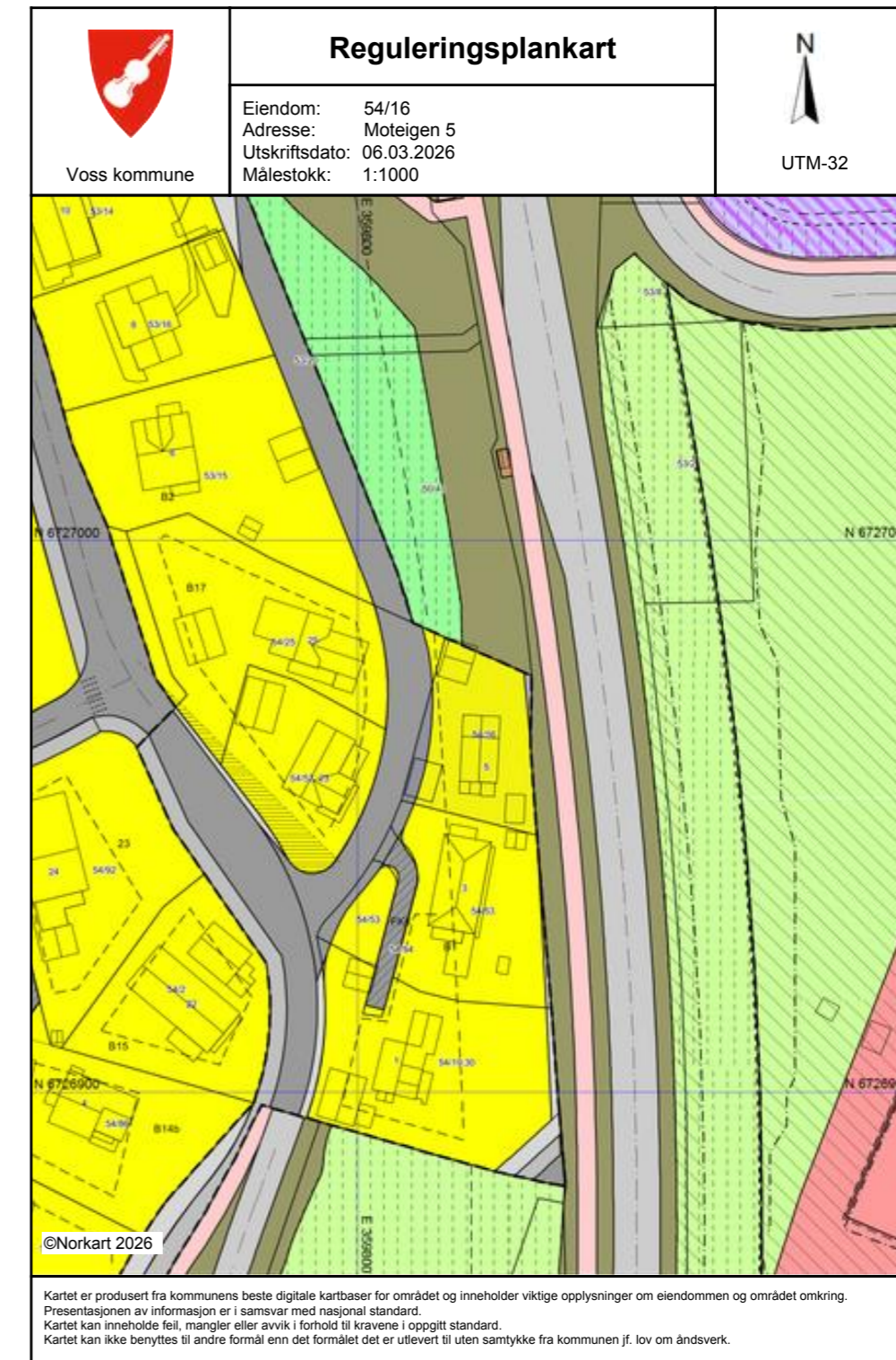
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

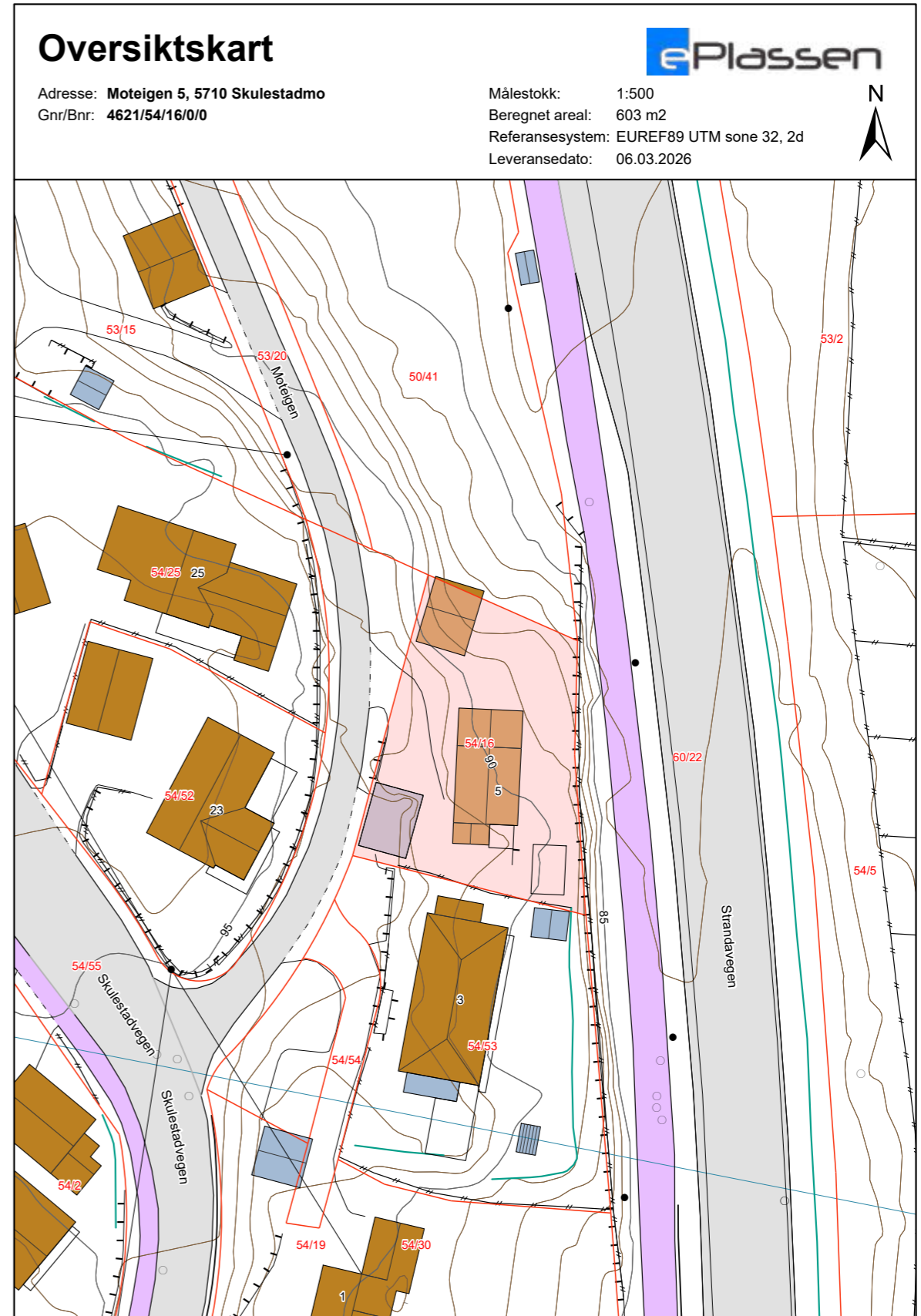
<b>Id</b>	123502005
<b>Navn</b>	Skulestadmooråda på Voss
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.12.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1851/F%3c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1851/F%3c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei</p> <p><b>Delareal</b> 554 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boliger</p> <p><b>Delareal</b> 41 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kjørevei</p>

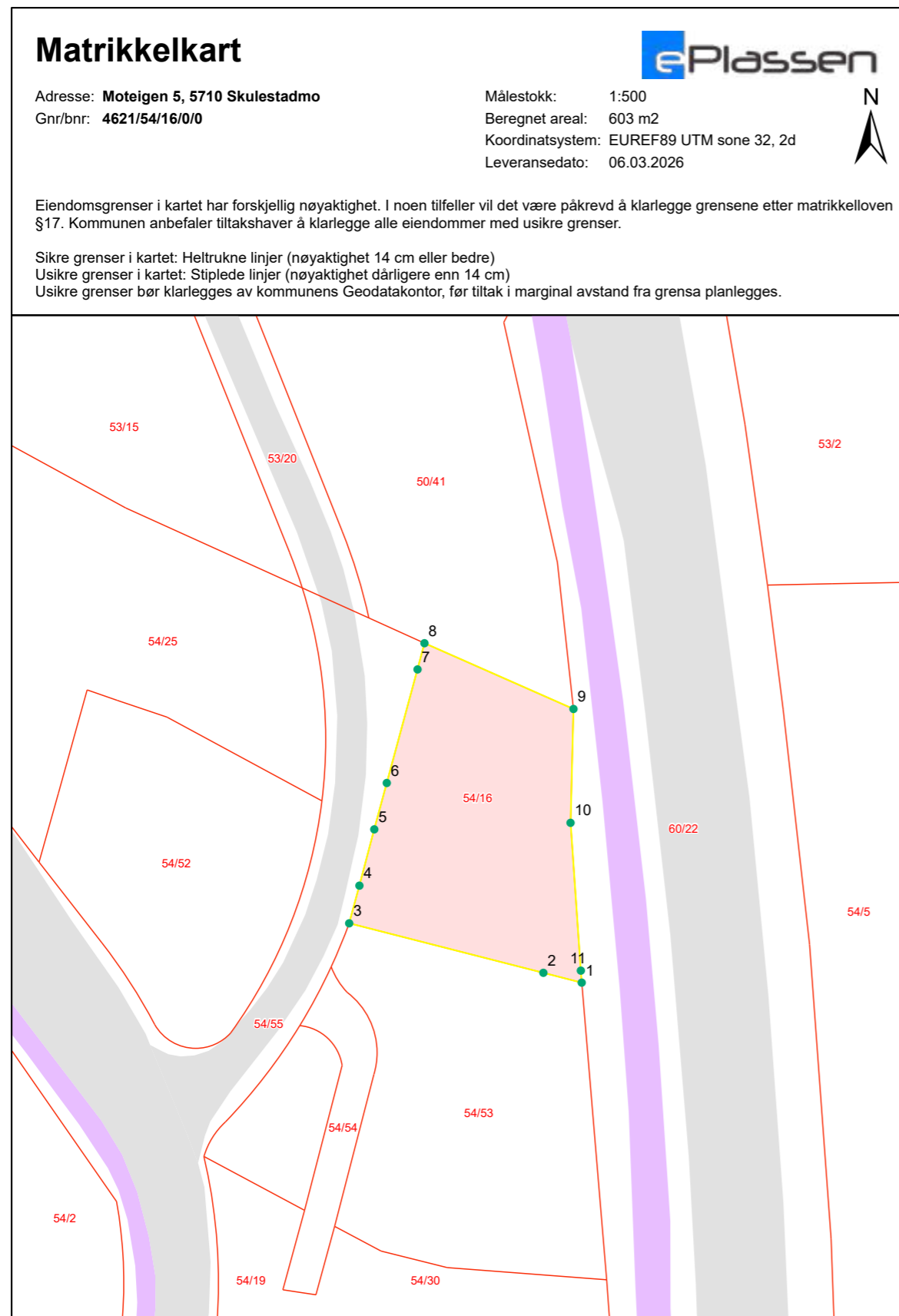


Tegnforklaring	
	<b>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20)</b> Bustader - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer
<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</b>	
	Køyreveg - eksisterende
<b>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft</b>	
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
<b>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</b>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød zone etter T-1442
	Støysone - Gul zone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlet
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2)</b>	
	Faresonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Grense for arealformål



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Blokkbuseiend
	Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)
	Bustader
	Undervisning
	Bustad/tenesteyting
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/kontor/tenesteyting
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Parkering
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)
	Friområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik
	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt
	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §1)
	Føresegningsområde - Anlegg- og byggemåte
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Føresegningsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Byggjeregrense
	Planlagt buseiend
	Bygninger som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Tunnel





## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 603 m<sup>2</sup>  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6726946.61	359832.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.19	0
2	6726947.65	359828.5	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	21.22	0
3	6726952.88	359807.99	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	4.13	0
4	6726956.86	359809.07	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	14	6.17	0
5	6726962.81	359810.64	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	5.09	0
6	6726967.71	359811.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.46	0
7	6726979.71	359815.21	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	14	2.87	0
8	6726982.48	359815.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.25	0
9	6726975.53	359831.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.06	0
10	6726963.5	359831.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.7	0
11	6726947.88	359832.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.28	0

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

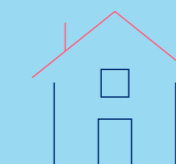
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Moteigen 5, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 54, bnr. 16, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260061  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

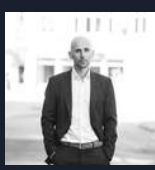
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



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



**Even Lindseth**  
Partner / Megler MNEF /  
Salgsleder  
982 39 656  
[el@proaktiv.no](mailto:el@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

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