

PROAKTIV

Styve gard

Historisk klyngetun med flere bygninger, vakker støl og naust

STYVESVEGEN 81





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



EVANGER

En sjelden mulighet til å skape noe helt spesielt på Styve gard.
Flere bygninger i tunet og en helt nydelig støl.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Styvesvegen 81, 5707 EVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 383, bnr. 1, i Voss kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 118.990,-

Totalpris: 4.118.990,-

Kommunale avgifter: 10.574,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1800

Rom/soverom: 9/7

BRA: 929 m²

BRA-i: 125 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tomt: 1867437 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	33	41
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	53	79
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest 81
114			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Gerd Synøve Svartskuen Veka

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

Anne Clementsen

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

Roy Gordon Middleton

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

Kjersti Eliassen Helle

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

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Styve gård

Velkommen til historiske klyngetunet Styve gård på Evanger. Landbrukseiendommen ligger øverst i Styvesvegen, har nydelig utsikt og er omkranset av vakker natur, fjell og vann. Landbruksarealet er på hele ca. 1 866 daa, hvorav 15 daa er dyrket mark og 7,4 daa er overflatedyrka mark. Det er en omfattende eiendom som består av våningshus, et ombygget stabbur, anneks/uthus, et brakkebygg, et gammelt skolehus, og en driftsbygning. I tillegg er det redskapshus, røykehus, en helt nydelig og usjenert støl med eldre fjøs, naust og kvernhus mm. Med andre ord er dette en eiendom for deg som verdsetter det unike, og som ser potensialet i å videreutvikle et sted med særpreg. Det må påregnes omfattende oppussing av flere bygninger.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



EVANGER

Kommune: Voss / Område: Evanger

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

Eiendommen ligger idyllisk og flott til på Styve, like ovenfor Evanger sentrum i Voss herad. Her får du en landlig, solrik og rolig beliggenhet med vakre naturomgivelser, samtidig som det er kort vei til det du trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det kort vei til Evanger sentrum, hvor du finner blant annet dagligvarebutikk, barnehage, skole og andre servicetilbud. Evanger stasjon ligger også i nærområdet og gir gode muligheter for å benytte togforbindelsen mellom Voss og Bergen. Området byr ellers på et rikt utvalg av tur- og friluftsmuligheter, med flotte fjell- og naturområder rett utenfor døren. Det er flotte bade- og fiskemuligheter i vann og elv. Voss sentrum ligger ca. 20 minutter unna med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kultur- og fritidstilbud. For den aktive er området et godt utgangspunkt for turer, ski, sykling, fiske og andre naturopplevelser gjennom hele året.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚍	Styvet Teigdalsvegen Linje 960	11 min 🚶 1.1 km
🚍	Evanger stasjon Linje R40	16 min 🚶 1.5 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 20 min 🚗

DAGLIGVARE

🛒	Snarkjøp Evanger Landhandleri As PostNord	13 min 🚶 1.2 km
---	--	--------------------

VARER/TJENESTER

📺	Vangen	20 min 🚗
🏪	Vitusapotek Vossevangen	19 min 🚗

SPORT

⚽	Evanger skule Aktivitetshall	14 min 🚶 1.3 km
⚽	Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	8 min 🚗 7.9 km
🏊	MOVA Vangsgata	20 min 🚗
🏊	SKY Fitness Voss	20 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗⚡	Evanger	13 min 🚶
----	---------	----------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Området rundt er hovedsakelig skog- og landbruksareal med spredt boligbebyggelse.

Adkomst
Kjør inn til Evanger sentrum og følg Teigdalsvegen forbi vaskeriet. I første kryss holder du helt til høyre på

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

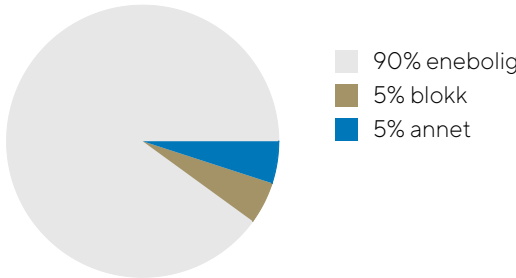
Styvesvegen og følger den til ende. Det er snuplass i tunet og flere parkeringsplasser.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er både barneskole og barnehage på Evanger.

Skolekrets
Evanger



BOLIGMASSE



SKOLER

Evanger skule (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	14 min 1.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	20 min 20.8 km
Voss gymnas 370 elever	21 min 21.2 km
Voss vidaregåande skule	21 min

BARNEHAGER

Evanger barnehage (1-5 år) 14 barn	14 min 1.3 km
Bolstad barnehage (1-5 år) 14 barn	9 min 10.2 km



VELKOMMEN TIL STYVE GÅRD

Vi starter utendørs – Eiendommen er på hele 1 867 daa.

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tomtestørrelse

1 867 437 m²

Beskrivelse av tomt

Landbruksareal på ca 1 867 daa. Arealet har følgende fordeling:

Fulldyrka jord: 15 daa.

Overflatedyrka jord: 7,4 daa.

Innmarksbeite: 10,7 daa.

Produktiv skog: 1 372,5 daa.

Annet markslag: 449,4 daa.

Bebyggd: 6,9 daa.

Ikke kartlagt: 4,7 daa.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

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

Boligen har fått følgende TG3:

Yttervegger

Vinduer og ytterdører

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bad Overflate gulv

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har fått følgende TG2:

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

Terrengforhold

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Balkonger, verandaer og lignende

Bad Overflate vegger og himling

Kjøkken

Underetasje Veggene og himlingens overflater

Underetasje Gulvets overflate

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Varmtvannsbereder

Ventilasjon





Boligen har fått følgende TG-IU:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Hovedbygningen med adresse Styvesvegen 81 er oppført etter tradisjonell byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Fundamenteringen består av gråsteinsmur fra byggeåret, med ringmur i betong under et senere kjøkkentilbygg. Det er kun kjeller under deler av konstruksjonen. Ytterveggene er opprinnelig oppført i tømmer. Det er opplyst at veggene ble foret ut rundt 1980-tallet for å gi plass til mer isolasjon. Fasaden er avsluttet med liggende enkeltfalset trekledning. Tilbyggene er utført i lett bindingsverk med mer moderne materialbruk enn det som opprinnelig ble benyttet ved oppføringen av hoveddelen av bygningen. Etasjeskillene er utført som tradisjonelle trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utformet som saltak og tekket med skifer. Undertak og detaljert oppbygning er delvis ukjent og basert på byggeskikk fra oppføringstidspunktet og senere ombygginger. Vinduene har varierende alder og utførelse, hovedsakelig med to-lags isolerglass, men det finnes også eldre, uisolerte vinduer. Ventilasjonen i bygningen er løst med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, supplert med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Vannforsyningen skjer via borehull med pumpe, med oppsamling i tank før videre distribusjon, hovedsakelig via kobberrør. Avløpssystemet er i hovedsak utført i plast, med mulig innslag av eldre ledninger i støpejern eller tilsvarende materiale. Eiendommen er tilknyttet et privat avløpsanlegg plassert i eget bygg. Badet ble oppgradert i 1990, og kjøkkenet i 2014. Bygningen har over lengre tid vært benyttet som institusjon, noe som innebærer mer intensiv og sammenhengende bruk enn ved ordinær boligbruk. Dette har medført betydelig bruksslitasje på flere bygningsdeler og installasjoner. Konstruksjonen må vurderes i lys av bygningens alder, byggemetode og faktiske bruk over tid.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Hovedhuset inneholder entré/hall, stue, kjøkken, kjølerom, bad, toalettrom, to kontor, gang og loftstue. I underetasjen er det vaskekjeller og bod.

Areal

Hovedhus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

1. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm

Styvesvegen 71, brakkebygget

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

Styvresvegen 80, skolebygget

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 25 kvm

Styvesvegen 83

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 136 kvm
Total BRA: 136 kvm

Styvesvegen 85

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Støl

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm





Stølsfjøs

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

Løe

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 270 kvm
Total BRA: 270 kvm

Naust

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Redskapshus for større utstyr

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Redskapshus for mindre utstyr

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Røykehus i tømmer

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm



Total BRA: 14 kvm

Septikkhus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Kvernhus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Pumpehus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

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

Ikke målbare arealer

Underetasje: Takhøyden er målt til 1,8–2,2 meter. Deler av det opplyste arealet er ikke måleverdig som følge av manglende takhøyde. Bod: 11,5 m². Vaskekjeller: 14,5 m².

Standard

De innvendige overflatene består i hovedsak av heltre overflater i tømmer og trepanel. Det er lagt laminatgulv i de fleste rom. På badet er det våtromsbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Kjøkkenet har vinylbelegg på gulvet. Underetasjen har i hovedsak grove betongoverflater, med et avgrenset flislagt parti på gulvet ved vaskemaskinen. Veggene i underetasjen har slette sponplater eller er delvis skjult bak innredning. Bygningsmassen har, til tross for noe varierende alder, i hovedsak en tilstand som tilsvarer hovedhuset. Felles for bygningene er et generelt vedlikeholdsetterslep, og det må påregnes større kostnader til oppgraderinger både på kort og mellomlang sikt.

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Varmepumpe.

Info strømforbruk

Det er tre strømmålere og faktisk forbruk for år 2025 var 108 483 kwh og i år 2026 er forbruket pr. 37 095 kwh.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



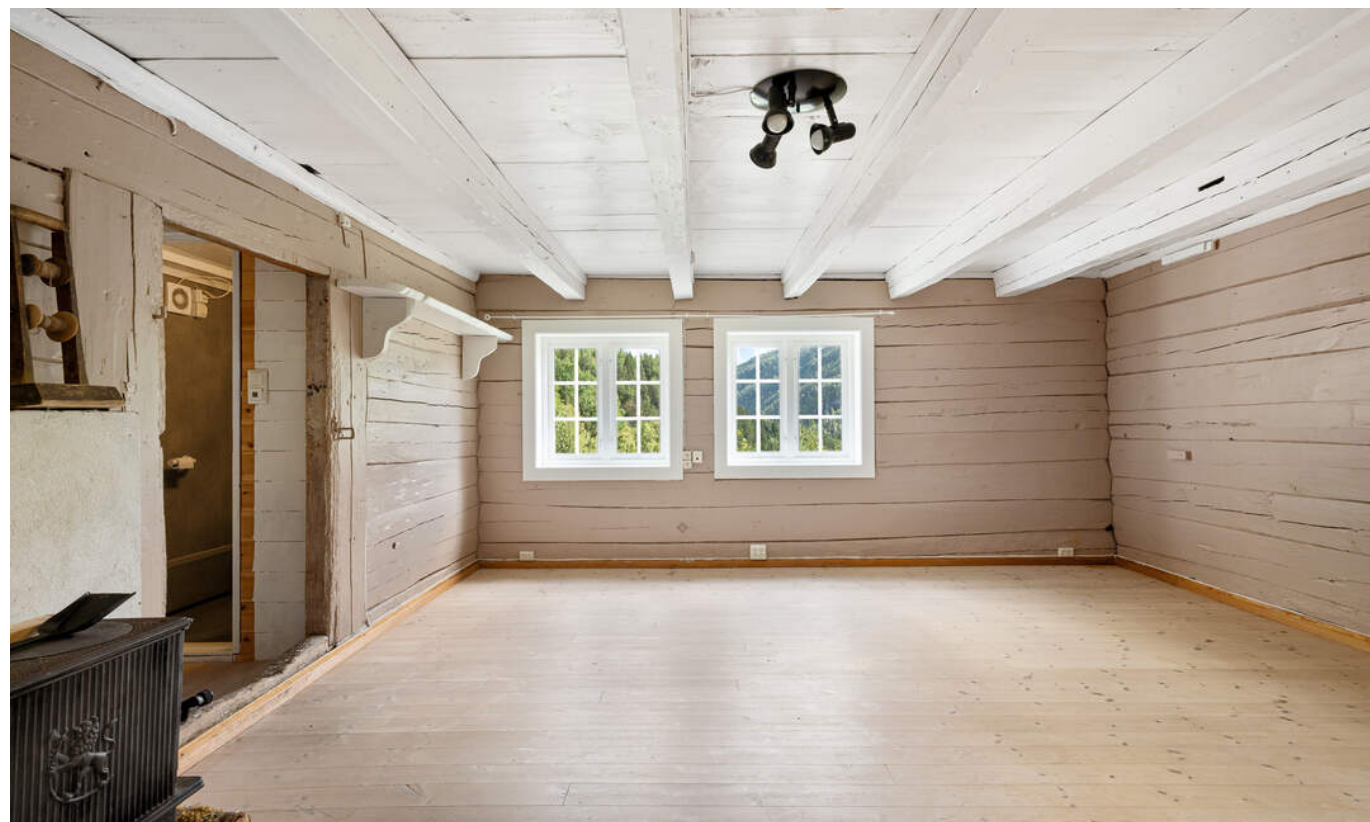
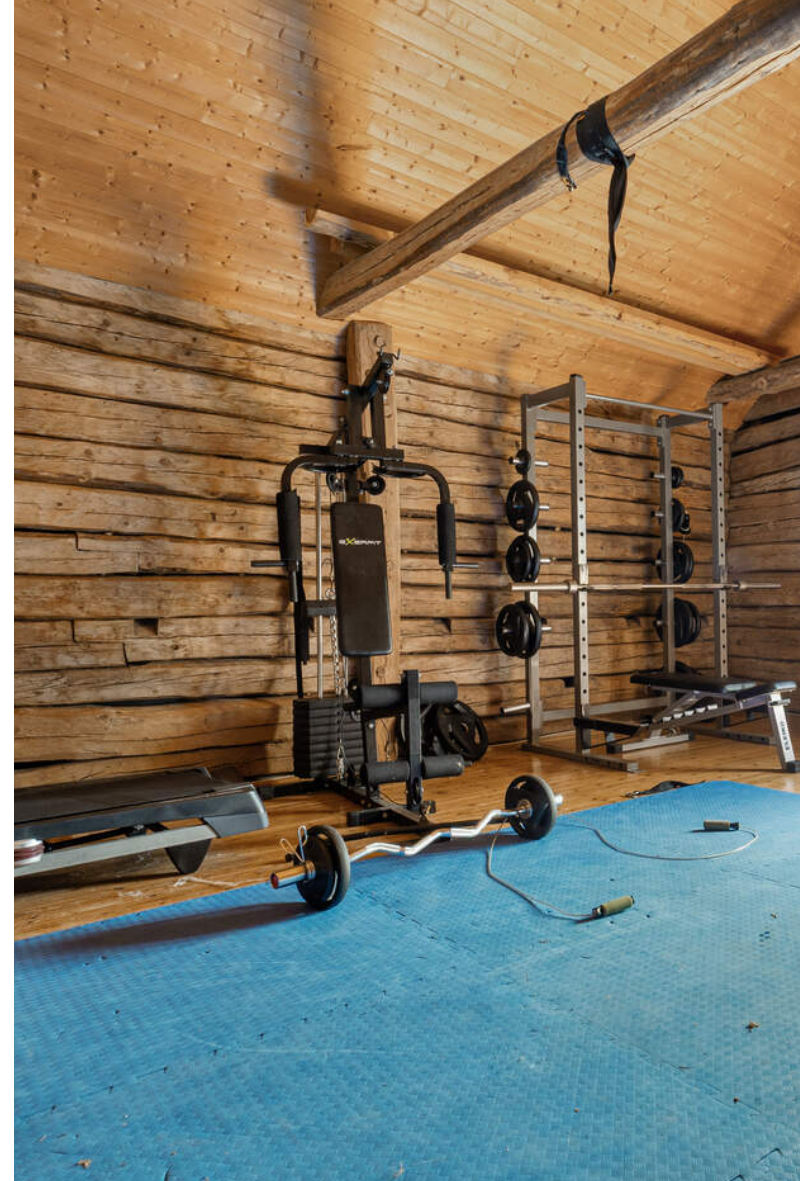


Hvitevarer

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

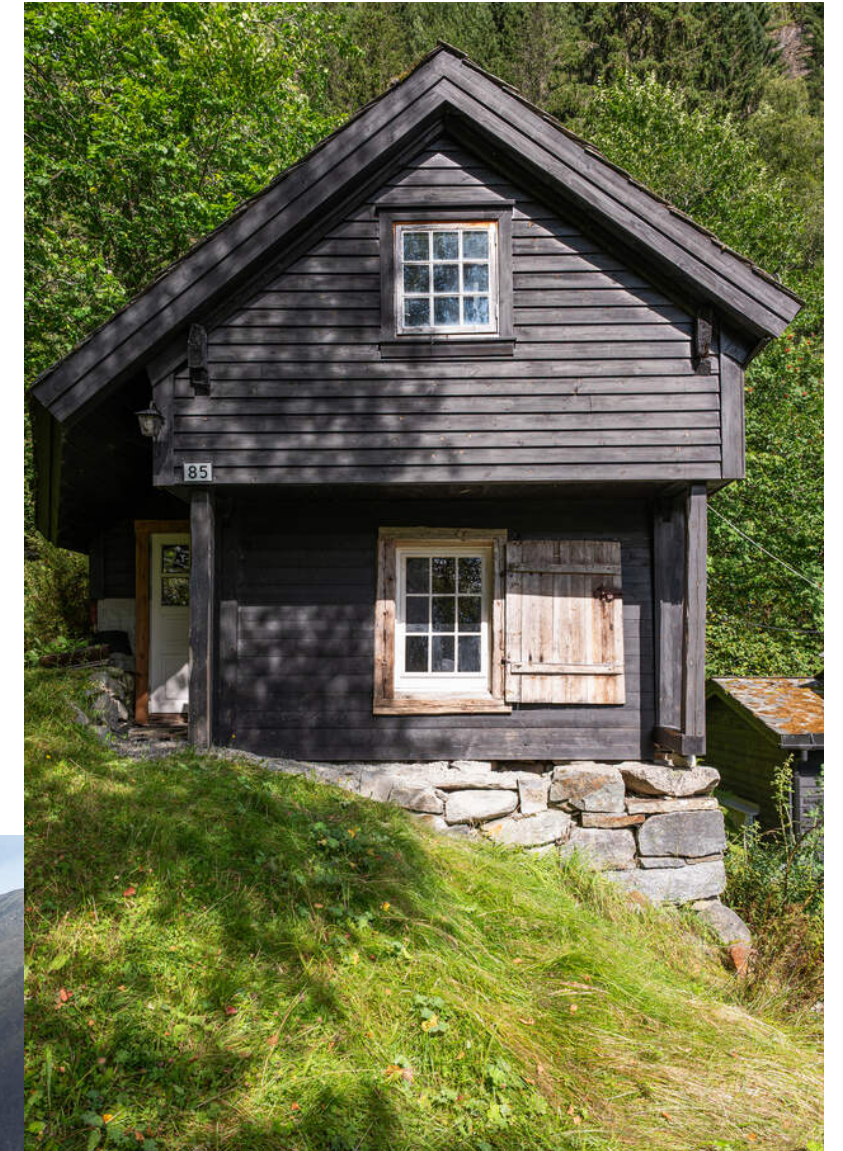
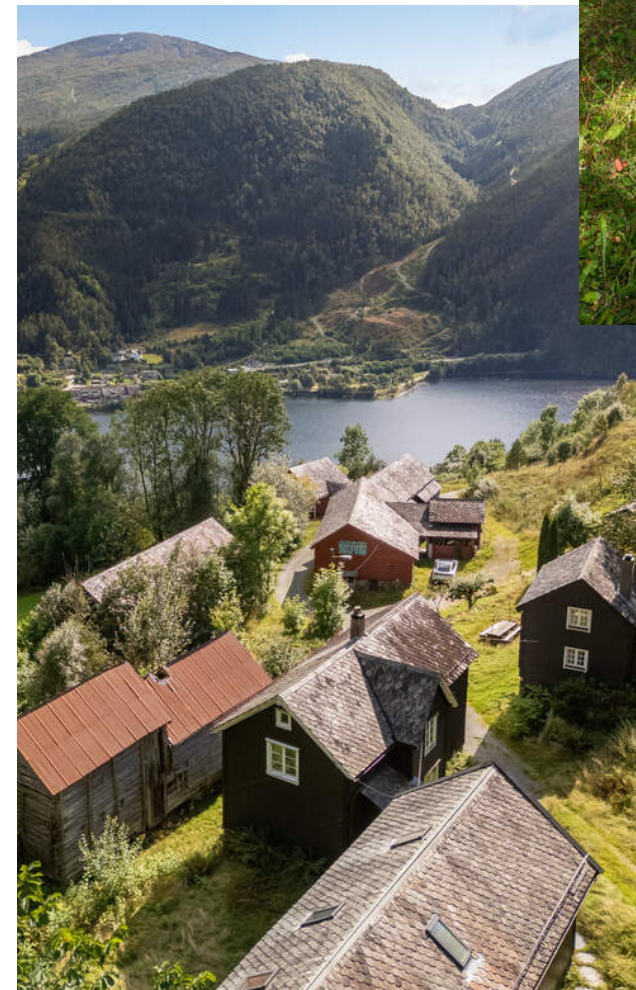








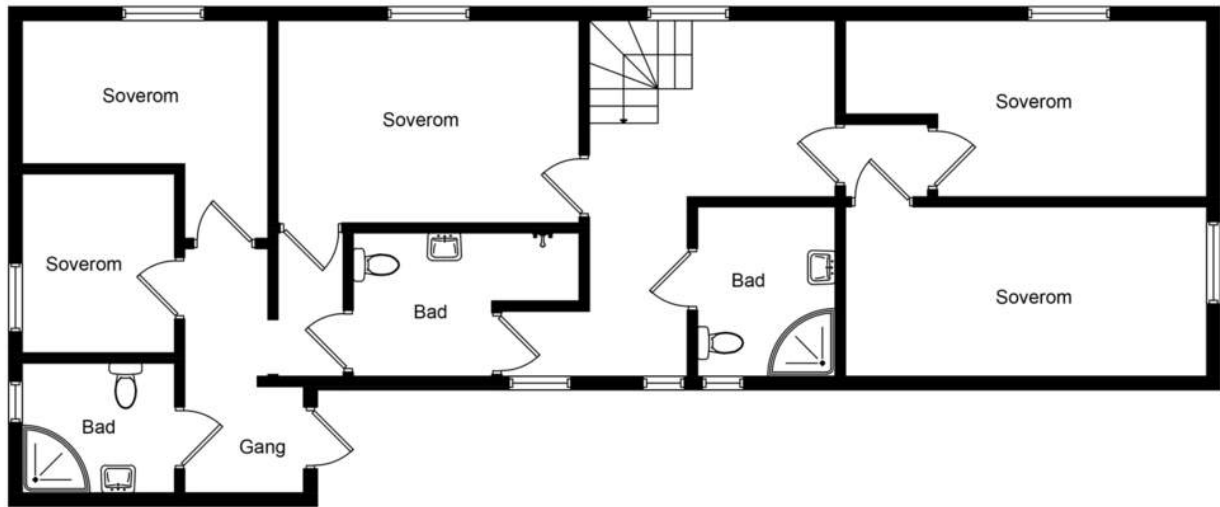
KLYNGETUN MED HISTORISK SUS



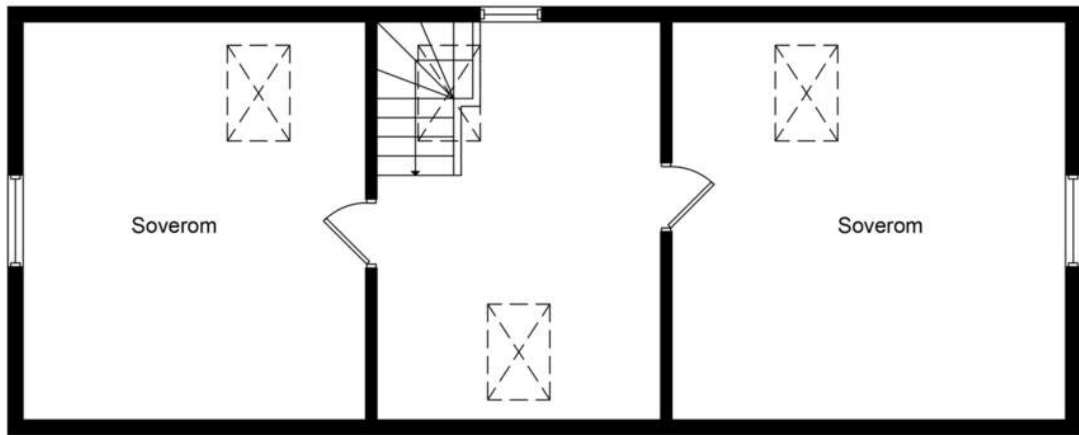


PLANTEGNINGER

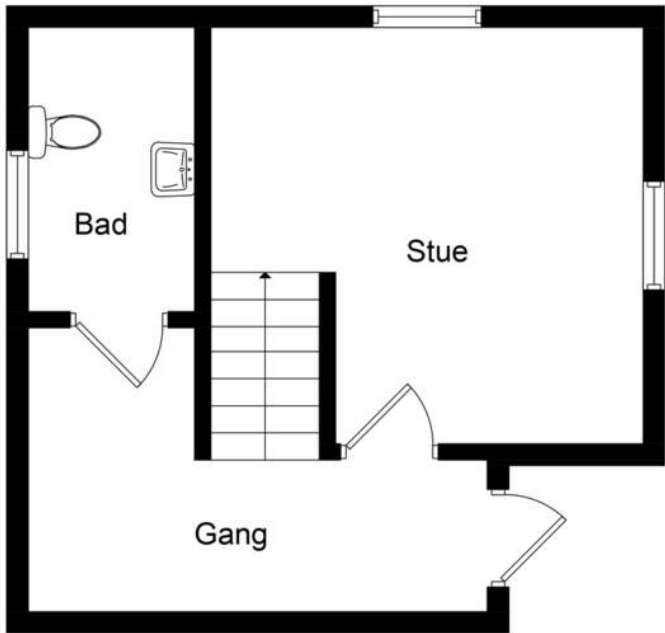
Styvesvegen 83 - 1. Etasje



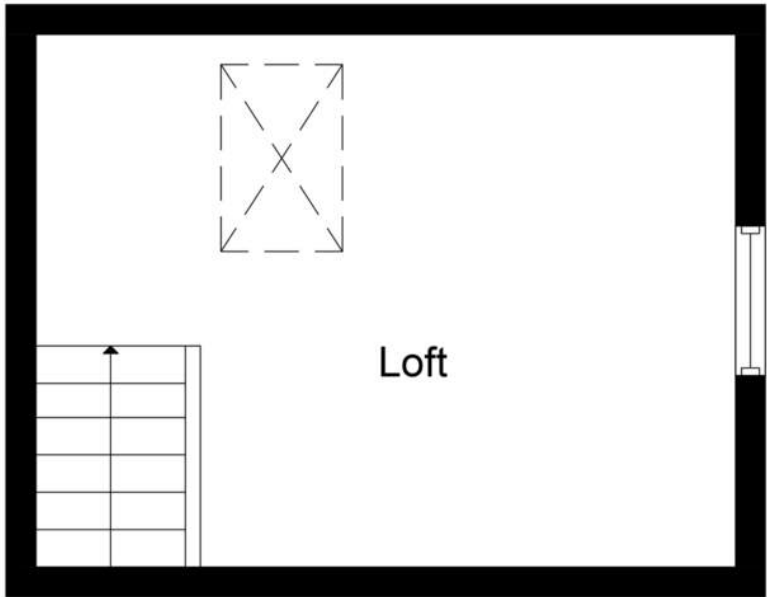
Styvesvegen 83 - 2. Etasje



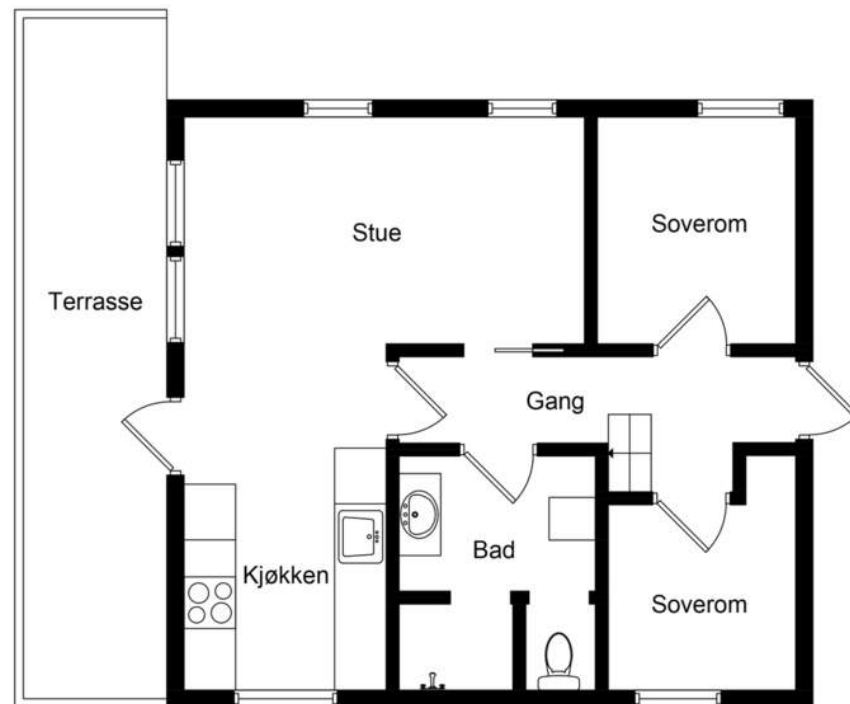
Styvesvegen 85 - 1. Etasje



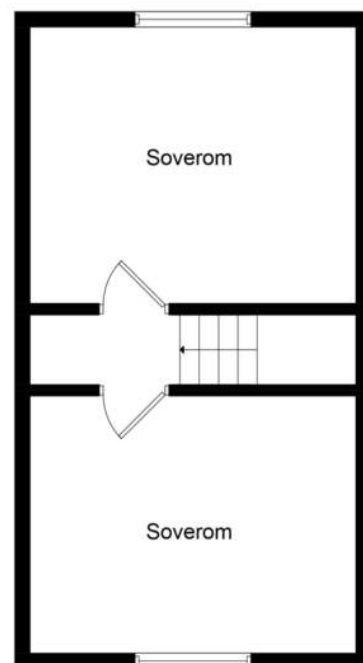
Styvesvegen 85 - 2. Etasje



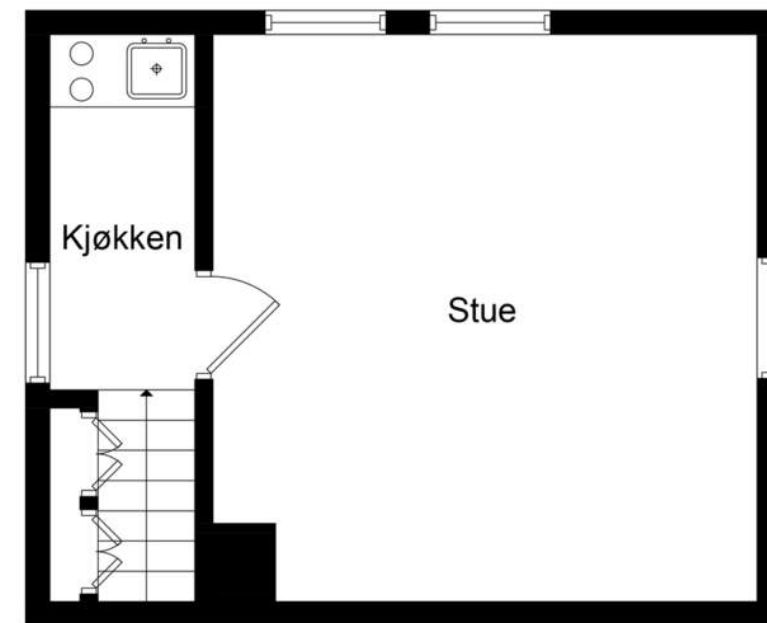
Styvesvegen 71 - 1. Etasje



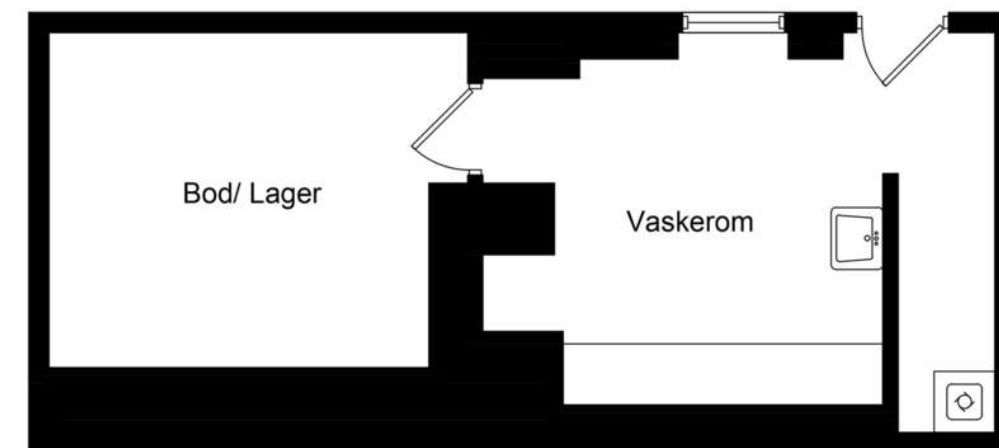
Styvesvegen 71 - 2. Etasje



Styvesvegen 79 - 2. Etasje



Styvesvegen 81 - U. Etasje





STYVESTØLEN

Et helt fantastisk fristed høyt, fritt og nesten helt alene i fjellheimen.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 867 437 m²

Beskrivelse av tomt

Landbruksareal på ca 1 867 daa. Arealet har følgende fordeling:

Fulldyrka jord: 15 daa.

Overflatedyrka jord: 7,4 daa.

Innmarksbeite: 10,7 daa.

Produktiv skog: 1 372,5 daa.

Annet markslag: 449,4 daa.

Bebyggd: 6,9 daa.

Ikke kartlagt: 4,7 daa.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene utgjorde kr. 10 574 i år 2025 og

avgiftene er fordelt på slamtømming og feiing.

Renovasjon: bnr. 1 er registrert som næring og kommer ikke inn

under husholdsgebyr. Bnr. 2 er registrert som annen

landbruksbygning og har ingen gebyr. Ny eier må kontakte Bir

Voss Hardanger for å avklare behov for renovasjon.

Kommunale avgifter

10.574,- for 2025

Diverse

Oversendte byggetegninger fra Voss herad er svært

begrenset og viser bare sovebrakken og avløpsanlegget.

Hvilke andre bygg som er godkjent og bruken av disse bygningene vites ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er til orientering to fiktive grenser mot Styveshorgi. men eiendommen er såpass logisk avgrenset at Voss herad ikke vil stille vilkår om retting. Dette til informasjon om kjøper ønsker å rette dette ved senere anledning.

Jakt- og fiskerettigheter:

Eiendommen har jakt- og fiskerettigheter som grunneier.

Megler har ikke lyktes med å innhente nærmere

dokumentasjon eller opplysninger om rettighetenes nærmere innhold, omfang, organisering eller eventuelle begrensninger.

Kjøper overtar eiendommen med de jakt- og fiskerettigheter som faktisk tilligger eiendommen, og kan ikke gjøre krav

gjeldende mot selger eller megler som følge av at rettighetene ikke er nærmere dokumentert eller spesifisert i salgsoppgaven.

Kjøper oppfordres til å foreta egne undersøkelser av jakt- og fiskerettighetene før bud inngis.

Selger har fullmakt fra stiftelse til å selge eiendommen. Hun har ikke bebodd eiendommen og har dermed begrenset

kjennskap om eiendommen og eiendommens beskaffenhet. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse og

befaring før inngivelse av bud.

Skadedyr: Det er opplyst at eiendommen har avtale med

Anticimex for oppfølging og kontroll. Eiendommen har hatt



problemer med veggdyr. Det har tidligere også observert flaggermus. Mulig insektangrep. På kaldloftet er det observert nedbrytning av trevirke med små hull og pulverisert struktur («tremel») i deler av konstruksjonen. Skadebildet er typisk for angrep av treborende insekter. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke fastslås om angrepet er pågående eller av eldre dato. Det anbefales derfor videre undersøkelse av fagkyndig for å avklare aktivitet, omfang og behov for eventuelle tiltak, herunder om angrepet er aktivt eller avsluttet. Vernede/fredet bygg. Det er ikke funnet opplysninger som indikerer at bygningene er vernet eller fredet. På grunn av bygningenes alder kan det likevel ikke utelukkes at det gjelder særskilte hensyn eller restriksjoner. Nærmere avklaring med relevante myndigheter anbefales.

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 lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Megler har ikke fått forelagt byggegodkjente tegninger for eiendommen. Det er uvisst om dette foreligger. Det lar seg derfor ikke kontrollere faktisk bruk

mot godkjente tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko. Konferer med megler ved spørsmål. Det foreligger ferdigattest på bygning Sovebrakker nybygg datert 09.02.2005. Det foreligger ferdigattest på Kloakkanlegg datert 02.07.2008.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/383/1:
24.02.1866 - Dokumentnr: 900010 - Utskifting

07.01.1869 - Dokumentnr: 900027 - Erklæring/avtale Grensegangssak

21.03.1896 - Dokumentnr: 900113 - Utskifting

04.05.1937 - Dokumentnr: 216 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

28.01.1939 - Dokumentnr: 67 - Utskifting
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1948 - Dokumentnr: 900343 - Elektriske kraftlinjer
vedr. Storefossen - Ho
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1948 - Dokumentnr: 405 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
vedr. Storefossen - Ho
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1955 - Dokumentnr: 1239 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: STYVE BERGE B

15.08.1958 - Dokumentnr: 942 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:383 Bnr:13
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser

30.10.1961 - Dokumentnr: 1445 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1962 - Dokumentnr: 979 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:383 Bnr:15
Bestemmelse om vannledning

15.03.1971 - Dokumentnr: 423 - Skjønn
VEDK. UTBYGGING AV EVANGER KRAFTVERK
Årleg erstatning til bnr. 1,2,3,4 og 5 kr. 283,65
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1972 - Dokumentnr: 107 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:383 Bnr:18
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1972 - Dokumentnr: 998886 - Elektriske kraftlinjer
vedr. Dale - Evanger
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1977 - Dokumentnr: 2119 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
vedr. Evanger Kraftverk
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1978 - Dokumentnr: 165 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om brensel
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 990034 - Elektriske kraftlinjer
vedr Steinsland, Modalen og Evanger
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1984 - Dokumentnr: 990010 - Kraftledningsregisteret
Strekningen Evanger - Voss
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1988 - Dokumentnr: 2520 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: STYVE ANNA L
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1988 - Dokumentnr: 2603 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1988 - Dokumentnr: 2604 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1993 - Dokumentnr: 116 - Jordskifte
Jordskiftesak nr. 11/1987.
- over Akselberg inn- og utmark.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 101 - Elektriske kraftlinjer
300 Kv kraftledning Evanger-Samnanger
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1400161 - Jordskifte
Sak nr. 17-199522RFA-JVOS STYVE
INDRE HORDALAND JORDSKIFTERETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900784 - Opprettelse av matrikkelenheten

15.06.1929 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:6

14.11.1936 - Dokumentnr: 715 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:8

28.06.1947 - Dokumentnr: 364 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:9

29.06.1955 - Dokumentnr: 630 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:11

09.08.1958 - Dokumentnr: 925 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:13

12.06.1962 - Dokumentnr: 709 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:15

29.08.1967 - Dokumentnr: 946 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:383 Bnr:18
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 781785 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:383 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Plan id 12352019004.
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer Delareal 105 255 m2
KPHensynsonenavn: Jord og flomskred aktsomhetssone
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 1 865 879 m2
Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal 899 m2
KPHensynsonenavn: OM310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 121 m2
Arealbruk: Naturområde, Nåværende

Delareal 87 020 m2
KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv
KP Hensynsonenavn: OM 530

Delareal 349 959 m2
KP Hensynsonenavn: Steinsprang aktsomhet
KP Fare: Ras- og skredfare

Delareal 1 472 m2
KP Hensynsonenavn: OM310_3
KP Fare: Ras- og skredfare

Delareal 9 270 m2
KP Hensynsonenavn: OM310_2
KP Fare: Ras- og skredfare

Delareal 1 559 m2
Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende

Delareal 707 m2
KP Hensynsonenavn: Snøskred aktsomhetssone
KP Fare: Ras- og skredfare

Vei/Vann/Avløp

Vannforsyningen skjer via borehull med pumpe, med oppsamling i tank før videre distribusjon, hovedsakelig via kobberrør. Avløpssystemet er i hovedsak utført i plast, med mulig innslag av eldre ledninger i støpejern eller tilsvarende materiale. Eiendommen er tilknyttet et privat avløpsanlegg plassert i eget bygg. Styvesvegen er privat vei og deles med tre naboer. Eiendommen har rett til å bruke veien, men har også drift- og vedlikeholdsansvar.

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

Konsesjon

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap. Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes medgrunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:
1. fratre avtalen uten å kunne kreve noe overforhverandre, eller

2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnåkonsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy, eller at kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon.

Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsignering. Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:
1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer. Videre skal også kommunen vurdere om kjøpers eierform, dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig.

Boplikt

Voss herad setter vilkår om boplikt med heimel i konsesjonslova § 11. Det vil si at kjøper må flytte til eiendommen innen et år etter overtagelse, og bo der sammenhengende i minst fem år.

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. Pt. er det ikke noen aktiv leiekontrakt på jorden.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med møbler og løsøre som står der på visning. Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtagelse.

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

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 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 80 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4

900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 51 140.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligselgerforsikring kr 22 840,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 340.

Totale kostnader kr. 80 480.

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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Andre utgifter

Selger har serviceavtale og trygghetsavtale med Biovac. Trygghetsavtalen koster i år kr 4 951,-. Service koster kr 5 755,- per gang i år. Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og

ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Dato salgsoppgave
25.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Styvesvegen 71, 5707 EVANGER

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Styvesvegen 71

Postadresse

Styvesvegen 71

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1990

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Modalsli, Tara

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

PROAKTIV.NO 49



Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen har vært brukt som barnevernsinstitusjon.

Boligen har hatt problemer med flaggermus som har bodd i taket på det ene bygget.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tara Modalsli	2026-05-12

Identification

 Tara Modalsli

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tara Modalsli

12/05-2026
10:20:48

BankID OIDC
High

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/26

EIERSKIFTERAPPORT™

KLYNGETUN/GARDSBRUK

Styvesvegen 81, 5707 Evanger



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:	
0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	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

2/26

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

3/26

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:383, Bnr: 1

Hjemmelshaver:

Stiftelsen CRUX

Seksjonsnr:

N/A

Festenr:

N/A

Andelsnr:

N/A

Tomt:

1 867 437 m²

Konsesjonsplikt:

Ja

Adkomst:

PRIVAT

Vann:

PRIVAT

Avløp:

PRIVAT

Regulering:

Kommuneplan. Plan ID: 12352019004

Offentl. avg. pr. år:

Syner til prospekt frå meklar

Forsikringsforhold:

Forsikring er framlagt

Ligningsverdi:

Ikkje framlagt

Byggeår:

Muligens 1800-tallet

54

STYVESVEGEN 81

PROAKTIV.NO

55

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

4/26

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

02.06.2026

Forutsetninger:

Det vert vist til punktet «Annet» for oppsummering av føresetnader og premiss.

Oppdragsgiver:

Eigedomsforvaltar Tara Modalslid i Stiftelsen CRUX

Tilstede under befaringen:

Kjentmann

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i skrånande, sør - austvendt terreng med utsyn over Evanger sentrum. Området rundt eigedomen er i hovudsak prega av skog - og landbruksareal, med spreidd busetnad. Tomta har naturpreg, og terrengforma gir gode soltilhøve, men stiller samstundes krav til oppfølging av drenering, avrenning og vedlikehald.

Det må påreknast jamnleg arbeid for å halde orden på uteareala. Eigedomar av denne typen har ein naturleg tendens til å verte overgrodde dersom vedlikehald ikkje vert utført, og dette kan påverke både brukskvalitet, tilkomst og bygningar over tid.

Vanlegvis vert det lasta ned risikorapport frå PropCloud, som tek føre seg mellom anna ras - og skredfare, radon i grunnen og andre relevante naturgitte forhold som kan påverke eigedomen. I dette tilfellet har det ikkje vore mogleg å laste ned fullstendig risikorapport grunna stort arealomfang, og eventuelle risikoforhold er difor ikkje nærare omtala i denne rapporten.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd at kjøpar gjennomfører nærare undersøkingar knytte til naturgitte forhold, herunder grunnforhold, radon og eventuelle fareområde, som ein del av kjøpsprosessen.

OM BYGGEMETODEN:

Hovudbygningen med adresse Styvesvegen 81 er oppført etter tradisjonell byggjeskikk frå oppføringstidspunktet. Fundamenteringa består av gråsteinsmur frå byggeår, med ringmur i betong under seinare kjøkkentilbygg. Det er kun kjellar under delar av konstruksjonen.

Ytterveggane er opphavleg oppførte i tømmer. Det er opplyst at veggane vart påfora rundt 1980 - talet til fordel for meir isolasjon. Fasaden er avslutta med liggjande enkeltfalsa trekledning. Tilbygg er utførte i lett bindingsverk med meir moderne materialbruk i høve til det opphavlege oppføringstidspunktet for hovuddelen av konstruksjonen.

Etasjeskilje er utførte som tradisjonelt bjelkelag i tre. Takkonstruksjonen er utforma som saltak. Taket er tekt med skifer. Undertak og detaljert oppbygging er delvis ukjent og basert på byggjeskikk frå oppføringstidspunktet og seinare ombyggingar.

Vindauge har varierende alder og utføring, hovudsakleg med to - lags isolerglass, men det er òg eldre uisolerte vindauge. Ventilasjonen i bygningen er løyst med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, supplert med mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vassforsyninga skjer via borehol med pumpe, med oppsamling i tank før vidare distribusjon i hovudsak via koparrøyr. Avløpssystemet er hovudsakleg utført i plast, med mogleg innslag av eldre leidningar i støypejern eller liknande. Eigedomen er knytt til privat avløpsanlegg plassert i eige bygg.

Bad oppgradert i 1990, og kjøkken i 2014.

Bygningen har over lengre tid vore nytta som institusjon, noko som inneber meir intensiv og samanhengande bruk enn ved ordinær bustadbruk. Dette har medført høg bruksslitasje på fleire bygningsdelar og installasjonar. Konstruksjonen må vurderast i lys av både alder, byggjemetode og den faktiske bruken over tid.

Beskrivinga av byggjemåten er basert på synfaring, synlege konstruksjonar og kjende byggjetekniske løysingar frå oppføringstida. Det er ikkje framlagt detaljerte konstruksjonsteikningar, og det er ikkje utført destruktive inngrep. Opplysningar frå heimelshavar er lagde til grunn der dette har hatt betydning. Byggjemåten kan difor avvike noko frå det som er beskrive.

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		5/26		
EIERSKIFTERAPPORT™						
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:						
Hovudbygningen på eigedomen, Styvesvegen 81, er ein eldre bygning oppført etter byggjeskikk og krav som galdt på oppføringstidspunktet. Bygningen er seinare delvis ombygd og oppgradert, mellom anna med påføring og etterisolering av ytterveggar, samt oppgradering av kjøkken rundt 2014. Samstundes er store delar av konstruksjonen og dei tekniske installasjonane av eldre dato.						
Tilstandsvurderinga avdekkjer fleire forhold med vesentlege avvik, særleg knytt til grunn og fundament, terrengforhold, ytterveggar, tak, rom under terreng, våtrom og tekniske installasjonar. Mange av avvika er typiske for bygningar av denne alderen og konstruksjonstypen, men vert forsterka av manglande utvendig fuktsikring, delvis ugunstige terrengforhold og høg bruksslitasje.						
Bygningen har over lengre tid vore nytta som institusjon, noko som inneber meir intensiv og samanhengande bruk enn ved ordinær bustadbruk. Denne bruken har medført auka slitasje på overflater, bygningsdelar og tekniske anlegg, og må takast med i vurderinga av den samla tilstanden.						
Det er registrert fleire bygningsdelar med tilstandsgrad 3, der det må påreknast utbetringar og oppgraderingar på kort til mellomlang sikt. Særleg gjeld dette tiltak retta mot fuktproblematikk, yttertak, våtrom og delar av VVS - anlegget. Samstundes er det òg bygningsdelar med moderat slitasje der vidare bruk er mogleg, men der jamnleg oppfølging og vedlikehald er naudsynt.						
Samla sett framstår bygningen som funksjonell, men med eit betydeleg vedlikehalds - og oppgraderingsbehov. Kjøpar må vere budd på å gjennomføre tekniske tiltak for å sikre tilfredsstillande bruk, redusere risiko for vidare skadeutvikling og tilpasse bygningen til framtidig bruk. Vidare undersøkingar og faglege vurderingar kan vere føremålstenlege som del av ein planlagt oppgraderings - eller endringsprosess.						

BMTF	6/26	Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
ANNET:		
Denne tilstandsrapporten er utarbeidd i samband med sal av eigedomen Styve gard på Evanger, gnr. 383 bnr. 1 i Voss herad. Eigedomen består av eit tun/klyngetun med fleire bygningar av ulik alder, konstruksjon og bruk. Etter avtale med oppdragsgjevar og meklar er det utarbeidd full tilstandsrapport for hovudbygget (hovudbustad), medan dei øvrige bygningane på eigedomen er omtala samla og forenkla under punktet «Garasje/uthus». Rapporten er utarbeidd i samsvar med prinsippa i NS 3600:2018 Tilstandsanalyse av byggverk, med dei tilpassingar som er nødvendige for bygningar av eldre dato og for eigedomar med samansett bygningsmasse. Synfaring er gjennomført ved visuell gjennomgang av tilgjengelege og synlege flater. Det er ikkje utført inngrep i konstruksjonar, og tekniske installasjonar er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Vurderingane er baserte på bygningen sin alder, konstruksjonstype, synlege tilhøve på synfaringsdagen og opplysningar frå tilgjengeleg dokumentasjon. For bygningsdelar og bygningar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, er det gjort vurderingar basert på erfaringstal og normal slitasje for tilsvarande konstruksjonar. Dei øvrige bygningane på eigedomen er i hovudsak eldre drifts- og bustadrelaterte bygningar med liknande konstruksjonar og tilsvarande vedlikehaldsnivå. Det er difor ikkje gjennomført detaljert bygningsdelsvis vurdering av kvar einskild bygning, men ei samla, overordna tilstandsvurdering. KONSESJONSLIKT Eigedomen er registrert som landbrukseigedom med fleire bygningar knytte til landbruksdrift. Ved erverv av eigedomen vil det difor vere konsesjonsplikt etter konsesjonslova. Kjøpar må søkje konsesjon frå kommunen etter overtaking. Konsesjonsplikt er vanleg for denne typen eigedom og inneber normalt ikkje hinder for overtaking, men kjøpar må pårekne ordinær konsesjonsbehandling. HELSE- OG MILJØFARLEGE MATERIAL Asbest vart nytta i byggjemateriale frå om lag 1920 og fram til totalforbodet vart innført i 1985, av helsemessige årsaker. Bruken var særleg utbreidd i perioden etter andre verdskrigen og fram til kring 1980. Den aktuelle bustaden er oppført før denne perioden, og det kan difor ikkje utelukkast at det er nytta asbesthaldige material i samband med oppgraderingar og ombyggingar. Slike material kan mellom anna finnast i bygningsplater, bak kledningar, i røyr, kanalar, isolasjon og liknande. Ved mistanke om asbest bør ein ta kontakt med godkjent saneringsfirma før eventuelle tiltak vert gjennomførte. BRANN 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 som del av denne tilstandsanalysen. Kjøpar må ved overtaking sjølv kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings - og slukkeutstyr. Klyngetun med fleire tettliggjande bygningar er særleg utsette for brann, grunna kort avstand mellom bygningane og risiko for rask brannspreiing. Det vert likevel opplyst at det er gjennomført årlege branntilsyn fram til og med 2025, då bygningane tidlegare har vore registrerte som særskilde brannobjekt. Ifølgje tilbakemelding frå siste branntilsyn vart det ikkje avdekt avvik. Bygningane er opplyst å vere utstyrte med heldekkande brannalarmanlegg med brannsentral. Anlegget omfattar 31 optiske detektorar og 3 varmedetektorar, samt 6 alarmklokker og 6 manuelle meldarar. Det vert opplyst at anlegget har årlege servicekontrollar. Under synfaring vart det òg opplyst at det er etablert brannslange ved pumpehuset på nordsida av bygningsmassen i hovudtunet. Brannslangen kan koplast til eit høgdebasseng med opplyst volum på om lag 6 m³. Tilsiget av vatn i boreholet er målt til om lag 400 liter per time. Dette utgjør ein avgrensa vassressurs sett i høve til bygningsmassen sitt omfang, og det må takast omsyn til dette ved vurdering av brannsikkerheit. Løysinga kan ha avgrensa effekt ved ein større brann, og kjøpar bør vere merksam på dette forholdet ved vidare bruk og planlegging. SKADEDYR: Det vert opplyst at eigedomen har avtale med Anticimex for oppfølging og kontroll. Bygningen har tidlegare hatt problem med veggdyr, noko som vart handtert, og det har vore gjennomført oppfølgande kontrollar i etterkant. Det er òg opplyst om tidlegare førekomst av flaggermus i bygningen. Status for eventuell aktivitet er ikkje nærare dokumentert ved synfaring, men forholdet tilseier behov for vidare oppfølging. Kjøpar bør vere merksam på forholdet og vidareføre kontroll og tiltak ved behov. EIGARS KJENNSKAP TIL EIGEDOMEN Eigar har avgrensa kjennskap til eigedomen og konstruksjonane. Tilgjengeleg dokumentasjon er avgrensa. Risikoen for skjulte feil og manglar kan difor vere høgare enn ved ordinært eigedomssal, og dette må takast omsyn til ved kjøp. GJENNOMGANG / MEDVERKNAD VED SYNFARING Kjentmann var til stades under heile befaringa. Han har arbeidd med bygningane på eigedomen i om lag 18 år og har god kjennskap til det tekniske. Kjentmann framstod open og samarbeidsvillig, med eit tydeleg ønskje om å få fram relevante forhold for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen. Han har vidare tilbydd seg å gjennomføre ein grundig teknisk gjennomgang saman med ein eventuell kjøpar. Med tanke på eigedomen sitt omfang og kompleksitet, vil underteikna sterkt tilrå kjøpar å takke ja til eit slikt gjennomgangsmøte.		

BMTF	7/26	Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
DOKUMENTKONTROLL:		
TEIKNINGAR OG KONTROLL MOT GODKJENDE BYGGESAKER Teikningar av hovudkonstruksjonen er ikkje framlagde. Kontroll av faktisk utført bygning opp mot sist godkjende byggeteikningar er difor ikkje gjennomført. Det vert opplyst at rominndeling i andre etasjen er endra. Dersom rom har annan bruk enn det som går fram av offentleg godkjende teikningar, vert dette rekna som bruksendring. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller motsett, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20 - 1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) § 3 - 1 bokstav c. 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. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av rom der det er registrert avvik frå godkjende teikningar. Eventuell søknad om bruksendring må handsamast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at løyve vert gitt. OFFENTLEGRETTSLEGE FORHOLD - AVGRENSINGAR Underteikna har ikkje kontrollert om det ligg føre offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre offentlege vedtak som kan påverke eigedomen, eller om det ligg føre andre ytre forhold av betydning. EIGENERKLÆRING Eigenerklæringseskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Dei innvendige overflatene består i hovudsak av heiltre overflater i tømmer og trepanel. Det er lagt laminatgolv i dei fleste rom. På bad er det våtromsbelegg på golv og baderomsplater på veggjar. Kjøkkenet har vinylbelegg på golv. Underetasjen har hovudsakleg grove betongoverflater, med eit avgrensa flislagt parti på golv ved vaskemaskin. Veggjar i underetasjen har slette sponplater eller er delvis skjulte bak innreiing. Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi ei fullstendig oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Vurderinga er retta mot forhold som har tyding for den tekniske tilstanden. Det kan difor finnast andre overflater eller materialval i bustaden enn dei som er omtala her. Tepper, møblar og anna lausøyre vart ikkje flytta ved kontroll av overflatene. Bustaden var møblert på befaringsdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge og oversikt. I tillegg er enkelte rom nytta som lager. Det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er registrert i rapporten. Det vert tilrådd at interessentar gjennomfører nærare kontroll av overflatene. MERKNADER: - Det er registrert bruks- og slitasjemerker utover det som kan reknast som normalt. - Det er observert spor etter skadedyr. - Det er registrert knirk og skeivheiter i enkelte overflater. Dette er ikkje forhold som påverkar bereevna eller bygningskroppen, men kan vere relevant informasjon for ein eventuell ny eigar. Det må påreknast mindre hol, merker og skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. På golv vil det normalt vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Slike forhold vert vurderte som vanlege og må påreknast for ein bustad av denne typen og alderen. Eventuelle oppgraderingar av overflater må vurderast av ny eigar ut frå eigne ønskje og planlagd vidare bruk. MERKNADER OM ANDRE ROM: GOLV / ETASJESKILJE Kontroll av golv og etasjeskilje er ikkje eit krav etter forskrift til avhendingslova. Det kan likevel ikkje utelukkast at det kan avdekkjast avvik opp mot krava i gjeldande norsk standard. Avvik i etasjeskilje, som ujamnheiter, svikt, svankar, retningsavvik og liknande, vert ikkje kommenterte særskilt i denne rapporten, uavhengig av omfang. Slike forhold må kjøpar sjølv vurdere ved visning, gjerne ved bruk av eigna måleutstyr eller ved å engasjere fagkyndig bistand. Dette gjeld særleg eldre bustader, der dimensjonering og byggjemåte er baserte på krav og praksis frå oppføringstidspunktet. Ved visuell kontroll og normal ferdsel er det registrert store ujamnheiter og skeivheiter i både golv, veggjar og himling. TOALETTRROM Toalettrommet er utstyrt med golvståande toalett. Ved synfaring vart det ikkje avdekt synlege feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil, noko som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillande ventilasjon. Toalettrommet er vurdert å vere utført i samsvar med krav og reglar som galdt på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard.		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/26

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne tilstandsrapporten er å gi ei overordna, objektiv og fagleg vurdering av den tekniske tilstanden på hovudbygningen med adresse Styvesvegen 81, med særleg fokus på forhold som kan ha betydning for bruk, vedlikehald og risiko ved eigarskifte. Rapporten er utarbeidd i samband med planlagt sal.

Tilstandsvurderinga omfattar berre bygningen Styvesvegen 81. Øvrige bygningar er ikkje tilstandsvurderte, men omtala kortfatta under pinktet 'Garasje/uthus'.

Vurderingane er baserte på synfaring av bygningen, visuell kontroll av tilgjengelege og synlege flater, enkle funksjonstestar samt opplysningar frå befaringa og tilgjengeleg dokumentasjon. Det er ikkje utført destruktive inngrep eller spesialundersøkingar utover det som går fram av rapporten.

Rapporten er utarbeidd i tråd med prinsippa i NS 3600 Tilstandsanalyse av byggverk og forskrift til avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av bygningen sin alder, konstruksjon og tilgjenge ved synfaring. Rapporten skal gi kjøpar eit betre grunnlag for å vurdere bygningen sin tilstand, men kan ikkje erstatte eigne undersøkingar eller faglege vurderingar der dette vert vurdert som nødvendig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til kjentmann om eventuelle endringar etter byggeåret. Det vert opplyst om følgjande tiltak og endringar: Oppgradering av kjøkken i 2014. Oppgradering av bad i ca. 1990. Deler av huset er etterisolert rundt 1980-tallet.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

9/26

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	0	23	0	0
Hovudetasje	65	0	0	7
Loft	60	0	0	0
SUM BYGNING	125	23	0	7
SUM BRA	148			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Styvesvegen 71 (brakkebygget))	0	76	0	17
Styvesvegen 80 (skulehuset)	0	72	0	25
Styvesvegen 83	0	136	0	0
Styvesvegen 85	0	37	0	0
SUM BYGNING	0	321	0	42
SUM BRA	321			

60

STYVESVEGEN 81

61

PROAKTIV.NO

BMTF	10/26	Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
BRA-i:		
Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA - i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. 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 målar. Hovudetasje: Takhøgd er målt frå 2,1 - 2,4 meter. - Stove: 25,5 m². - Kjøkken: 16,8 m². - Kjølerom: 1,8 m². - bad: 6,5 m². - Toalettrom: 0,9 m². - Rom utanfor bad og toalettrom (med servant): 1,5 m². - Entre/hall: 8,2 m². Loft: Skråhimling. Takhøgd er målt frå 2 - 2,4 meter. - Loftstova (over bad og kjøkken): 25,1 m². - Gang (eksl. trapp): 6,5 m². - To kontor på 17 og 6,5 m².		
BRA-e:		
Areal er målte på same måte som for BRA - i. Underetasje: Takhøgd er målt frå 1,8 - 2,2 meter. Deler av det opplyste arealet er ikkje målevedig som følger av manglande takhøgd. - Bod: 11,5 m². - Vaskekjeller: 14,5 m². MERKNAD FOR ØVRIG BYGGNINGSMASSE: Den øvrige bygningsmassen på eigedomen er definert som BRA - e i arealoppsettet. For at areal skal definerast som BRA - i, må bygningen ha full funksjon som sjølvstendig brukseining, med sentrale funksjonar som til dømes toalett, dusj, kjøkken og opphaldsrom. Den bygningsmassen som ligg utanfor hovudbygningen manglar ein eller fleire av desse nødvendige funksjonane. Bygningane har i hovudsak avgrensa bruk, og nokre inneheld berre enkelte rom eller delvise funksjonar. Dei kan difor ikkje reknast som fullverdige innvendige bruksareal etter NS 3940, og vert difor kategoriserte som BRA - e.		
MERKNADER OM AREAL:		
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på synfaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og/eller manglande godkjenning frå kommunen. Definisjonar av rom gjeld for tidspunktet oppmålinga vart utført. Terrasse- og balkongareal: - Inngangsparti mot sør-aust: 7 m². trapp er medrekna i arealet. Arealavvik: Det kan førekome arealavvik på over 2 %. Dette skuldast retning- og høgdeavvik på veggar tak og etasjeskilje, noko som påverkar netto målbart areal. Loft og underetasje har eit avgrensa totalt areal. For mindre etasjar kan sjølv små måleavvik eller avrundingar gi prosentvise avvik som overstig 2 %. I arealoppsettet vert det nytta heile tal, og avrunding til desse kan medføre at differansar framstår større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre areal og har normalt liten innverknad på den praktiske bruken av bustaden. Merknad om fråtrekk av areal: Det er gjort fråtrekk i arealberekninga grunna avgrensa måleverdig areal: Underetasje: Det er gjort eit fråtrekk på 3 m², då delar av arealet har takhøgd under 1,9 meter og difor ikkje er måleverdig etter NS 3940. Loft: Loftet har skråhimling, og delar av arealet har låg takhøgd. Areal med utilstrekkeleg takhøgd er difor ikkje rekna som måleverdig og er halde utanfor arealoppsettet. Fråtrekka er utførte for å sikre at oppgjeve areal er i samsvar med gjeldande arealstandard og gir eit mest mogleg korrekt bilete av brukbart areal.		

BMTF	11/26	Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
GARASJE / UTHUS:		
Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert. Areal for øvrige bygningar utan eiga adresse er definerte og skildra samla i dette punktet. - Redskapshus for mindre utstyr på austsida av røykehuset er målt til om lag 10 m². - Røykehus oppført i tømmer er målt til om lag 14 m². - Redskapshus for større utstyr vest for røykehuset er målt til om lag 53 m². - Redskapshus/garasje på vestsida av Styvesvegen 71 (brakkebygget) er målt til om lag 24 m². - Septikkhus er målt til om lag 7 m². - Løa er målt til om lag 270 m². - Pumpehus for vatn er målt til om lag 2 m². - Kvernehus er målt til om lag 3 m². - Naust er målt til om lag 13 m². - Stølshus er målt til om lag 37 m². - Stølsfjos er målt til om lag 27 m². Bygningsmassen har trass i noko varierende alder, i hovudsak tilsvarande tilstand som hovudhuset. Felles for bygningane er eit generelt etterslep av vedlikehald, og det må pårekast større kostnader til oppgraderingar på både kort og mellomlang sikt. Underteikna har etter avtale kun gjennomført tilstandsvurdering av éin bygning. Dersom kjøpar finn det formålstenleg, vert det tilrådd å gjennomføre nærare teknisk gjennomgang av dei øvrige bygningane i tråd med kjøpar sine behov før endeleg avgjersle/handel. Kjøpar må vere klar over risikoen for at fleire avvik kan gå ubemerka.		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

12/26

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

12/06/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

13/26

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2

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

Store deler av bygningsdelen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg kjem fram i dagen fleire stader rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande, eller stadlege massar mot berg. Dette kan likevel ikkje stadfestast med sikkerheit.

Grunnkonstruksjonen består av gråsteinsmur frå byggeår og ringmur i betong under kjøkkentilbygg. Det er ikkje registrert utvendig tettesjikt på murkonstruksjonane. Det er observert gjennomgåande sprekkdanning i både gråsteinsmur og betongringmur. Gråsteinsmuren er tidlegare forsøkt tetta med påføring av betong, men denne har skalla av i fleire område, noko som indikerer manglande vedheft og pågåande fuktpåverknad.

Konstruksjonane er av eldre dato og utførte etter byggjeskikk frå oppføringstidspunktet, men sett i lys av sprekkdanning, avskalling og manglande fuksikring vert tilstanden vurdert som svekka. Det er auka risiko for fuktinntrenging i mur og tilgrensande konstruksjonar, med mogleg vidare forvitring og behov for utbetringar.

Merknader:

Eksempel på sprekk i grunnmur.



Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Terrengnet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå grunnmur, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortleiing av overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrengnet ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. NBI 514.221. Fuksikring av konstruksjonar mot grunn.

Bygningen er plassert i skrånande terreng. Det er registrert fall mot delar av grunnmuren, noko som kan føre til at overflatevatn vert leia mot konstruksjonen i periodar med nedbør og snøsmelting. Dette aukar belastninga på grunnmur og drenerande massar og gir høgare risiko for fuktpåverknad mot konstruksjonar. Sett i samanheng med bygningen sin alder og manglande fuksikring vert terrengforholda vurderte som uheldige.

Merknader:

64

STYVESVEGEN 81

PROAKTIV.NO

65

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	14/26
EIERSKIFTERAPPORT™		
2. Yttervegger		
TG 3 2.1 Yttervegger		
Veggar frå byggeår er oppførte i tømmer. Det vart opplyst på synfaring at veggane vart påfora rundt 1980 - talet for å gi plass til meir isolasjon og avslutta med liggjande enkeltfalsa trekledning. Det er observert gipsplater på kald side av vegglivet, som fungerer som vindsperresjikt. Tilbygg er oppført i lett bindingsverk. Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep på ytterveggane. Det er observert sprekker i kledning, misfarging og groing fleire stader, noko som indikerer langvarig fuktpåverknad. Trevirke er enkelte stader plassert nært terreng og skifertak, og det er registrert fuktig og råteskadd materiale i fleire av desse områda. Slike forhold aukar risikoen for vidare nedbryting av konstruksjonen. Ved kjøkken er det registrert opning inn til vegglivet. Denne opninga gir direkte tilkomst til konstruksjonen og representerer ein auka risiko for både fuktinntrenging og skadedyr. Det er generelt observert opningar og utilstrekkeleg tetting i ytterveggane som kan fungere som inngang for skadedyr. Med unntak av det nemnde området vart det ikkje observert tydelege visuelle teikn på omfattande avvik i vegglivet på befaringsdagen. Det må likevel presiserast at store delar av bygningsdelen er innebygde eller tildekte av kledning og innvendige overflater. Dette avgrensar kontrollmoglegheita, og avvik utover det som er registrert kan difor førekomme. Merknader: Fuktig ved og råte. Opning inn i veggkonstruksjon. 		
3. Vinduer og ytterdører		
TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører		
Vindauge som er monterte i vegglivet har varierende alder og er i hovudsak utførte med to - lags isolerglass. Det er òg observert eldre, uisolerte vindauge. Dører er av same generasjon og utføring som dei uisolerte vindauga, med tilsvarende konstruksjon og isoleringsgrad. Det er ikkje observert punkterte glastruter på befaringsdagen. Slike forhold kan likevel ikkje utelukkast, då punktering kan vere avhengig av temperatur - og klimaforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta. Det er registrert råteskadar i enkelte utvendige karmar, dørbblad og listverk. Vidare er det observert sprekker, hakk og overflateskadar som følgje av naturleg aldring og hard bruk over tid. Det manglar beslag i under - og overkant av fleire utvendige karmar. Overgangar utan beslag har generelt høgare vedlikehaldsbehov og auka risiko for fuktinntrenging samanlikna med tilsvarende overgangar som er sikra med beslag. Merknader: Fuktig ved og råte i ytterdør.		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	15/26
EIERSKIFTERAPPORT™		
		
4. Tak		
TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak		
Dette punktet vurderer takkonstruksjonen si bereevne. Av tryggleiksmessige omsyn er takkonstruksjonen berre visuelt kontrollert frå bakkeplan. Det er difor ikkje utført nærgåande kontroll av sperrer, samanføyingar eller øvrige berande element. Det er registrert svankar, svai og skeivheiter i takflata og langs mønet. Slike forhold er vanlege for takkonstruksjonar frå aktuelt byggeår og kan skuldast varierende materialkvalitet, naturleg setjing over tid og mindre presis dimensjonering samanlikna med dagens krav. Ut frå visuell vurdering frå bakkenivå er det ikkje observert forhold som indikerer akutt svikt eller umiddelbar fare for bereevna. Merknader: TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Dette punktet omfattar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar samt ventilerings av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Det er ikkje utført destruktive inngrep i lukka konstruksjonar. 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 skifer. Det er montert snøfangarar på delar av takflata. Alder på tak og undertak er ukjent. Det er registrert fleire avvik. Takrenner manglar. Det manglar skifer på enkelte område av takflata. Det er utbreidd groing og mose på skiferen, noko som indikerer manglande vedlikehald. Overflatebehandling på beslag flassar. Overgangen mellom takflata og pipevegg er eldre svekka, med auka risiko for lekkasje. Takkonstruksjonen manglar tilfredsstillande ventilerings mellom undertak og isolasjon. I mønet er det observert at rimser av skifer delvis er erstatta med dekkbord i tre. Det er registrert råteskadar i dekkbord og vindskier. Det kan vidare sjå ut til at undertak ved takutstikk har råteskadar. Dersom dette er tilfellet, indikerer det ein pågåande eller tidlegare lekkasje. Samla sett vert taket vurdert å ha usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk, og bør difor oppgraderast. Merknader:		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

16/26

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft

TG 35.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen vurdert frå innsida. Vurderinga har som føremål å avdekke forhold knytte til fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utside.

Av erfaring kan fuktpåverknad oppstå under andre årstider eller ved bestemte vêrforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosere lekkasjar som ikkje er aktive på befaringsdagen. Det vert difor generelt tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater og kaldtloft for tidlegast mogleg å avdekke avvik knytte til takkonstruksjonen.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår, med seinare oppgradering av overflater. Det er tilkomst til kaldtloft via loftsluke i gang.

Det er observert unormalt store mengder ekskrement frå skadedyr på kaldtloftet, særleg i området rundt pipegjennomføring og ved loftsluka. Det er vidare registrert misfarging og fuktskjolder i fleire område. Enkelte punkt er kontrollerte med fuktmålar utan at det vart registrert unormale fuktverdiar på befaringsdagen. Det er observert asfaltpapp som sekundærtettingssjikt under skiferen. Denne ha sprekker og er revna i enkelte områder, noko som tilseier at den ikkje fungerer for formålet meir. Trass i at det ikkje er påvist aktive lekkasjar, tilseier kombinasjonen av observerte forhold at takkonstruksjonen må vurderast som ei risikokonstruksjon. Oppgradering vert vurdert som naudsynt.

Merknader:

Ekskriment frå skadedyr. Rennmerker pipevegg.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 26.1 Balkonger, verandaer og lignende

Inngangsparti og trapp er utførte i naturstein. Konstruksjonen er truleg frå byggeår og er utført etter byggeskikk og krav som galdt på oppføringstidspunktet.

Det er registrert sprekker, skeivheiter og generelt vedlikehaldsetterslep i konstruksjonen. Avvika indikerer naturleg aldring, setningar og langvarig påverknad frå vêr og fukt. Tilstanden vert vurdert som svekka, men det er ikkje observert forhold som indikerer fare for bruk på befaringsdagen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

17/26

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på veggar. Himlinga er utført med 60 × 120 cm himlingsplater. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk.

Det er observert spor etter inntørka dropar på overflater. Dette kan ha oppstått som følge av vassdamp etter dusjing. Rommet manglar tilluft, og ventileringa vert difor vurdert som svekka, då luftutskiftinga i hovudsak er avhengig av trykkforhold. Slike forhold kan føre til kondens og fuktbelastning over tid.

Det er vidare registrert opningar i overgangar og skøytar i baderomsplatene, samt synlege skruehol. Aluminiumssokkel manglar i nedre del av baderomsplatene. Vidare manglar rosett/klemring rundt dusjens blandebatteri. Desse forholda reduserer vass - og fuktsikringa og aukar risikoen for fuktinntrenging bak overflatene. Svelling i baderomsinnredning.

Merknader:

TG 3

7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er kontrollert ved bruk av streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det kan likevel ikkje utelukkast at det finst ujamnheiter i overflata utanfor målepunkta.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10. Etter TEK10 er det opna for to alternative løysingar for fall i våtrom:

- Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Utanfor dusjsone skal det vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti og motfall er ikkje tillate.
- Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere ført minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:

- Det er målt sterkt lokalt fall på om lag 1:25 i ein sirkel på ca. 50 cm rundt sluk.
- Elles på golvet er det registrert flate parti og motfall.
- Frå sluk til topp våtromsbelegg ved dørterskel er det målt ein høgdeforskjell på om lag 6 cm.

Fallet rundt sluk er avgrensa til om lag 50 cm, og oppfyller difor ikkje kravet til alternativ 1, som krev minimum 80 cm radius. Samstundes er det registrert motfall på delar av golvet, noko som inneber at heller ikkje alternativ 2 er oppfylt.

Vidare er det observert at delevegg mellom servantrum og dusjsone manglar oppbrett av membran i nedre del av veggen. Denne delen av veggen ligg difor usikra med fuktømfintleg materiale innanfor våtsone. Det er også registrert ei mindre opning i våtromsbelegget ved dusjhjørne.

Merknader:

TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det vert opplyst at badet sitt tettesjikt er frå om lag 1990. Tettesjiktet er utført med våtromsbelegg på golv og baderomsplater på veggar. Tettesjiktet er forankra til sluk under slukets klemring, slik det skal vere.

Det er ikkje utført holboring i våtrommet. Grunngevinga for dette er at dusjsone er plassert mot yttervegg, og boring i dette området vil kunne medføre risiko for fuktinntrenging utanfrå. Vidare har våtrommet stått ubrukt over lengre tid, og eventuelle fuktmålingar ville difor ikkje gi eit representativt bilete av tilstanden på tettesjiktet. Det er utført trådraus fuktsøk i baderomsplatene utan utslag. Badet har likevel vore ute av bruk over lengre tid, og resultatata kan difor ikkje nyttast som grunnlag for å friskmelde tettesjiktet.

Det er registrert opningar og brot i tettesjiktet både på golv og veggar, jf. tidlegare omtala punkt. Desse forholda indikerer svekka funksjon i tettesjiktet. Vidare har badet ein alder som tilseier at det har ei begrensa gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

18/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 28.1 Kjøkken

Kjøkkenet er frå om lag 2014 og har ein - spegla frontar med demping i skuffer og skap. Benkeplata er utført som ein kombinasjon av stål og laminat. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Det er montert stålplater på vegg som gir ei meir robust og lettstelt overflate.

Det er ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Det er heller ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av kjøkkenvask. Det er opplyst av sluk fungerer som lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Kjøkkenapparat er ikkje kontrollerte.

Kjøkkenet har vore utsett for hard bruk, og det er registrert fleire estetiske og funksjonelle avvik. Det er observert påbegynnande svelling i delar av benkeplata og enkelte frontar. Komfyrvakt er montert, men festet på vegg er skadd, og eininga er difor plassert laust på benkeplata. Dette reduserer funksjonen og tryggleik. Lause vasstiltørslar er utsette for lekkasje som følgje av trykkslag ved tapping og stenging. Vidare er mikrobølgejeomn registrert som skadd. Front under steikeomn dekkjer ikkje opning tilfredsstillande, og lufting i sokkel under steikeomn manglar. Overgang mellom golv og sluk under oppvaskmaskin er ikkje undersøkt av underteikna. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 29.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Dette punktet er vurdert i samanheng med punkt 1.1 Grunn og fundament og 1.3 Ytterveggar, som omhandlar utvendig fuksikring og veggkonstruksjonar.

Deler av grunnmuren er innvendig tildekte av overflater, noko som medfører at konstruksjonen ikkje er fullt ut tilgjengeleg for visuell kontroll. Vurderinga er basert på synlege flater og tilgjengelege område. Avvik utover det som er registrert kan difor ikkje utelukkast.

Det er observert open isolasjon i himling. Vidare er det registrert fukt skjolder og misfarging på veggjar, samt avskalla maling og overflatebehandling. Desse forholda indikerer fuktpåverknad, og må sjåast i samanheng med manglande utvendig fuksikring og terrengforhold. Det er òg observert sprekkdanning i delar av grunnmuren, noko som kan tyda på setningar eller bevegelser i grunn.

Merknader:

TG 29.1.2 Gulvets overflate

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollerte og framstår som forventa sett i høve til alder og bruk.

Golv et tilsvarande tilstand som veggflatene, med preg av alder, slitasje og fuktpåverknad. Overflata framstår som ujamn med sprekkar og riss.

Merknader:

TG 39.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikkje utført holboring i dette området. Grunngevinga er at store delar av grunnmuren er open og tilgjengeleg for visuell kontroll, slik at boring ikkje er vurdert som naudsynt.

19/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er registrert fuktutslag på om lag 25 – 30 vektprosent i trevirke som står i direkte kontakt med betong. Slike fuktverdiar indikerer høg fuktbelastning. Ventilasjonen i rommet skjer via mekanisk avtrekk i gavlvegg. Det er ikkje etablert tilluft, utover naturlege luftlekkasjar gjennom sprekkar og konstruksjon.

Dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur (1.1), terrengforhold (1.3) og rom under terreng – overflater (9.1.1 og 9.1.2).

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassinntaket er av typen PEL (plast). Vatn vert vidare fordelt til dei ulike tappestadene hovudsakleg i koparrør. Det er registrert rør - i - rør - system på ein mindre del av anlegget. Hovudstoppekran er plassert i underetasjen og fungerte som føresett på synfaringsdagen.

Vassforsyninga skjer via borehol med pumpe, der vatn vert ført til oppsamlingstank med opplyst volum på om lag 6 000 liter, før vidare distribusjon til bygningane. Det er opplyst at boreholet har ein kapasitet på om lag 400 liter per time. Løysinga framstår funksjonell, men den relativt avgrensa kapasiteten i boreholet gjer anlegget sårbart ved høgt samtidig vassforbruk. Drift er i stor grad avhengig av bufferkapasiteten i tanken. Det er ikkje framlagt godkjend vassprøve. Kvaliteten på drikkevatnet er difor ikkje dokumentert.

Avløpsinstallasjonane er i hovudsak utførte i plastrør. Det kan likevel ikkje utelukkast at delar av avløpsnett et er av eldre dato, til dømes støypejern. Det er registrert stakepunkt i underetasjen. Avløpet er knytt til privat avløpsanlegg plassert i eige bygg på sørsida av eigedomen. Anlegget omfattar reinsing med kjemikaliedosering og teknisk styring.

Store delar av vass - og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vurderinga er basert på synlege delar, opplysningar frå heimelshavar og enkle funksjonstestar. Det er opplyst at installasjonane i hovudsak er frå 1990, og at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida.

Det er registrert trykkstøyt (trykkslag) ved enkelte tappepunkt. Lause vasstiltørslar og vassinntak er særleg utsette for belastning frå trykkslag. Anlegget er ikkje frostsikra, og delar av installasjonane kan vere utsette for skadedyr. Samla sett vert anlegget vurdert å ha usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggeforsk.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Det er installert OSO varmtvassberedar med volum på 198 liter og effekt på 1,95 kW. Beredaren er plassert i underetasjen og har fast straumtilkopling. Produksjonsår er 2012.

Teknisk levetid for varmtvassberedarar er normalt vurdert til 15 – 30 år, med anbefalt brukstid på om lag 20 år.

Beredaren manglar lekkasjesikring. Det skal likevel nemnast at beredaren står plassert i grov kjellar med betong - og steinoverflater, noko som avgrensar skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. I følgje NS 3600 vert manglande lekkasjesikring uansett vurdert som eit avvik.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		20/26
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		Ingen	10.4 Varmesentraler	
		Det er opplyst at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.		
		Merknader:		
		TG 2	10.5 Ventilasjon	
		Aggregat for balansert ventilasjon er plassert på kaldtloft. Anlegget har varmegjenvinning og er tilkopla enkelte rom i første og andre etasje. Det vert synt til punkt 7 for informasjon om ventilasjon på våtrom.		
		Alder på anlegget er ukjent, og det er usikkert når filter sist vart skifta og når anlegget sist vart reingjort og inspisert. Anlegget framstår som funksjonelt på befaringsdagen, men med ukjent vedlikehaldshistorikk. Det er vidare registrert manglar knytt til luftfordeling/luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom, må det vere luftespalte under innvendige dørblad eller ventilar/overstrøymingsopningar i innerveggar. Slik forholda er, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Dette kan gi dårlegare inneklima og auka energibruk for anlegget. Alle opphaldsrom skal ha tilfredsstillande ventilering, og det bør etablerast overstrøyming mellom rom ved luftespalter eller ventilrister.		
		Merknader:		
		11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring		
		11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring		
		Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.		
		Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det er ikkje utført elektrofagleg kontroll av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag vert det anbefalt å få kartlagt det elektriske anlegget ved eigarskifte. Slik kartlegging må utførast av eit kvalifisert føretak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen, då denne standarden gir ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.		
		Det er opplyst at det vart utført el?kontroll i 2023 for bygningane på eigedomen. Ifølgje framlagt dokumentasjon vart det registrert avvik ved kontrollen, og desse er seinare lukka/utbeta. Dette gir eit betre dokumentert utgangspunkt for anlegget sin tilstand på kontrolltidspunktet.		
		Sikringskap med automatsikringar er plassert i andre etasje. Antalet sikringar samsvarar med antalet i kursforteiknelsen. Skapet fører straum vidare til fleire bygg på eigedomen. Det vert opplyst at deler av anlegget er av eldre dato, med sporadiske oppgraderingar i seinare tid. Vidare vert det opplyst at det ikkje er kjende feil ved anlegget under normal dagleg bruk. Sikringar løyser ikkje ofte eller uregelmessig ut, og det er ikkje opplyst om problem med varmgang.		
		Det vert presisert at underteikna ikkje har som formål å undersøkje alle installasjonar og komponentar i det elektriske anlegget. Vurderinga byggjer på synlege forhold og enkle observasjonar. Openbare forhold er omtala, men avvik utover det som er nemnt kan ikkje utelukkast.		
		- Normal slitasje på kontaktar og komponentar sett i høve til alder. - Det er registrert enkelte lause/opne stikkontaktar, brytarar og leidningar. - Enkelte kontaktar og deksel har sprekker og opningar. Deksel manglar på lampar. - Mekanisk avtrekk på bad ligg om lag 25 cm frå dusjens nedslagsfelt, og apparatet er difor innanfor våtsona - Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagd dokumentasjon som skal ligge føre for alt elektrisk arbeid som er utført etter 1999.		
		Merknader:		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		21/26
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		VÆR OPPMERKSOM PÅ:		
		TILLEGGSOPPLYSNINGER:		
		LOVLEGHEITSMANGEL Rekkverk: Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeskilnad på 0,5 meter eller meir ned til underliggjande terreng eller plan skal vere sikra med rekkverk. Følgjande avvik er registrerte: - Handlist på vegg og rekkverk manglar i fleire innvendige og utvendige trapper. - Rekkverk har lysopningar over 10 cm. - Rekkverkshøgder er under 1,0 meter og tilfredsstillar ikkje dagens krav. - Rekkverk manglar for enkelte trapper, støttemurar og driftsbygningar der høgda til underliggjande plan overstig 0,5 meter. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika. Sjølv om krava ikkje har tilbakeverkande kraft for eldre bygg, krev takstforskrifta at slike forhold vert opplyste om ved eigarskifte.		
		Dagslysflate: I følgje NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minimum 10 % av rommets golvareal for å oppfylle kravet til dagslys. Det er registrert avvik i stove og opphaldsrom i andre etasje i hovudbygningen. Rom for varig opphald har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta. Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.		
		Takhøgde: Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgde. Ved bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i bygg oppførte før 2011 kan takhøgde ned til 2,0 meter godkjennast. Det er registrert takhøgde under minstekravet i fleire rom for varig opphald. Nærare undersøkingar og vurdering av godkjenning etter gjeldande regelverk vert tilrådde.		
		VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE (hovudbygning): Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg og etterprøvbar framstilling av kvifor forhold er registrerte, kva utvikling som kan oppstå, og kva dette kan innebere for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.		
		Tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), der det vert stilt krav til tydelege og forståelege opplysningar om eigedomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til eigedomen i forkant av eit eigarskifte. Vurderingane som er gjort byggjer på synlege forhold, og er utførte utan destruktive inngrep med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Forhold som krev inngrep for nærare avklaring er difor ikkje undersøkte, og slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.		
		ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:		
		MOGLEG INSEKTANGREP: På kaldtloftet er det observert nedbryting av trevirke med små hol og pulverisert struktur («tremjøl») i delar av konstruksjonen. Skadebiletet er typisk for angrep av treborande insekt. Utan nærare undersøking kan det ikkje fastslåast om angrepet er pågåande eller av eldre dato. Det vert difor tilrådd vidare undersøking av fagkyndig for å avklare aktivitet, omfang og behov for eventuelle tiltak, inkludert vurdering av om angrepet er aktivt eller avslutta.		
		VERNA/FREDA BYGG: Det er ikkje funne opplysningar som indikerer at bygningane er verna eller freda, men med tanke på bygningane sin alder kan det ikkje utelukkast at det kan gjelde særskilde omsyn eller restriksjonar, og nærare avklaring med relevante styresmakter vert tilrådd		

22/2

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Alder på konstruksjonane, manglande utvendig tettesjikt og naturleg nedbryting over tid. Tidlegare reparasjonar er utførte med betong som ikkje er tilpassa gråsteinskonstruksjon, noko som har ført til avskalling og redusert funksjon. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilgrensande konstruksjonar. Vidare nedbryting kan føre til fuktskadar, redusert brukskvalitet i rom mot terreng og behov for omfattande og kostnadskrevjande tiltak. Fukt frå kondens og innsig kan gi ugunstige forhold ved eventuell oppvarming av rom under terreng. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av ny drenering rundt grunnmurane, kombinert med utvendig tettesjikt. Dersom rom under terreng skal nyttast til oppvarma bruks - eller opphaldsrom, bør det i tillegg monterast utvendig isolasjon på grunnmur for å redusere risiko for kondens, fuktproblem og varmetap. Det må samstundes takast omsyn til at det berre er kjellar under delar av konstruksjonen. Dette avgrensar tilkomsten til heile grunnmuren ved oppgraving, og arbeidet må utførast med særleg varsemd for å unngå setningar eller skade på dei delane av grunnmuren som er overbygde.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Plassering i skrånande terreng kombinert med utilstrekkeleg fall bort frå grunnmur. Manglande eller avgrensa tiltak for effektiv bortleiing av overflatevatn. Risiko og konsekvens: Auka risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilgrensande konstruksjonar, særleg i periodar med mykje nedbør og snøsmelting. Dette kan føre til fuktskadar, redusert brukskvalitet i rom mot terreng og forsterka behov for utbetringar. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd omforming av terrenget slik at det vert etablert tilstrekkeleg fall bort frå grunnmur, i tråd med anbefalte retningslinjer. Tiltaket bør sjåast i samanheng med etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring. Det må takast omsyn til at det berre er kjellar under delar av konstruksjonen, noko som avgrensar tilkomsten ved terrenginngrep. Arbeidet må utførast med særleg varsemd for å unngå setningar eller skade på dei delane av grunnmuren som er overbygde.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak: Alder på takkonstruksjonen og byggeskikk frå oppføringstidspunktet, med naturleg setjing og deformasjon over tid. Risiko og konsekvens: Vidare deformasjon kan ikkje utelukkast. Avvik som ikkje er synlege frå bakkenivå kan førekome, og bereevna er ikkje dimensjonert etter dagens krav. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg oppfølging av takkonstruksjonen. Takflata bør måkast for snø ved behov for å redusere belastninga på konstruksjonen. Teikn på auka snølast vil ofte kunne merkast ved at innerdører vert tregare å opne eller lukke, og slike observasjonar bør takast på alvor. Vidare undersøking bør vurderast dersom det vert registrert endringar i deformasjon eller ved planlagde inngrep i konstruksjonen. Dersom taket skal fornyast vil det vera naturleg å rette opp, og forsterke taket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Alder på konstruksjonen, naturleg setjing over tid og manglande vedlikehald. Risiko og konsekvens: Vidare sprekkdanning og forvitring kan førekome. Over tid kan dette gi redusert funksjon og auka vedlikehaldsbehov. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd jamnleg kontroll og vedlikehald. Sprekkar og skeivheiter bør følgjast opp, og utbetring bør vurderast for å hindre vidare forfall og sikre tilfredsstillande funksjon over tid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

23/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Mangelfull utføring, kombinert med svekka ventilering og manglande tilluft. Bruk og manglar som fører til opningar i skøytrar og overgangar har medført slitasje og opningar i overflatesystemet. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for fuktinntrenging bak baderomsplater og i tilgrensande konstruksjonar. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskadar, muggvekst og behov for meir omfattande utbetringar. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å betre ventilasjonen ved etablering av tilluft. Opningar, skruerhol og overgangar i baderomsplatene bør tettast. Manglande aluminiumssokkel og rosett/klemring rundt dusjarmatur bør etablerast for å sikre tilfredsstillande fuktsikring. Vidare bør tilstanden følgjast opp jamnleg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Årsak: Hard bruk over tid, kombinert med manglande eller svekka detaljløysingar. Lokal fuktpåverknad har ført til svelling i material, og enkelte sikkerheits - og installasjonsdetaljar er ikkje tilfredsstillande løyste. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for vidare fuktskadar på benkeplate og frontar. Lause vasstilførslar aukar risikoen for vasskadar. Redusert ventilering i sokkel kan føre til varmeoppopping og påverke levetida på innreiing og apparat. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring eller utskifting av skadde frontar og delar av benkeplata. Komfyrvakt bør festast forskriftsmessig. Vasstilførslar bør sikrast. Manglande lufting i sokkel under steikeomn bør etablerast, og skadde apparat bør utbetrast eller skiftast ut.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	Årsak: Manglande eller utilstrekkeleg utvendig fuktsikring, kombinert med ugunstige terrengforhold. Aldersrelaterte konstruksjonar utan moderne fuktsperrer. Sprekkdanning i grunnmur kan skuldast setningar eller rørsler i grunnen over tid. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for vidare fuktinntrenging frå grunn, med forverring av fuktskadar på innvendige overflater og konstruksjonar. Sprekkdanning kan bidra til ytterlegare vassinntrenging og på sikt påverke brukskvalitet og konstruksjonstryggleik. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd tiltak for å betre den utvendige fuktsikringa av grunnmuren, jf. anbefalingar under punkt 1.1. Vidare bør sprekkar i grunnmur følgjast opp og vurderast nærare i samband med slike tiltak. Innvendige overflater bør ikkje oppgraderast før tilfredsstillande fuktsikring er etablert.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Årsak: Alder på overflatene, naturleg slitasje over tid og påverknad frå fukt. Ujamn overflate med sprekker og riss. Risiko og konsekvens: Sprekkdanning og ujamn overflate kan over tid utvikle seg vidare og gi redusert funksjon og auka vedlikehaldsbehov. Fuktpåverknad kan bidra til forverring dersom forholda ikkje vert følgde opp. Anbefalt tiltak: Utbetring eller fornying bør vurderast ved vidare bruk eller dersom overflatene vert opplevde som utilfredsstillande.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

24/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Vassforsyninga skjer via borehol med opplyst kapasitet på om lag 400 liter per time, kombinert med oppsamlingstank på ca. 6000 liter. Den relativt låge kapasiteten i boreholet gjer anlegget avhengig av buffer i tank. Store delar av installasjonane er av eldre dato, med hovudsakleg koparrør og delvis eldre avløpsløyser. Anlegget manglar frostsikring og har avgrensa sikring mot trykkslag. Privat avløpsanlegg krev jamn drift og oppfølging. Risiko og konsekvens: Avgrensa kapasitet i boreholet kan føre til redusert vassmengde ved høgt samtidig forbruk. Trykkslag kan over tid medføre lekkasjar eller rørskadar. Manglande frostsikring og mogleg skadedyrtilkomst aukar risiko for skade. Usikker restlevetid på anlegget kan gi behov for kostnadskrevjande utbetringar. Manglande dokumentasjon på vasskvalitet gir uvisse knytt til bruk som drikkevatn. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare teknisk gjennomgang av vass - og avløpsanlegget. Tiltak for å redusere trykkslag bør vurderast. Anlegget bør frostsikrast, og tiltak mot skadedyrtilkomst bør etablerast. Det bør takast godkjend vassprøve for dokumentasjon av vasskvalitet. Med bakgrunn i alder, kapasitet og samla tilstand bør det vurderast ein plan for oppgradering eller delvis fornying av anlegget på kort til mellomlang sikt.
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Manglande lekkasjesikring på varmtvassberedar, trass i at plasseringa i grov kjellar reduserer skadepotensialet. Risiko og konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå vassamling i rommet. Skadeomfanget er avgrensa grunna robuste overflater, men lekkasje kan likevel føre til ulemper og behov for utbetring. Vidare aukar risikoen med alder fram mot forventta slutten av anbefalt brukstid. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd etablering av lekkasjesikring for varmtvassberedaren. Vidare bør tilstanden følgjast opp i takt med alder, og utskifting bør påreknast innanfor normal levetid.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Ukjent vedlikehaldshistorikk og alder for balansert ventilasjonsanlegg. Manglande eller utilstrekkelege løysingar for overstrøyming/luftveksling mellom rom (luftespalte/ventilrister), noko som reduserer reell luftutskifting når innerdører er lukka. Risiko og konsekvens: Redusert luftutskifting kan føre til dårlegare inneklima, særleg ved lukka dører. Det kan òg gi høgare belastning på avtrekk og auka energibruk, samt større risiko for fukt- og luktproblem i rom med svak luftutskifting. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd reingjering, service og filterskift på ventilasjonsanlegget. Det bør etablerast tilfredsstillande overstrøyming mellom rom, til dømes ved ventilrister/overstrøymingsventilar i innerveggar eller ved å sikre luftespalte under innvendige dørbblad (flata dørtersklar).

25/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

2.1	Yttervegger
Årsak: Ytterveggane har generelt vedlikehaldsetterslep. Trevirke er fleire stader plassert nært terreng og skifertak, noko som har ført til fuktpåverknad, misfarging og råteskadar. Sprekkdanning, groing og utilstrekkeleg tetting indikerer langvarig påverknad frå vør og fukt. Opningar inn til vegglivet, mellom anna ved kjøkken, aukar risikoen ytterlegare. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for vidare råteutvikling, fuktinntrenging i veggkonstruksjonen og skade på bakanforliggjande materiale. Opningar i konstruksjonen kan òg gi tilkomst for skadedyr. Over tid kan dette føre til redusert bereevne lokalt, auka vedlikehaldskostnader og behov for meir omfattande utbetringar. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring av skadde og fuktpåverka delar av ytterveggane. Trevirke som er plassert nært terreng bør erstattast med midre fuktømfintlege material. Sprekker og opningar må tettast, og kledning og overflater bør gjennomgåast og oppgraderast der det er naudsynt. Tiltak mot skadedyrtilkomst bør vurderast som ein del av arbeidet.	
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	
3.1	Vinduer og ytterdører
Årsak: Vindauge og dører har varierende alder og er i hovudsak av eldre utføring. Manglande beslag, eksponering for vør og vind og hard bruk har ført til slitasje, sprekkdanning og lokale råteskadar i treverk. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for vidare råteutvikling, fuktinntrenging og redusert funksjon. Over tid kan dette føre til trekk, varmetap og behov for meir omfattande utskifting dersom tiltak ikkje vert gjennomførte. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utskifting av skada vindauger, karmar, dørbblad og listverk. Beslag bør etablerast for å redusere fuktbelastning.	
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Årsak: Høg alder, manglande vedlikehald og svak detaljutforming. Manglande ventilering og utilstrekkelege beslag- og overgangsløysingar har over tid ført til fuktpåverknad og nedbryting av material. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for lekkasjar, vidare råteskadar i undertak og tilgrensande konstruksjonar samt redusert levetid på taket. Manglande ventilering aukar risikoen for kondens og fuktskadar. Skadar kan utvikle seg skjult og medføre omfattande og kostnadskrevjande utbetringar. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd full gjennomgang av taket. Manglande skifer må erstattast, groing fjernast og skadde beslag, dekkbord og vindskier utbetrast eller skiftast. Overgangar ved pipe bør oppgraderast med eigna beslag. Det bør etablerast tilfredsstillande ventilering av takkonstruksjonen. Manglande takrenner og nedløp bør monterast. Med bakgrunn i samla tilstand og usikker restlevetid bør det vurderast full oppgradering av taket.	
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

BMTF

26/26

Byggmestrenes Takseringsforbund

FIERSKIFTERAPPORT™

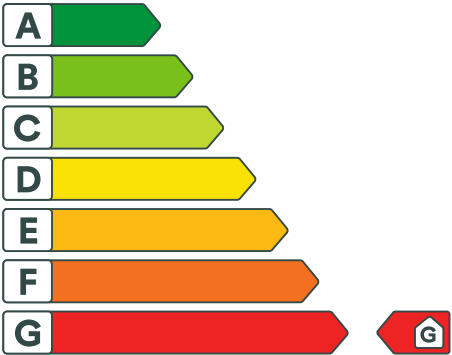
	Årsak: Høg alder på tak, mangelfull eller skadd sekundærtetting og svak detaljutforming. Tilkomst av skadedyr. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for framtidige lekkasjar, vidare fuktpåverknad og utvikling av råte i berande konstruksjonar. Skadedyr kan påføre ytterlegare skade. Skadar kan utvikle seg skjult og medføre omfattande og kostnadskrevjande utbetringar dersom tiltak ikkje vert gjennomførte. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd nærare teknisk gjennomgang av takkonstruksjonen frå innsida. Sekundærtettingssjikt bør fornyast eller oppgraderast i samband med tiltak på yttertak. Opningar må tettast for å hindre skadedyrtilkomst. Med bakgrunn i samla tilstand bør det vurderast heilskapleg oppgradering av tak og loftskonstruksjon. Syner til forgie punkt ift. utbetningskostnad.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Mangelfull utføring av fallforhold og membranløysingar, kombinert med manglande oppbrett av membran og lokale skadar i våtromsbelegget. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for at vatn vert ståande på golvet eller renn mot uønskte område. Dette aukar risikoen for fuktinntrenging i golv og veggkonstruksjonar, med fare for skjulte fuktskadar og redusert levetid på våtrommet. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring av fallforhold slik at golvet tilfredsstiller eitt av alternativa i TEK10. Membranløysingar må sikrast med korrekt oppbrett i våtsone, og skadar eller opningar i våtromsbelegget må utbetrast. Med bakgrunn i samla avvik bør det vurderast heilskapleg oppgradering av våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Mangelfull utføring og detaljløysingar, med opningar og brot i tettesjiktet. Alder og bruk har bidrege til svekking av funksjonen. Risiko og konsekvens: Det er auka risiko for fuktinntrenging i golv - og veggkonstruksjonar. Skadar kan utvikle seg skjult og over tid føre til fuktskadar, muggvekst og behov for omfattande utbetringar. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd utbetring av registrerte brot og opningar i tettesjiktet. Med bakgrunn i samla avvik knytt til fallforhold, ventilering og tettesjikt bør det vurderast heilskapleg oppgradering av våtrommet for å sikre tilfredsstillande fuksikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Trevirke er plassert i direkte kontakt med betong utan tilstrekkeleg fuktskilje. Manglande utvendig fuksikring og avgrensa ventilasjon medverkar til høg fuktbelastning. Fråvær av tilluft reduserer uttørkingsevna i konstruksjonen. Risiko og konsekvens: Fuktverdiar på 25 – 30 vektprosent gir høg risiko for vidare råteutvikling i trevirke. Over tid kan dette føre til nedbryting av konstruksjonar, redusert brukskvalitet og behov for omfattande utbetringar. Manglande tilluft for ventilasjon kan forsterke fuktproblematikken. Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å redusere fuktpåverknaden gjennom tiltak retta mot utvendig fuksikring og drenering, jf. punkt 1.1 og 1.3. Trevirke i direkte kontakt med betong bør skiljast frå fuktige flater eller erstattast. Ventilasjonen bør betrast ved etablering av kontrollert tilluft. Vidare bruk av rommet bør vurderast i lys av dei registrerte fuktforholda.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Energiattest



Adresse Styvesvegen 81, 5707 EVANGER	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-338212
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174874700
Gårdsnummer 383	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1800	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 148,0 m²	Oppvarmet bruksareal 125,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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 534,33 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 534,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 66 791 kWh
--	---



Styvesvegen 81, 5707 EVANGER

Detaljer	
Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Styvesvegen 81, 5707 EVANGER

Tiltak	
Brukertiltak	
Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen	
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.05.2026 09:39



Eiendom 4621-383/1 Styve

Bruksnavn	Styve	Etablert dato		Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1867437,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	383	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (5)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Styvesvegen 71	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger
Styvesvegen 80	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger
Styvesvegen 81	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger
Styvesvegen 83	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger
Styvesvegen 85	5707 Evanger	Evanger-Skorve	Evanger	Evanger

Forretninger (14)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.06.1929	Skylddeling	4621-383/6	Mottaker	0
		4621-383/1	Avgiver	0
14.11.1936	Skylddeling	4621-383/8	Mottaker	2758
		4621-383/1	Avgiver	-2758
28.06.1947	Skylddeling	4621-383/9	Mottaker	0
		4621-383/1	Avgiver	0
29.06.1955	Skylddeling	4621-383/11	Mottaker	0
		4621-383/1	Avgiver	0
09.08.1958	Skylddeling	4621-383/1	Avgiver	0
		4621-383/13	Mottaker	0
12.06.1962	Skylddeling	4621-383/15	Mottaker	0
		4621-383/1	Avgiver	0
29.08.1967	Skylddeling	4621-383/1	Avgiver	0
		4621-383/18	Mottaker	0
04.12.2008	Kart- og delingsforretning	4621-383/37	Berørt	0
		4621-383/21	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-383/1	Berørt	0
		4621-383/18	Avgiver	-2041,1
		4621-383/43	Mottaker	2041,1
06.12.2011	Annen forretningstype	4621-384/26	Berørt	0
		4621-384/24	Berørt	0
		4621-383/2	Berørt	0
		4621-383/1	Berørt	0
		4621-369/3	Berørt	0
		4621-383/37	Berørt	0
09.07.2018	Jordskifte	4621-383/12	Berørt	0
		4621-384/139	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-383/1	Berørt	0
		4621-383/24	Berørt	0
		4621-383/1	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering			
	Jordskifte			
	Nymatrikulering			

Bygninger (15)

Bygg 1 av 15: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	174874689	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 15: Naust båthus sjøbu

Bygningsnr	174874492	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	40/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	40/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/0	20/0
U01	Underetasje	0	0/0	20/0	20/0

Bygg 3 av 15: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	174874670	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 4 av 15: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	175012001	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 5 av 15: Våningshus

Byggningsnr	174874700			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 6 av 15: Våningshus

Bygningsnr	174874697			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	91/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	91/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	38/0	0/0	38/0
H02	Hovedetasje	0	25/0	0/0	25/0
U01	Underetasje	0	28/0	0/0	28/0

Bygg 7 av 15: Boligbrakker

Bygningsnr	18923084		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.06.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	76/0	Avløp
Tatt i bruk	09.02.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	76/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0
H02	Hovedetasje	0	24/0	0/0	24/0

Bygg 8 av 15: Våningshus

Bygningsnr	174874719			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	44/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	31/0	0/0	31/0
L01	Loft	0	13/0	0/0	13/0

Bygg 9 av 15: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	24166473			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.06.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	20.08.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	66/0	66/0

Bygg 10 av 15: Våningshus

Bygningsnr	174874077	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	140/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	140/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	98/0	0/0	98/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0

Bygg 11 av 15: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	174874069	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 12 av 15: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	9740953	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.07.2000	Avløp	Privat ikke innlagt
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	141/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	141/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	141/0	141/0

Bygg 13 av 15: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	174874093	Sefrak	Nei
------------	-----------	--------	-----

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

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 14 av 15: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	174993513	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Bygg 15 av 15: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	174874115	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 12.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	383	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Styvesvegen 71, 5707 EVANGER								

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	
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner
❗ Kommunedelplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 105 255 m ² KPHensynsonenavn Jord og flomskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 865 879 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 899 m ² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare

	Delareal 121 m ² Arealbruk Naturområde,Nåværende
	Delareal 87 020 m ² KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv KPHensynsonenavn OM 530
	Delareal 349 959 m ² KPHensynsonenavn Steinsprang aktsomhet KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 472 m ² KPHensynsonenavn OM310_3 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 9 270 m ² KPHensynsonenavn OM310_2 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 559 m ² Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 707 m ² KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
Id	2019004
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 1 480 347 m ² KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 145 830 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn Om 560_2



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for service

Bjørke Sandtak A/S
Bjørkemoen 46
5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/00275-008	SER	RN	GBNR 383/1		09.02.2005

SOVEBRAKKER - NYBYGG PÅ GNR.383/1

FERDIGATTEST

Saksnr D FPL 0112/04

Løyve er gjeve 09.02.2005.

Gjeld:	<i>Nybygg. Bygning for bofellesskap</i>
Gnr/Bnr:	<i>383/1</i>
Byggestad:	<i>Styve Gard,</i>
Tiltakshaver:	<i>Kirkens Sosialtjeneste Styve Gard</i>
ANSVPRO:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVSØKER:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Roy Nilsen
rådgjevar

Kopi til: Kirkens Sosialtjeneste Styve Gard, , 5707 EVANGER
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9455			
	Telefaks: 5651 9651			



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Ing. Odd Bakketun A/S
Postboks 238

5702 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
03/158-10	UTV	ODA	GBNR 383/1		02.07.2008

KLOAKKANLEGG PÅ GNR.383 BNR.1-2
FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D 86/03

Løyve er gjeve 08.04.2003.

Gjeld:	<i>§93. Arbeid som krever byggetillatelse.</i>
Gnr/Bnr:	<i>383/1</i>
Byggestad:	<i>Styve Gard,</i>
Tiltakshaver:	<i>Styve Gard</i>
ANSVSØKER:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKPR:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVUTF:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKUT:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKUT:	<i>Spilde Entreprenør A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Spilde Entreprenør A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Olav Dolve Afdal
Saksbehandlar

Kopi til: Styve Gard, , 5707 EVANGER
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for service

Bjørke Sandtak A/S
Bjørkemoen 46
5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/00275-008	SER	RN	GBNR 383/1		09.02.2005

SOVEBRAKKER - NYBYGG PÅ GNR.383/1

FERDIGATTEST

Saksnr D FPL 0112/04

Løyve er gjeve 09.02.2005.

Gjeld:	<i>Nybygg. Bygning for bofellesskap</i>
Gnr/Bnr:	<i>383/1</i>
Byggestad:	<i>Styve Gard,</i>
Tiltakshaver:	<i>Kirkens Sosialtjeneste Styve Gard</i>
ANSVPRO:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>
ANSVSØKER:	<i>Bjørke Sandtak A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Roy Nilsen
rådgjevar

Kopi til: Kirkens Sosialtjeneste Styve Gard, , 5707 EVANGER
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9455			
	Telefaks: 5651 9651			



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Ing. Odd Bakketun A/S
Postboks 238

5702 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
03/158-10	UTV	ODA	GBNR 383/1		02.07.2008

KLOAKKANLEGG PÅ GNR.383 BNR.1-2
FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D 86/03

Løyve er gjeve 08.04.2003.

Gjeld:	<i>§93. Arbeid som krever byggetillatelse.</i>
Gnr/Bnr:	<i>383/1</i>
Byggestad:	<i>Styve Gard,</i>
Tiltakshaver:	<i>Styve Gard</i>
ANSVSØKER:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Ing. Odd Bakketun A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKPR:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVUTF:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKUT:	<i>Goodtech Biovac</i>
ANSVKUT:	<i>Spilde Entreprenør A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Spilde Entreprenør A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

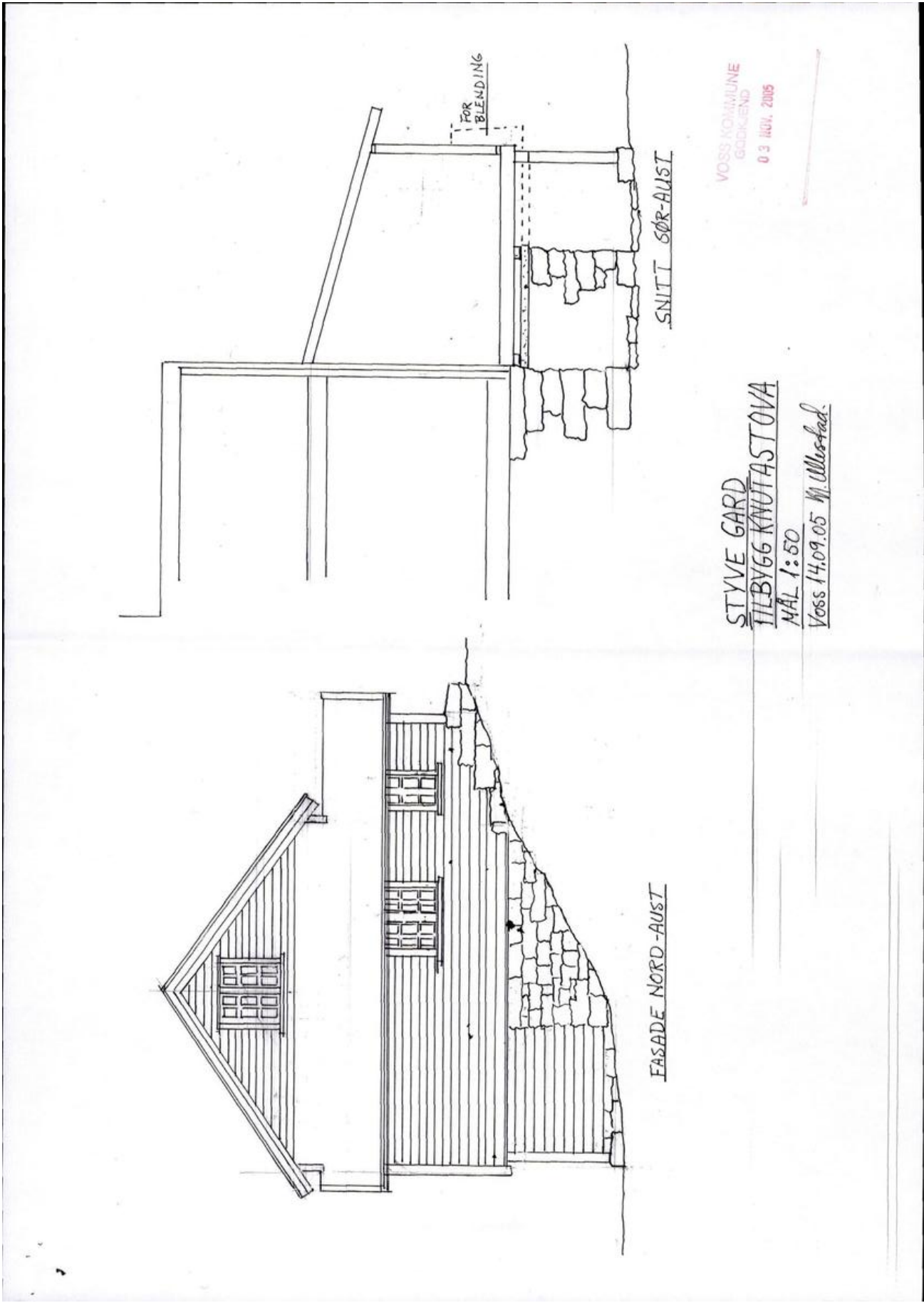
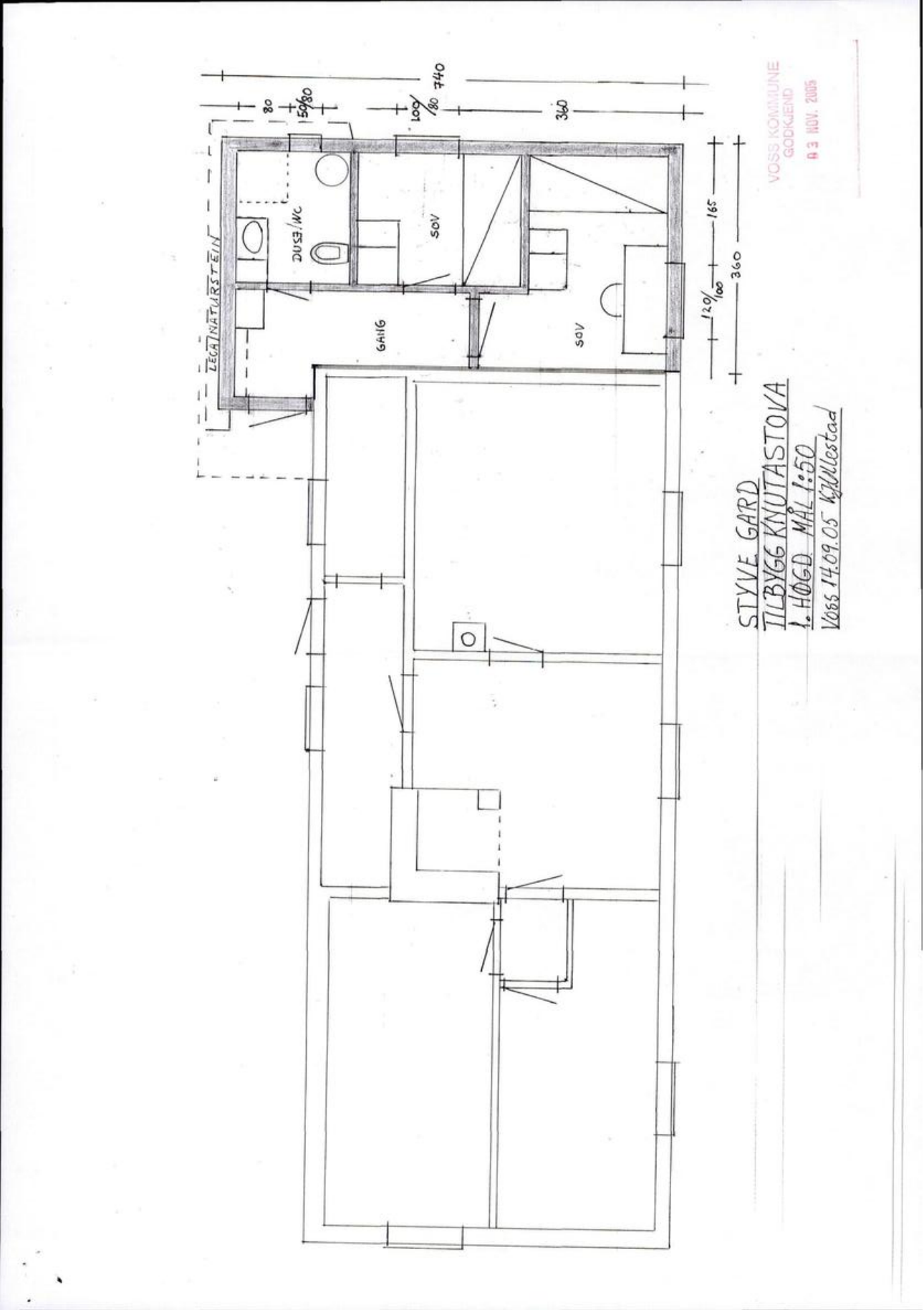
Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

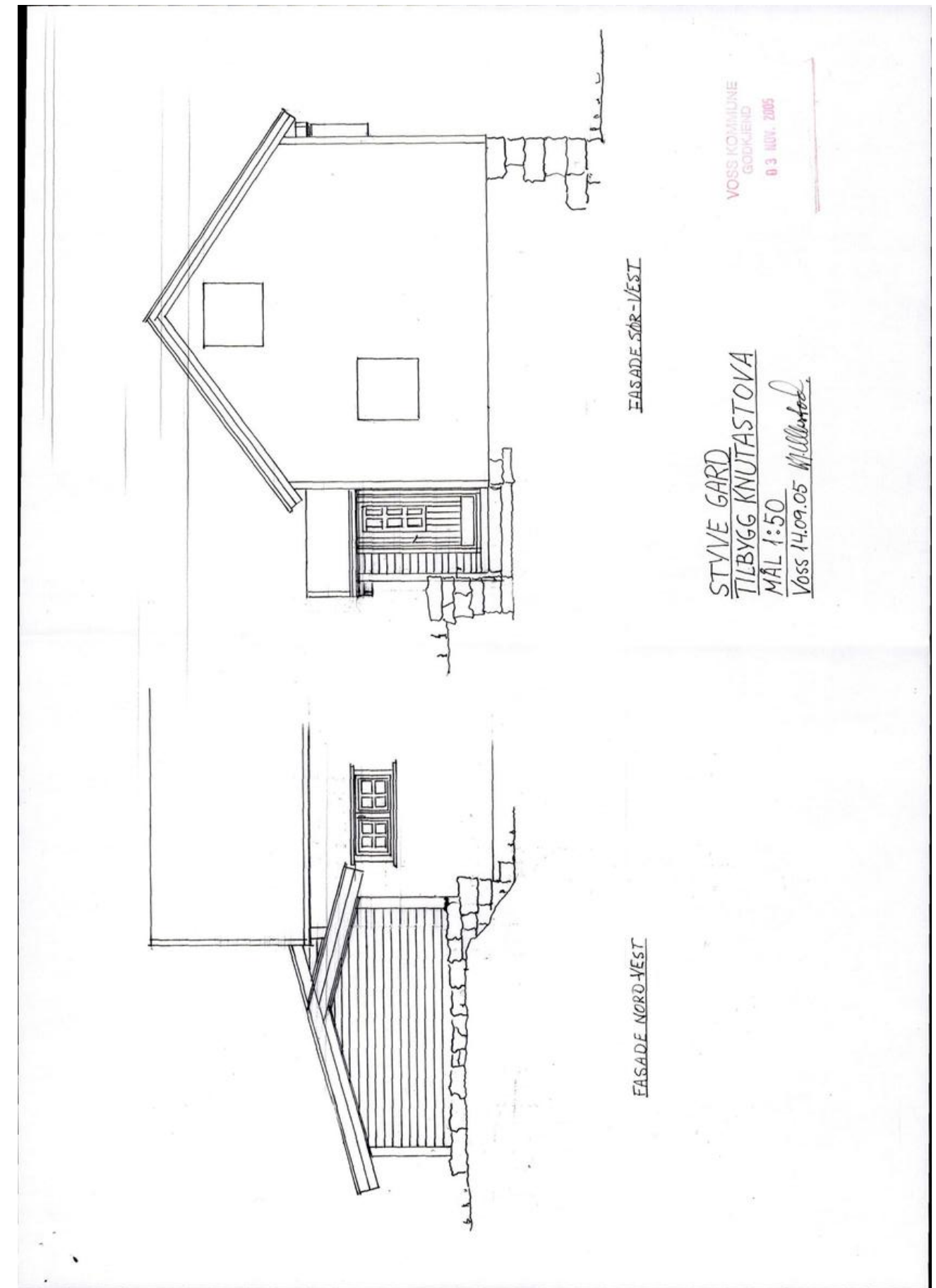
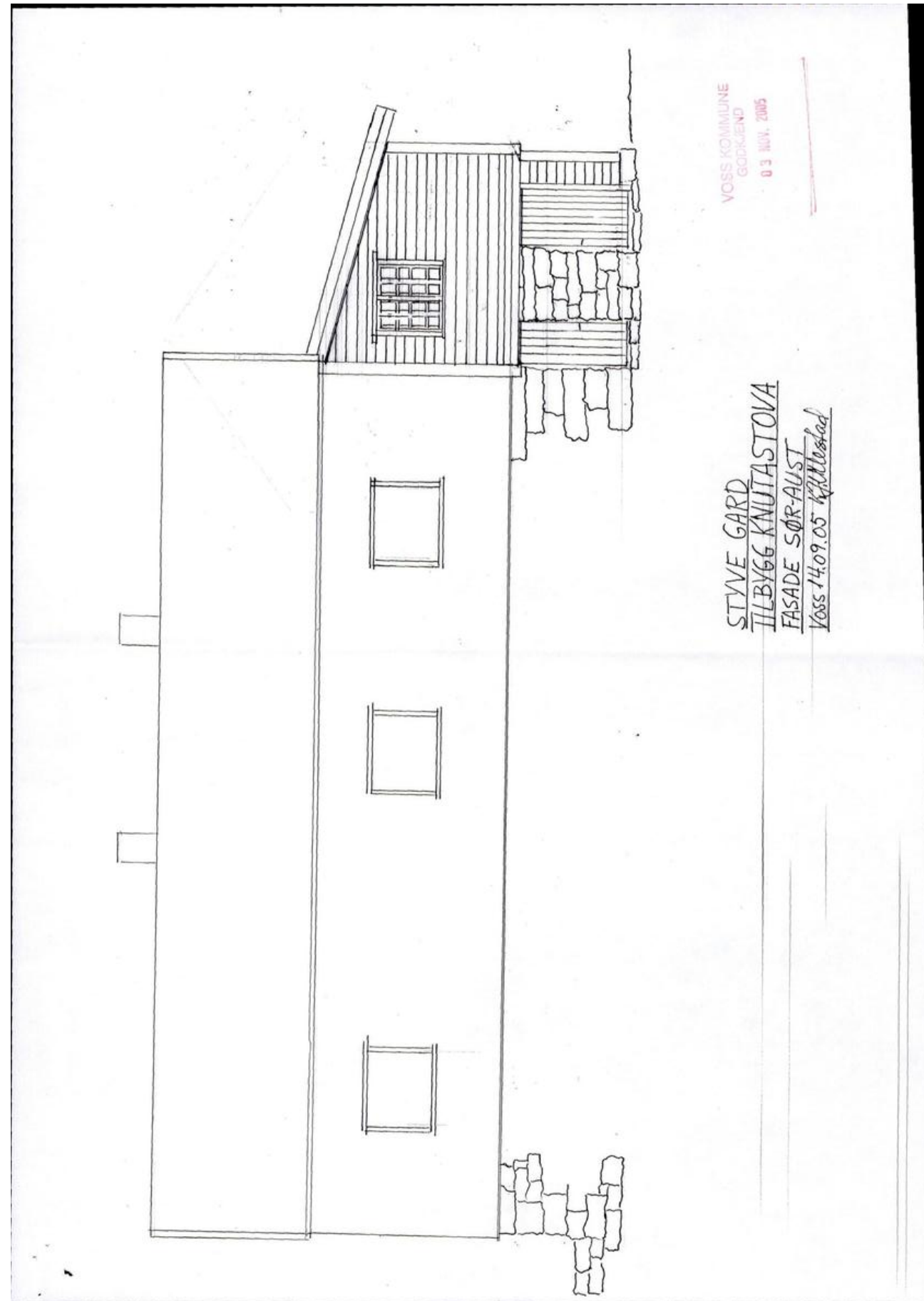
Med helsing

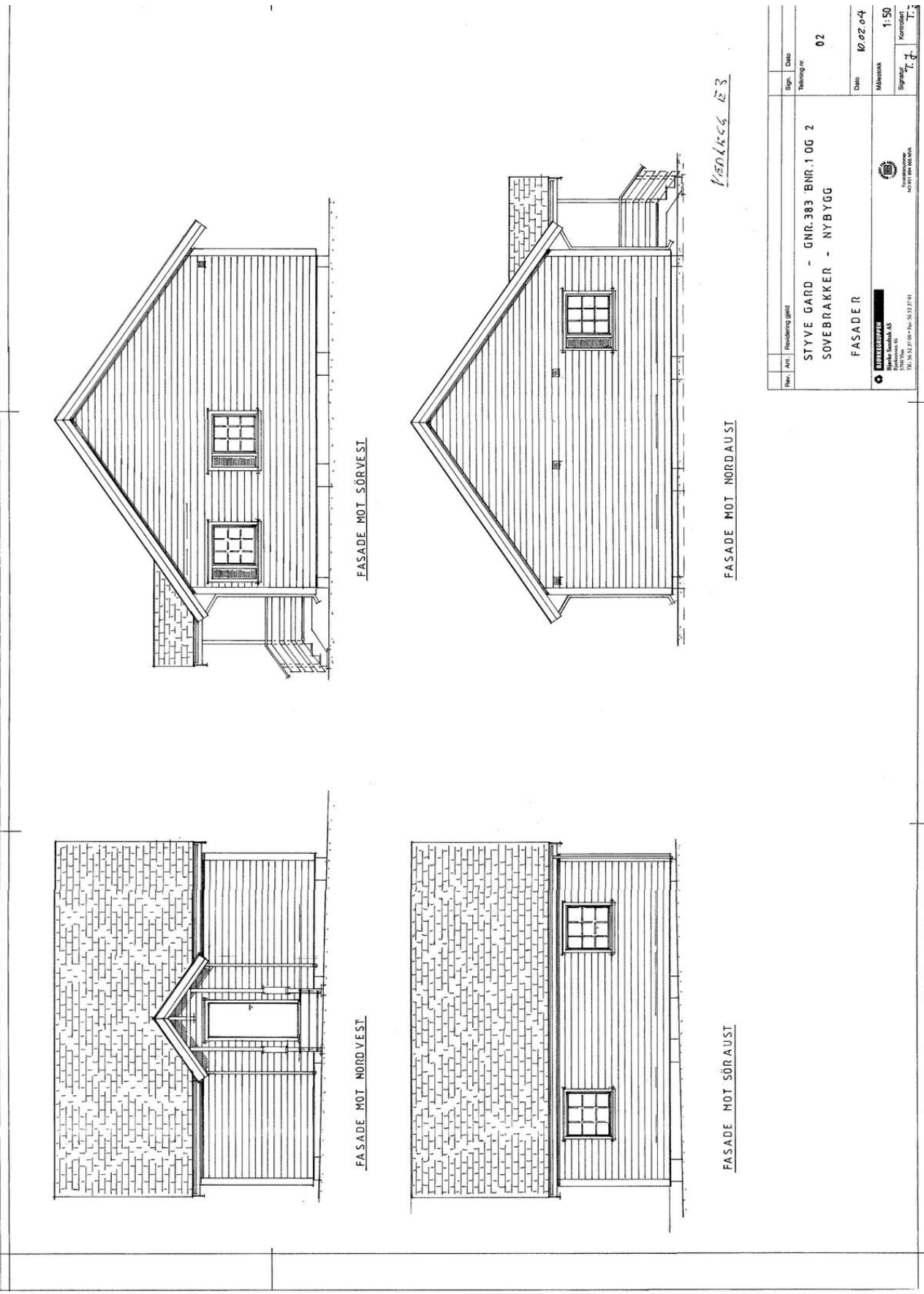
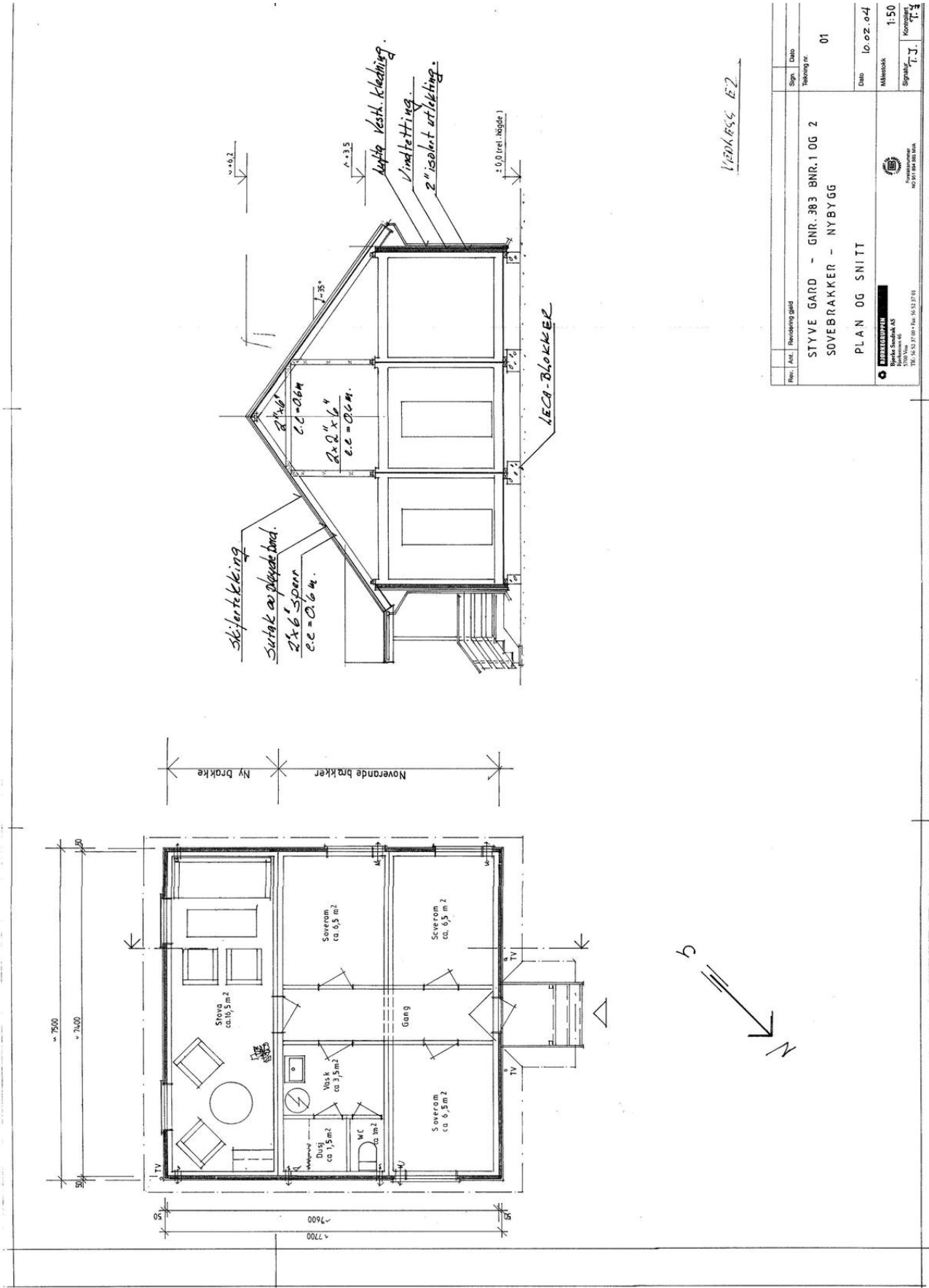
Olav Dolve Afdal
Saksbehandlar

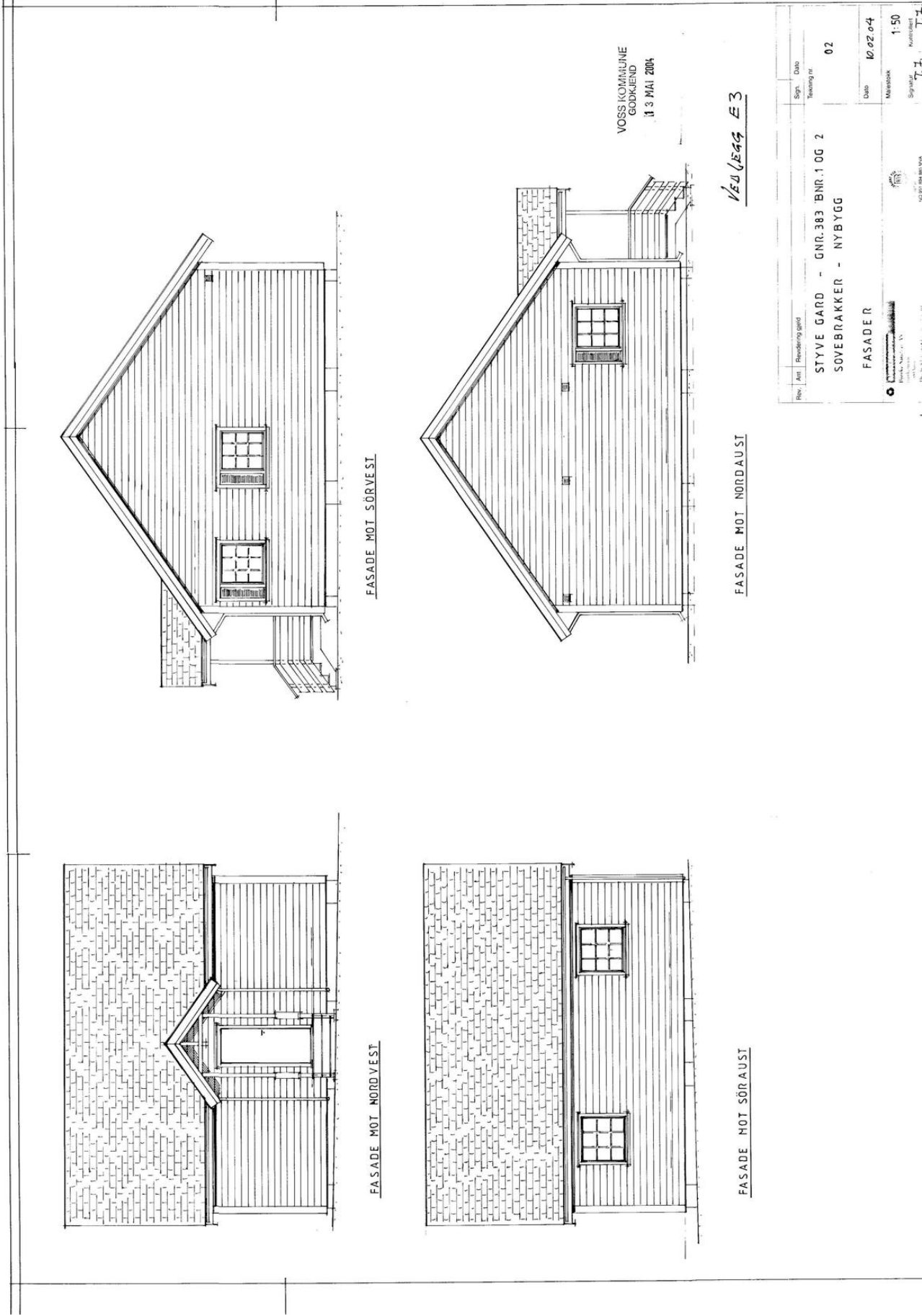
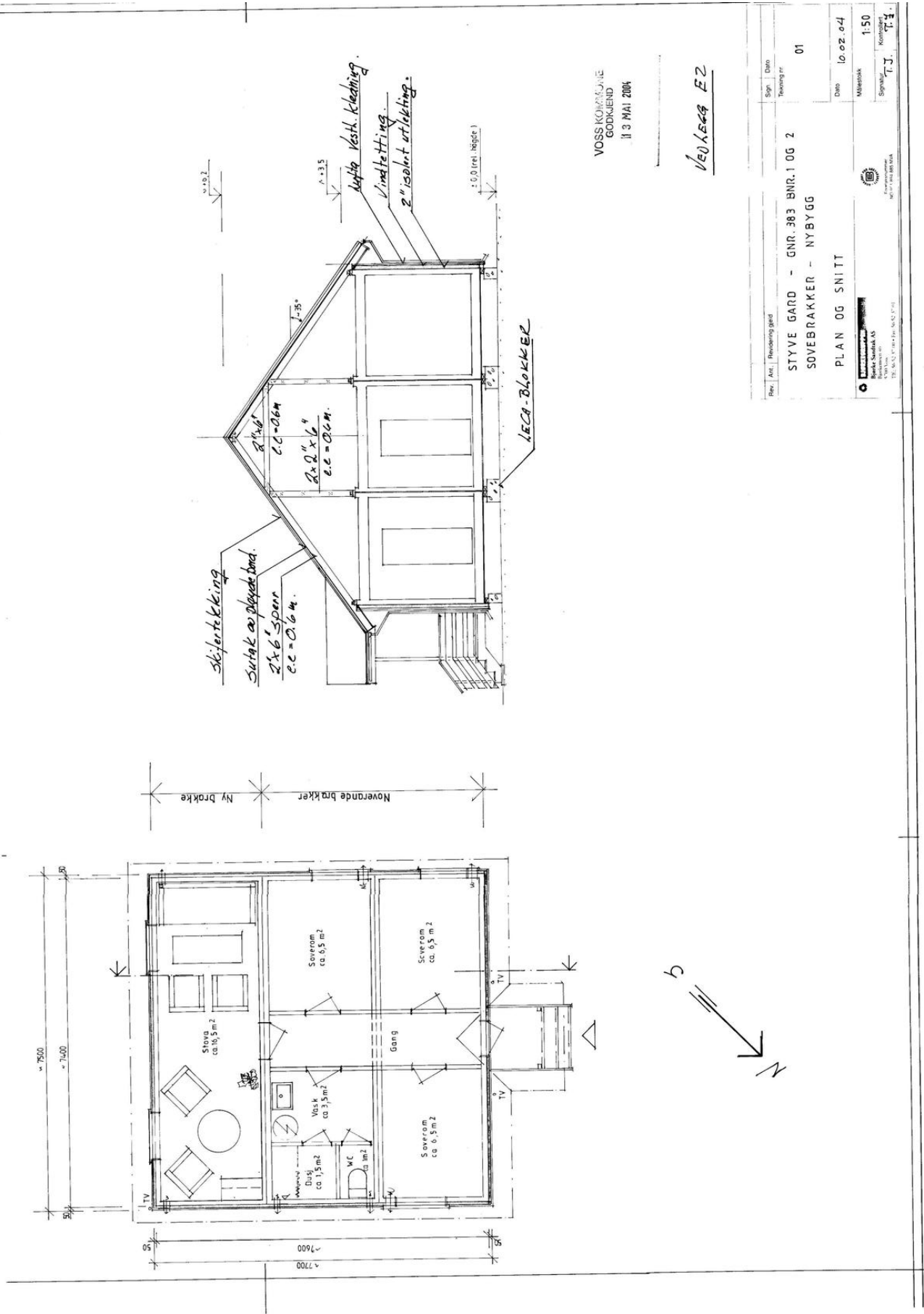
Kopi til: Styve Gard, , 5707 EVANGER
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

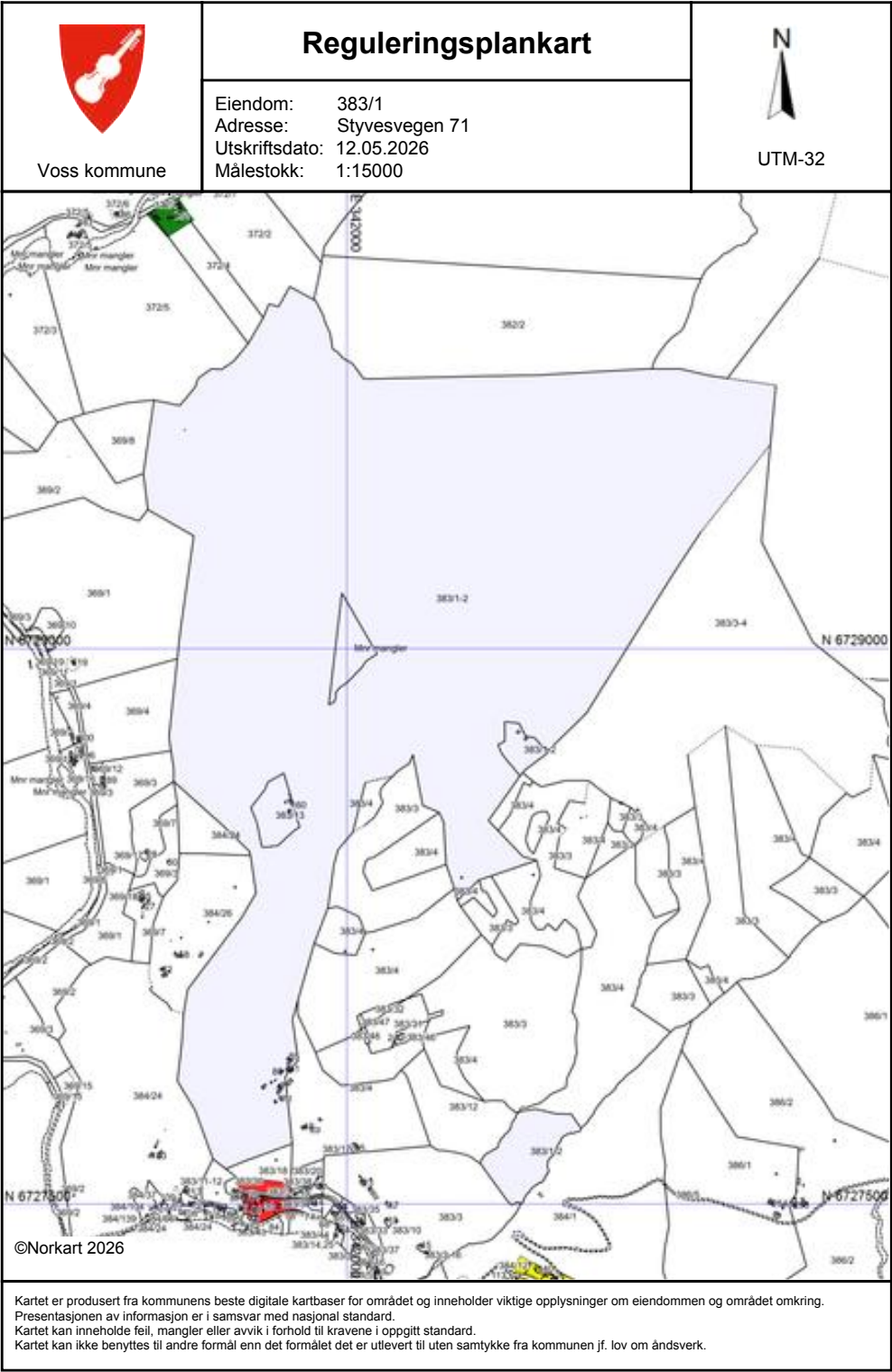
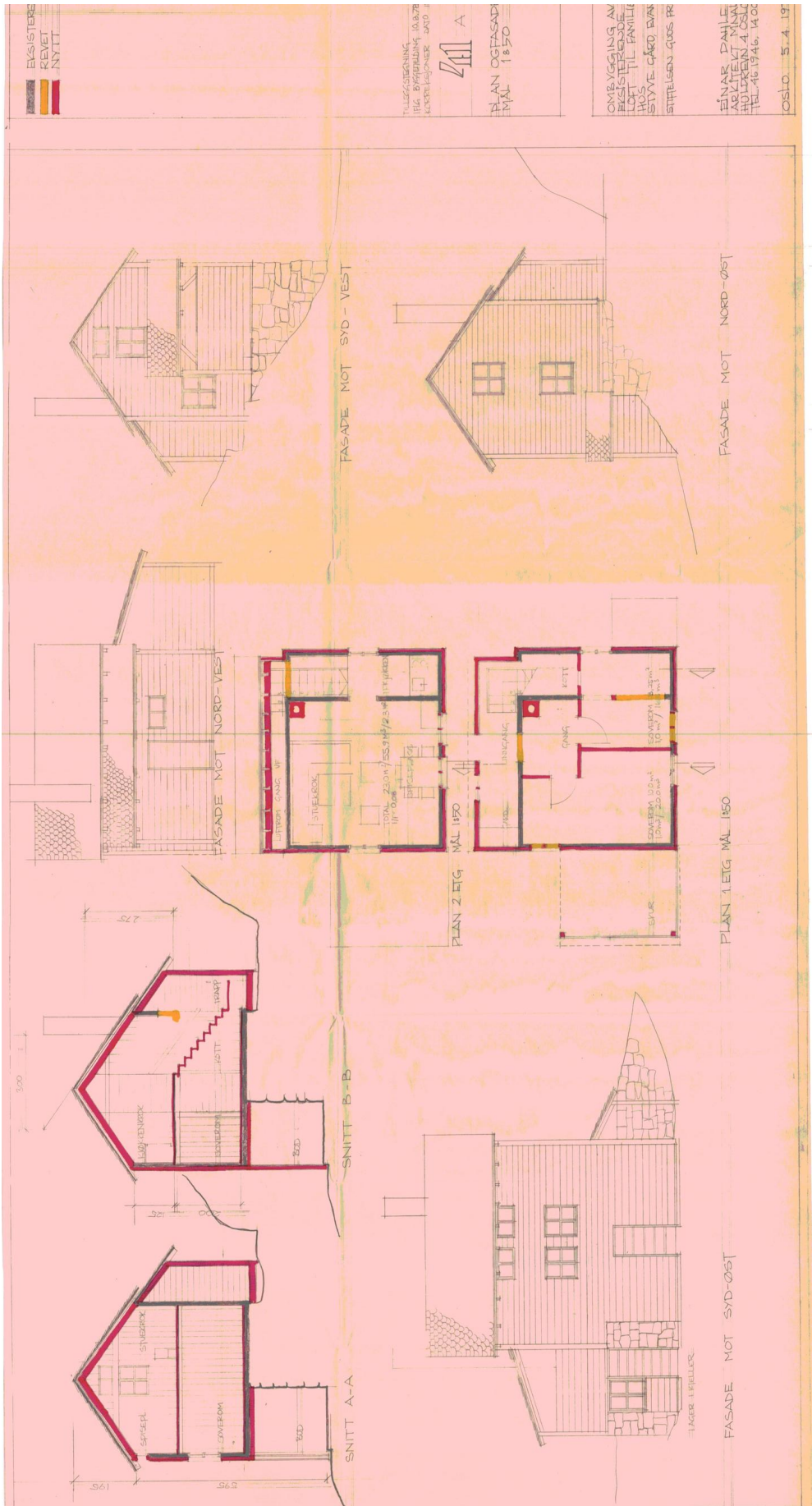
Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			











Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2) Område for bustader med tilhøyrande anlegg Område for industri/lager Område for offentlege bygningar (stat, fylke) Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1) Kjørveg Anna veggrunn Gangveg Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1) Anna friområde Reguleringsplan - Spezialområde (PBL1985 § 25,1) Campingplass Anna spesialområde Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1) Felles avkjørsel Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Veg Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Formålsgrense Byggjegrænse

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 383/1		
Utskriftsdato	12.05.2026	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: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	383	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Styvesvegen 71, 5707 EVANGER								

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
Feiing	1 356,00 kr
Slam	9 217,97 kr
Sum	10 573,97 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannførebygging	0%	2 PIPE	814.00	1/1	0 %	1 628,00 kr	542,67 kr
Septikavgift tank over 10m3 pr m3, 1. år	15%	14 tank	570.40	1/1	0 %	7 985,60 kr	2 661,87 kr
Mini-RA rejecktvatn ikkje tilbake 1. år	15%	1 tank	5819.00	1/1	0 %	5 819,00 kr	1 939,67 kr
					Sum	15 432,60 kr	5 144,21 kr

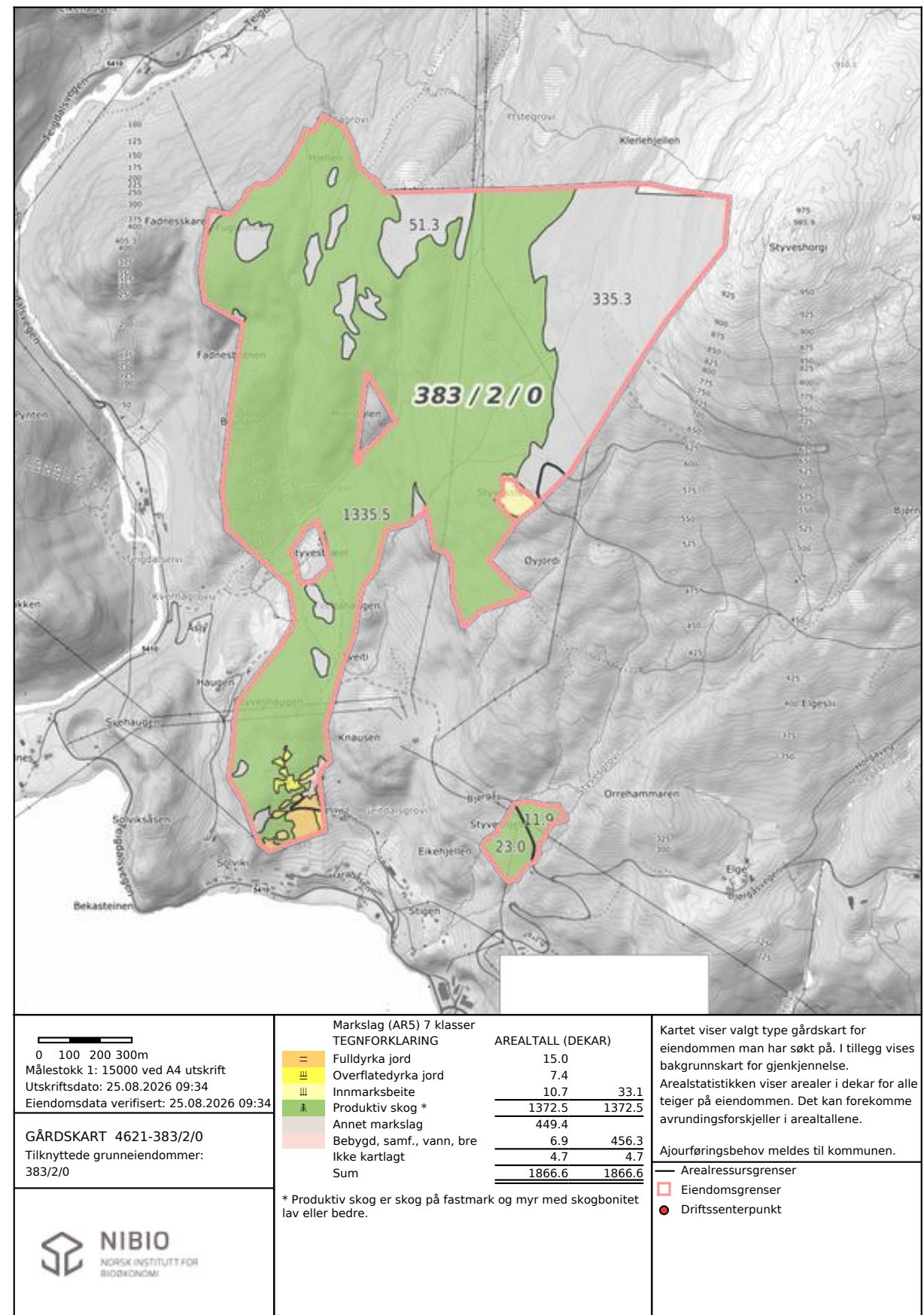
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

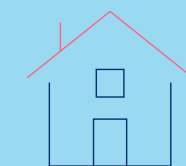
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Styvesvegen 81, 5707 EVANGER. Gnr. 383, bnr. 1, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260146
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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