

PROAKTIV

Med golfbane som nærmeste nabo

Nyt tilværelsen i en romslig og
fin 4-roms fritidsleilighet.



GOLFPARKEN 7



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

• **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



NEDKVVITNE

Bo med Voss Golfbane som nærmeste nabo og nyt tilværelsen i en romslig og fin 4-roms fritidsleilighet fra 2006.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Golfparken 7, 5710
SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 82, bnr. 54, snr. 2 i Voss
kommune

Prisantydning: 3.250.000,-

Omkostninger: 82.340,-

Totalpris: 3.332.340,-

Kommunale avgifter: 6.785,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 4/3

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på
fellestomt.

Tomt: 1071 m²

Felleskostnader inkl.: Sameiet har ingen
faste felleskostnader med unntak av
kostnad til byggforsikring deles mellom
seksjonene. Årlig kostnad for denne
seksjonen utgjør ca. kr 5 000,-.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	35	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	51	72
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
77	108		
FERdigattest	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. Kommunisert tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

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

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

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

Roy Gordon Middleton

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

Kjersti Eliassen Helle

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Golfparken 7.

Velkommen til en innbydende og romslig 4-roms fritidsleilighet i 2. etasje. Leiligheten har unik plassering som nærmeste nabo til populære Voss Golfbane. Her bor du fredelig og naturskjønt, med flotte turmuligheter, golfopplevelser og aktivitetstilbud rett utenfor døren. Leiligheten har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, flere soverom og fine lysforhold som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Fra boligen kan du nyte utsikt mot grønne omgivelser og kort vei til både golfbane, fjell, vann og opplevelser året rundt.

Dette er et perfekt utgangspunkt for aktive helger og ferier – enten du ønsker rolige dager på solrik terrasse, golf i naturskjønne omgivelser eller enkel tilgang til ski om vinteren, sykkel og fjellturer ellers i året på Voss.

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 mer verdi 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!



NEDKVITNE

Kommune: Voss / **Område:** Skulestadmo

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

Beliggenhet

Fritidsleiligheten ligger like ved Voss Golf og Lønavatnet, øst for Voss sentrum. Det er en 9-hulls golfbane med klubbhus, driving range og treningsområde.

Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet på Nedkvitne, like ved Voss Golfbane og med kort vei til både Lønavatnet for bading og fiske. Området er kjent for flotte naturopplevelser året rundt, og byr på umiddelbar nærhet til turterreng, skiaktiviteter og rekreasjonsområder. Fra boligen er det kort vei til Voss Resort med alpinanlegg, langrennsløyper og flotte turmuligheter både sommer og vinter.

I nærområdet finner man populære tur- og friluftsområder fra Lemme og til Kolingseggi, med variert terreng og flott utsikt over Vossabygda og fjellene rundt. Herfra kan man gå videre mot Skorseteggi og helt til Oppheim. En tur som absolutt kan anbefales. Området byr videre på gode muligheter for både korte nærturer og lengre fjellturer året rundt. Det er også fine



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 44 min
🚆 Kløve stasjon Linje R40	6 min 6.4 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	6 min 7.2 km
🚆 Nedkvitno vest Linje 956, 962	1 min 0.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	4 min 4.4 km
Rema 1000 Skulestadmo	6 min

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	12 min
🏪 Apotek1 Voss	12 min

SPORT

⚽ Skulestadmoen Fotball	5 min 4.5 km
🏊 Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

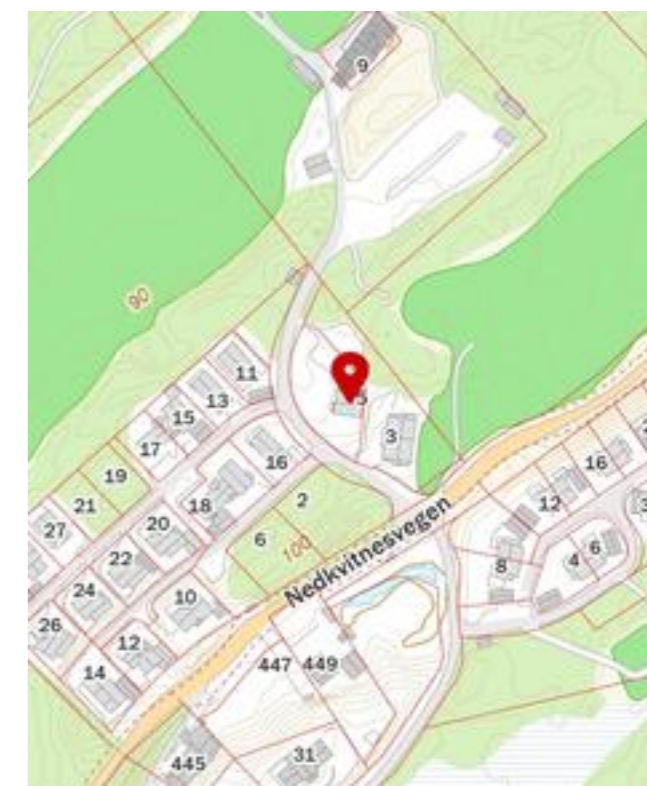
🚗 Extra Skulestadmo	5 min
🚗 Voss - Skulestadmo, Norway	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sykkelmuligheter i området, blant annet langs den gamle veien mot Tvinde og Tvindefossen, en populær sykkelrut gjennom vakre omgivelser.

Leiligheten passer svært godt for aktive personer som ønsker enkel tilgang til naturopplevelser og fritidsaktiviteter året rundt. Med umiddelbar nærhet til golfbane, turterreng, sykkelruter, skiområder og fjellstier ligger forholdene til rette for en aktiv og innholdsrik livsstil i naturskjønne omgivelser. Voss sentrum ligger kun en kort kjøretur unna med et godt

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

utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, kulturtilbud, skoler og kollektivtransport. Dette gir en attraktiv kombinasjon av rolige og naturnære omgivelser med enkel tilgang til det man trenger i hverdagen.

Bebyggelse

Omgivelsene består hovedsakelig av andre fritidseiendommer, golfbane og skog- og landbruksareal.

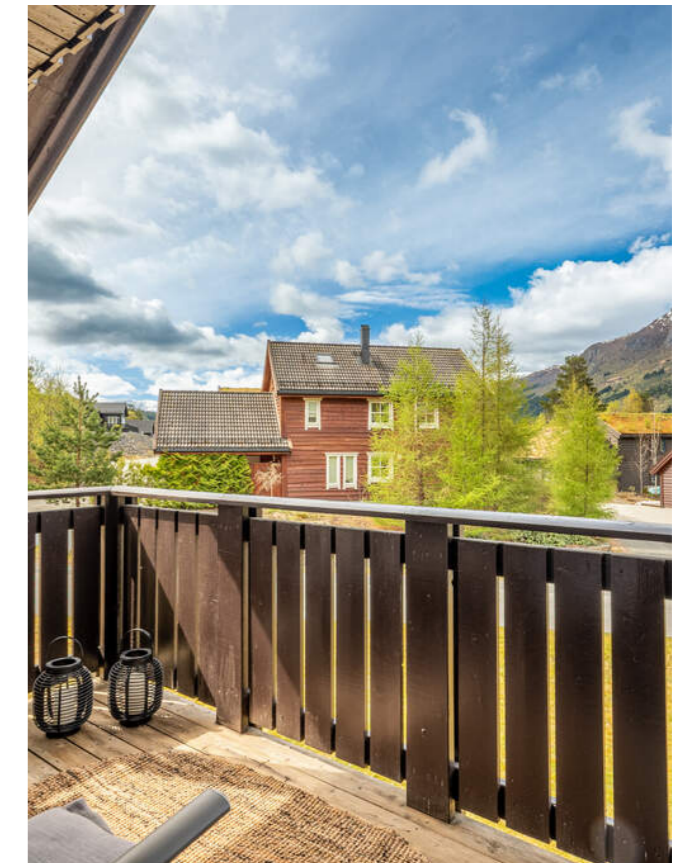
Adkomst

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



AKTIVITETER

Voss Golfklubb	1 min
Voss Fellesbryggeri og Voss Bryggeri	3 min
Voss Rafting	4 min



AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 39 min

VELKOMMEN TIL GOLFPARKEN 7

Vi starter utendørs - fritidsboligen har delvis overbygget veranda og det er store fellesarealer ute.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1 071 m²

Beskrivelse av tomt

Ifølge kartgrunnlaget er tomtearealet oppgitt til 1 071 m². Tomten er felles for seksjonene og inngår som et fellesareal med like rettigheter og plikter for sameierne.

Det er gjensidig avtalt mellom seksjonene at hver seksjon kan utvide sine terrasse- og/eller balkongarealer, forutsatt at tiltakene gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle nødvendige godkjenninger. Slike utvidelser skal ikke være til urimelig hinder eller ulempe for de øvrige seksjonene eller fellesarealene.

Det foreligger en risikoreport for eiendommen basert på offentlige kartdata, som viser følgende:

- Radon: Eiendommen ligger i et område klassifisert med moderat til lav radonaktivitet. Dette betyr at det kan forekomme radon i grunnen, og det anbefales derfor å utføre målinger for å fastslå det faktiske nivået i bygningen.
- Grunnforhold: Området er i hovedsak ikke klassifisert når det gjelder muligheten for marin leire (manglende dekning). Dette innebærer at det ikke finnes tilstrekkelig datagrunnlag for å vurdere forekomsten av slike masser.
- Miljø og omgivelser: Området er registrert som bebygd areal. Det er også registrert forekomst av rødlistede arter i kategorien «sårbar» (VU) i nærområdet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Basert på byggeåret legges det til grunn at fundamenteringen er utført på drenerende masser, i tråd med vanlig byggeskikk fra den aktuelle perioden. Gulvkonstruksjonen består av betongplate på mark, sannsynligvis med underliggende isolasjon og kapillærbrytende masser.

Ytterveggene er bygget i lett bindingsverk med asfaltplater montert på den kalde siden av vegglivet, mens fasaden er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med torv, og takvannet ledes ned til terreng via takrenner og nedløp i aluminium. Vinduer og dører er montert med tolags isolerglass.

Balkongen er bygget med et tradisjonelt bjelkelag som er forankret i vegglivet og hviler på en drager i front. Denne drageren støttes av søyler som fører lasten ned til terreng. Det er lagt asfaltapp som tettesjikt under terrassebordene. Det opplyses at de utvendige bygningsdelene i hovedsak stammer fra byggeåret, med unntak av terrassebordene som er skiftet ut i senere tid.

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

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.





TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 11 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad med vaskemaskin Overflate gulv

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og ytterdører

- Undertak, leker og yttertekkning (taktekkingen)

- Balkonger, verandaer og lignende

- Bad med vaskemaskin Overflate vegger og himling

- Bad med vaskemaskin Membran, tettesjiktet og sluk

- Bad Overflate vegger og himling

- Bad Overflate gulv

- Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Kjøkken

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Varmtvannsbereder

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Brannforhold: Boliger skal være utstyrt med røykvarslere og slukkeutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Det er ikke gjennomført funksjonskontroll eller vurdering av alder og kapasitet på det eksisterende utstyret. Ved overtagelse må kjøper selv kontrollere at boligen har tilstrekkelig og fungerende brannvarsling og slukkeutstyr.

Rekkverk og sikkerhet: Terrasser, trapper, ramper og lignende med en høydeforskjell på 0,5 meter eller mer skal være sikret med rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Følgende avvik er registrert:

Balkong og inngangsparti: Rekkverkhøyden er målt til 91 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Trapp til inngangsparti: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet frem til inngangspartiet.

De registrerte forholdene avviker fra dagens krav til sikkerhetsnivå og innebærer en økt risiko for fall og personskade. Siden kravene ikke har tilbakevirkende kraft, foreligger det ikke et formelt krav om utbedring, men i samsvar med forskriftene skal slike avvik likevel opplyses om ved eierskifte.

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

Bygningssakkyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2019: feil på ventil på varmtvannstanken som fikk lekkasje, alt reparert. Kjøpte ny tank.
Det har vært mus på loftet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fritidsboligen ligger i 2. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom og en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er felles for seksjonene og inngår som et fellesareal med like rettigheter og plikter for sameierne.

Det er gjensidig avtalt mellom seksjonene at hver seksjon kan utvide sine terrasse- og/eller balkongarealer, forutsatt at tiltakene gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle nødvendige godkjenninger. Slike utvidelser skal ikke være til urimelig hinder eller ulempe for de øvrige seksjonene eller fellesarealene.

Standard

Innvendige overflater er i hovedsak utført med parkettgulv og trepanel på vegg- og himlingsflater. Soverom og gang har heltregulv. Begge badene har fliser på gulv og vegger. Kjøkkenet har slette fronter. Stålvask er montert i laminatbenkeplate. Stålpater er montert på vegg mot bad for å gi en mer robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilatoren fører matos og vanndamp ut i friluft. Fritidsboligen selges møblert med unntak av personlige eiendeler.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn i stue og kjøkken. Det er installert varmekabler i gulvet på badet og i den utvendige boden, mens soverommene er utstyrt med panelovner.

Info strømforbruk

Ca. kWh: 4900.

Årlig kostnad andre fyringskilder: 800 kr.

Info energiklasse

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





år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

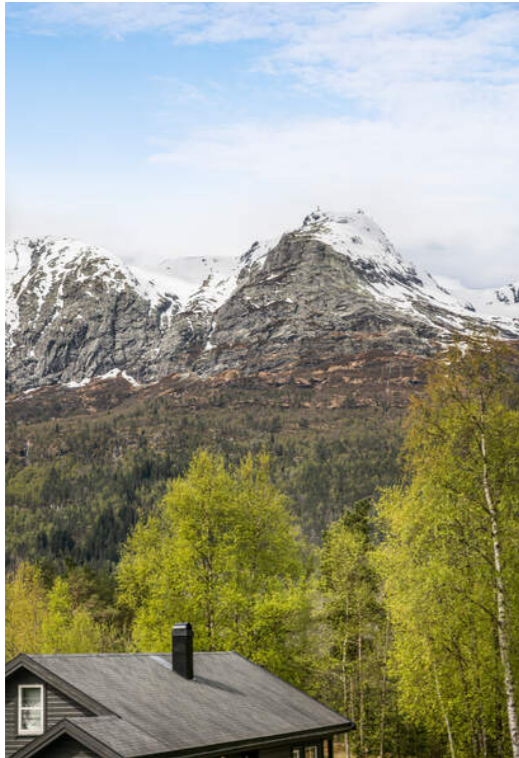




UTSIKT

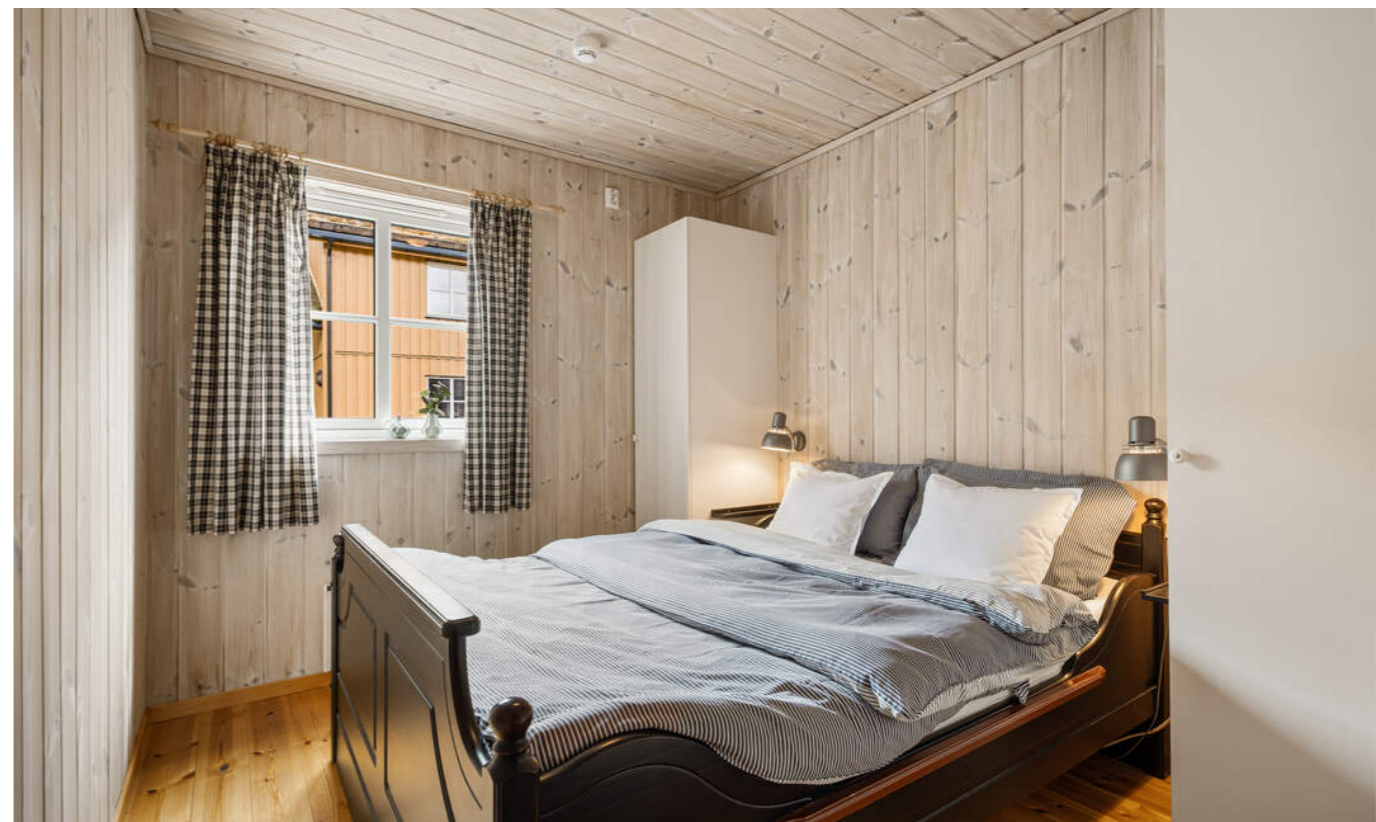
Fra kjøkkenbordet er det nydelig utsikt mot Lønahorgi.





I leiligheten er det god flyt i planløsningen og det er godt med naturlig lys.









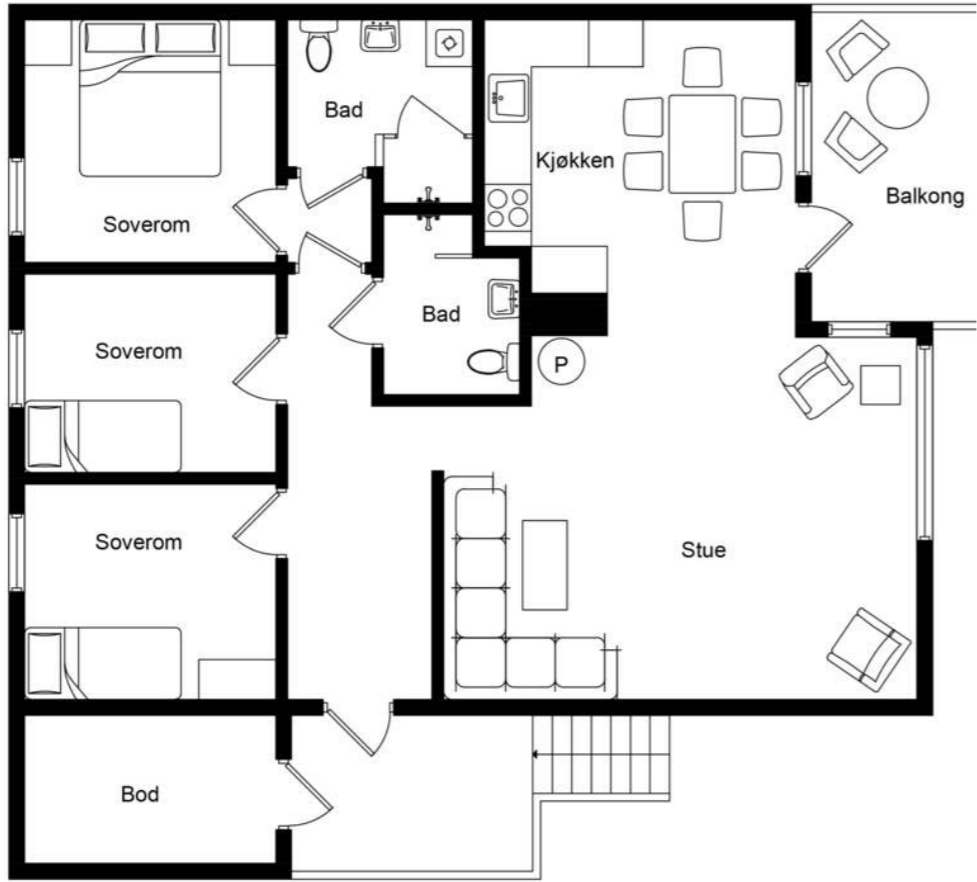


PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Golfparkenes 7



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ingen faste felleskostnader. Det eneste som deles er byggforsikring. Årlig kostnad til dette er for seksjonen ca. kr. 5 000,-. Kostnader utover dette vil bli delt med en halvpart for hver seksjon. Det samme gjelder utvendig vedlikehold av tomt og bygg.

Formuesverdi primær

806.250,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp : 1 961,72 kr
Eiendomsskatt: 2 310,00 kr
Feiing: 678,00 kr
Vann: 1 835,28 kr
Sum: 6 785,00 kr

Renovasjon: 4 083,97 kr

Fra 1. januar 2025 er det innført et eget påslag på fakturaen for renovasjon: «Kommunalt påslag – etterdrift deponi». Dette utgjør 156,25 kr inkl. mva. per enhet per år. Beløpet fordeles over to terminer, med fakturering hver vår og høst.

Kommunale avgifter

6.785,- for 2025

Eiendomsskatt

2.310,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Voss Golf hytter velforening. Formann er Sveinung Vorland. Selger opplyser at det meste går til vedlikehold og brøyting av vei. Årlig avgift kan variere og har tidligere ligget mellom kr. 1 000,- og kr. 3 000,-.

Årlig velavgift

2.000,- for år 2026.

Info formuesverdi

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

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

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

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

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

Andre utgifter

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.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at sameierne har en gjensidig avtale om rett til å utvide veranda/terrasse til hver seksjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2006 som omhandler fritidsbolig-nybygg-GNR.82 Bnr. 40. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 23. mars 2006

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/82/54/2:

11.05.2010 - Dokumentnr: 340746 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:82 Bnr:40 Bestemmelse om parkering Overført fra: Knr:4621 Gnr:82 Bnr:54 Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2011 - Dokumentnr: 290504 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1216767 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:82 Bnr:54 Snr:2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Nedkvitne/Hegle, endring BF1. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Kjerneinformasjon

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 13. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
81 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
95 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 332 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 345 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

Kjerneinformasjon

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Kjerneinformasjon

Eier

Marith Zahl Jensen

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk kr 290,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport. Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 240.

Totale kostnader kr. 89 460.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Golfparken 7	Golfparken 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Jensen, Marith Zahl

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2019 feil på ventil varmtvannstank dermed lekkasje, alt reparert. Kjøpte ny tank.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus på loftet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4




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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57209367

Egenerklæringskjema

Name	Date
Marith Zahl Jensen	2026-04-15

Identification
 Marith Zahl Jensen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marith Zahl Jensen

15/04-2026
18:35:33BankID OIDC
High

BMTF

1/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSLEILIGHET

Golfparken 7, 5710 Skulestadmo



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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



VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING

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

www.bmtf.no

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
OM EIERSKIFTERAPPORT™			
<p>Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.</p>			
<p>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.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.</p>			
<p>For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.</p>			
<p>LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.</p>			
<p>Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.</p>			
<p>Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.</p>			
<p>VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.</p>			
<p>Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.</p>			
<p>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.</p>			
<p>PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund									
EIERSKIFTERAPPORT™											
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:											
TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.</p>										
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</p>										
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.</p>										
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>										
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</p>										
<p>Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kostnadsklasse</th> <th>Veiledende størrelsesorden i NOK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lav kostnad</td> <td>0 – 100 000</td> </tr> <tr> <td>Middels kostnad</td> <td>100 000 – 300 000</td> </tr> <tr> <td>Høy kostnad</td> <td>Mer enn 300 000</td> </tr> </tbody> </table>				Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK	Lav kostnad	0 – 100 000	Middels kostnad	100 000 – 300 000	Høy kostnad	Mer enn 300 000
Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK										
Lav kostnad	0 – 100 000										
Middels kostnad	100 000 – 300 000										
Høy kostnad	Mer enn 300 000										
<p>Kostnadsklassene er sjablonmessige og veiledende, og angir kun overordnet størrelsesorden.</p>											
<p>De er ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.</p>											
<p>EIENDOMSDATA:</p> <p>Matrikkeldata: Gnr:82, Bnr: 54</p> <p>Hjemmelshaver: Marith Zahl Jensen</p> <p>Seksjonsnr: 2</p> <p>Festenr: N/A</p> <p>Andelsnr: N/A</p> <p>Tomt: 1 071 m²</p> <p>Konsesjonsplikt: Nei</p> <p>Adkomst: OFFENTLIG</p> <p>Vann: OFFENTLIG</p> <p>Avløp: OFFENTLIG</p> <p>Regulering: Kommuneplan. Plan ID: 12352019004</p> <p>Offentl. avg. pr. år: Syner til prospekt frå meklar</p> <p>Forsikringsforhold: N/A</p> <p>Ligningsverdi: N/A</p> <p>Byggeår: 2006</p>											

EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>BEFARINGEN:</p> <p>Befaringsdato: 22.04.2026</p> <p>Forutsetninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder og forventet levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll. - Opphaldsvær på befaringsdagen. <p>Oppdragsgiver: Marith Zahl Jensen</p> <p>Tilstede under befaringen: Nøkkelbefaring</p> <p>Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS2</p>	
<p>OM TOMTEN:</p> <p>Eigedomen er plassert i forholdsvis flatt terreng. Det er tilkomst til gruslagt parkeringsareal på nordsida av konstruksjonen. Områda rundt består i hovudsak av andre fritidseigedomar, samt skog- og landbruksareal. Det er gangavstand til golfbane.</p> <p>I følgje kartgrunnlaget er tomtearealet oppgitt til 1 071 m². Arealet er felles for sameiget og tilhører ikkje den einskilde seksjonseigar.</p> <p>Det ligg føre risikorapport for eigedomen, basert på offentlege kartdata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigedomen ligg i område klassifisert med moderat til låg radonaksomheit. Dette inneber at det kan vere førekomst av radon, og måling vert tilrådd for å fastslå nivå i bygningen. - Vidare ligg eigedomen i område som i hovudsak er ikkje klassifisert for moglegheit for marin leire (manglande dekning). Dette inneber at det ikkje ligg føre tilstrekkeleg datagrunnlag til å vurdere førekomst av slike massar. - Området er registrert som bebygd areal, og det er òg registrert førekomst av raudlista artar i kategori sårbar (VU) i nærområdet. <p>Generell vurdering: Opplysningane er av generell karakter og baserte på overordna kartdata. Det må påreknast at nærare undersøkingar kan vere nødvendig for å avklare faktiske forhold.</p>	
<p>OM BYGGEMETODEN:</p> <p>Bygningen er oppført med ringmur i betong. Ut frå byggeåret vert det lagt til grunn at fundamenteringa er utført på drenerande massar, i samsvar med vanleg byggeskikk på oppføringstidspunktet.</p> <p>Golvkonstruksjonen er utført som betongplate på mark, truleg med underliggjande isolasjon og kapillærbrytande massar. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk, med påmonterte asfaltplater på kald side av vegglivet. Fasaden er utført med ståande trekledding.</p> <p>Takkonstruksjonen er utført som saltak med pålagt torv. Takvatn vert leia ned til terreng via takrenner og nedløp i aluminium.</p> <p>Vindauger og dører med to-lags isolerglass er montert i vegglivet.</p> <p>Balkong er oppført med tradisjonelt bjelkelag. Konstruksjonen er forankra til veggliv og kviler på dragar i front, som er understøtta av søyler med lastoverføring til terreng. Under terrasseborda er det lagt tettesjikt av asfaltpapp.</p> <p>Det vert opplyst at utvendige bygningsdelar i hovudsak er frå byggeår, med unntak av terrassebord som er fornya i seinare tid.</p> <p>Det ligg ikkje føre dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen. Skildringane er baserte på visuelle observasjonar gjort ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere byggemetode, og det må difor takast atterhald om at konstruksjonsoppbygginga kan avvike frå det som er skildra ovanfor.</p>	

4/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:</p> <p>Konstruksjonen ber preg av normal bruk og aldring, og det er registrert fleire bygningsdelar med tilstandsgrad TG 2, samt eitt punkt med TG 3 knytt til fallforhold på våtrom. Dette indikerer eit samla avviksbilete der det må påreknast oppfølging og tiltak.</p> <p>Det er særleg forhold knytt til våtrom, taktekking og enkelte bygningsdelar med utføringsmessige avvik som krev merksemd. Bad har oppnådd ein alder der det må påreknast oppfølging og tiltak på sikt, og det er registrert avvik i fallforhold som kan påverke funksjon og tryggleik ved bruk. Vidare har taktekkinga passert ein vesentleg del av forventet levetid, og utføringa rundt gjennomføringar framstår ikkje som fagmessig.</p> <p>Det er òg registrert fleire forhold knytt til vedlikehald og detaljutforming, mellom anna på vindauger, dører, balkong og ytterveggar. Desse forholda er i hovudsak knytte til slitasje, aldring og enkelte manglar ved utføring, og det må påreknast jamleg vedlikehald og utbetringar.</p> <p>Tekniske installasjonar framstår i hovudsak som funksjonelle, men har ein alder som tilseier behov for vidare oppfølging. Manglande dokumentasjon og avgrensa tilkomst til enkelte komponentar medfører usikkerheit knytt til tilstand og levetid.</p> <p>Samla sett framstår eigedomen som funksjonell, men med eit vedlikehaldsbehov og fleire registrerte avvik som er naturlege ut frå alder og utføring. Det må påreknast kostnader til oppgradering og utbetring av enkelte bygningsdelar på kort og mellomlang sikt.</p>	
<p>ANNET:</p> <p>OPPVARMING:</p> <p>Bustaden vert oppvarma med vedovn i stova/kjøkken. Det er varmekablar i badegolv og i utvendig bod. Soverom er utstyrte med panelovnar.</p> <p>Det ligg ikkje føre krav etter avhendingslova om kontroll av eldstader og pipeløp i samband med utarbeiding av tilstandsrapport. Det vert likevel tilrådd at anlegget vert kontrollert av offentleg feiervesen før eigarskifte. Eventuelle avvik eller manglar kan ikkje utelukkast.</p> <p>FORRUTSETNADER:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det er opplyst at eldstad og pipeløp var kontrollert av offentleg feiervesen for om lag to år sidan, og at det ikkje vart gitt merknadar for oppvarmingskjelda. <p>PREMISS:</p> <p>Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til taksmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.</p> <p>Sjølv om taksmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om revirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaringsdelar av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.</p> <p>Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av revirenten eller heimelshavar.</p>	
<p>DOKUMENTKONTROLL:</p> <p>Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning.</p> <p>Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.</p> <p>Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.</p>	

5/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™	
BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
<p>Innvedige overflater er i hovudsak utførte med parkettgolv og trepanel på vegg- og himlingsflater. Soverom og gang har heiltregolv. Fliser på golv og vegg på begge bad.</p> <p>Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvedige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor.</p> <p>Tepper, møblar og anna lausøyre vart ikkje flytta ved kontroll av overflatene. Bustaden var møblert på befaringsdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge og oversikt. 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.</p> <p>Merknader: Det er registrert normale bruks- og slitasjemerke på overflater. Enkelte panelbord har skadar. Det må påreknast mindre hol, merke og skjolder etter tidlegare innreiing og bruk. På golv vil det naturleg vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Desse forholda vert vurderte som normale ut frå alder og bruk.</p>	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
<p>GOLV/ETASJESKILLE:</p> <p>Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille.</p> <p>LYD- OG BRANNTÉKNISK EIGENSKAPAR:</p> <p>For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.</p> <p>Dokumentasjonen må inkludere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Godkjende brannklassifiserings sertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane. - Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder. - Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer. <p>VEDLIKEHALDSPLIKT:</p> <p>Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhører leilegheita, inkludert innvedige overflater, installasjonar, røy og leidningar fram til tilkopling til fellesanlegget. Dette gjeld òg varmekablar. Sameiga har truleg ansvar for utskifting og vedlikehald av vindauger, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og andre felles bygningsdelar. Det er særskilt viktig at ein seksjonseigar gjer seg godt kjend med vedtektene i sameiga, då desse gir nærare og bindande føringar for kva som er den enkelte eigar sitt ansvar og kva som ligg under fellesansvaret. Eventuelle tvilstilfelle vert som regel løyst med utgangspunkt i desse vedtektene.</p> <p>Enkelte utvendige bygningsdelar har "særleg nær tilknytning" til den aktuelle bustaden, og vert difor inkluderte i tilstandsvurderinga. Eventuelle avvik ved desse bygningsdelene ligg likevel normalt under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar, og medfører ikkje utbetningsplikt for den enkelte seksjonseigar, med mindre anna er fastsett i vedtektene.</p>	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
<p>Formål med analysen er sal av eigedom.</p> <p>Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt høve til å opplyse om forhold som bør undersøkast nærare.</p> <p>Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold av betydning for eigedomen, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og syte for oppdatering av rapporten.</p>	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
<p>Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar og oppgraderingar etter oppføring.</p> <p>Heimelshavar opplyser at parkettgolv er frå 2019, og at dette vart skifta etter skadar som følger av lekkasje frå varmtvannstanken på kjøkkenet. Vidare er det utført normalt vedlikehald.</p>	

6/21

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund			
EIERSKIFTERAPPORT™				
AREALER OG ANVENDELSE:				
Arealmåling				
<p>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.</p>				
MÅLEVERDIG AREAL:				
<p>Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.</p> <p>Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.</p>				
AREALBEGREPER:				
<p>BRA-i: Internt bruksareal BRA-e: Eksternt bruksareal BRA-b: Innglasset balkong TBA: Terrasse- og balkongareal</p>				
Arealer utenfor boenheten (BRA-e):				
<p>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.</p>				
Fellesareal – rettslig avgrensning:				
<p>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.</p>				
Viktig merknad om måleregler:				
<p>Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.</p>				
AREAL BOLIG:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	75	5	0	16
SUM BYGNING	75	5	0	16
SUM BRA	80			
AREAL GARASJE/UTHUS:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

7/21

8/21

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. Takhøg er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

fritidsleilegheit: Takhøg er målt til 2,43 meter.

- Tre soverom der to (endar) er målt til 7,6 m². og ei (midterste) er målt til 7,1 m².
- To bad på 2,6 og 3,3 m².
- Entre/gang: 7,5 m².
- Gang mellom bad, og eit soverom: 1,1 m².
- Kjøkken/stova: 35 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

Utvendig bod: 4 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongeareal:

- Vestvendt balkong på 6 m². Om lag 4 m² av arealet er overbygd med tak.
- Overbygd inngangsparti på 10 m². Tropp og betongplatt er medteke i arealberekninga.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e (utvendig bod) er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

GARASJE / UTHUS:

Underteikna er ikkje kjend med andre bygg tilhøyrande seksjonen.

9/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

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 eigarskifterrapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

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

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

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

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

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

12/05/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™		10/21
		Byggmestrenes Takseringsforbund
1. Grunn og fundamenter		
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
<p>Store deler av bygningsdelen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Vurderinga er basert på synlege deler over terreng. Ringmur er utført i betong. Grunnforholda er ukjende, men konstruksjonen framstår som stabil basert på observasjonar ved befaring.</p> <p>Det er ikkje observert teikn til sprekker, setningar eller fuktpåverknad frå grunnen på synlege delar av konstruksjonen. Bygningen er oppført utan kjellar eller rom under terreng, noko som generelt gir redusert risiko for fuktrelaterte problem samanlikna med konstruksjonar med kjellar.</p>		
Merknader:		
Ingen	1.2 Krypekjeller	
Bygningsdelen eksisterer ikkje.		
Merknader:		
TG 1	1.3 Terrengforhold	
<p>Terrengnet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå byggverket, med mindre det er etablert tiltak for kontrollert avleing 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.</p> <p>Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Det er likevell registrert fall mot grunnmur for deler av arealet.</p> <p>Sidan konstruksjonen ikkje er underbygd med kjellar eller rom under terreng, og det er etablert singel/drenerande massar rundt konstruksjonen, vert forholdet skjønsmessig vurdert til TG 1.</p>		
Merknader:		
2. Yttervegger		
TG 1	2.1 Yttervegger	
<p>Deler av bygningsdelen er innebygde eller tildekte av andre overflater, noko som avgrensar moglegheita for visuell kontroll av sjølve bindingsverket/vegglivet. Avvik utover det som er observert kan difor ikkje utelukkast.</p> <p>Ytterveggane er oppførte med ståande trekledning frå byggeår. Det er registrert luftesjikt bak kledninga og museband i nedkant. Asphaltplater på kald side av vegglivet fungerer som vindsperre og bidreg til avstiving av konstruksjonen.</p> <p>Normale sprekker i kledning.</p>		
Merknader:		
3. Vinduer og ytterdører		
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører	
<p>Vindauger og ytterdører har to-lags isolerglass. Prod. år: Byggeår.</p> <p>Det er ikkje observert punkterte ruter ved befaring. Slike forhold kan likevel ikkje utelukkast, då punktering kan oppstå og bli synleg ved andre temperatur- og klimaforhold. Tilfeldig utvalde vindauger og dører er funksjonstesta utan at det er registrert vesentlege funksjonsavvik.</p>		

EIERSKIFTERAPPORT™		11/21
		Byggmestrenes Takseringsforbund
Merknader:		
<p>Vindauger: Det er registrert lysinnslepp i overgang mellom vindauger og karm på kjøkken.</p> <p>Ytterdør: Døra har hakk i dørbled og sår i karm. Vidare står døra ikkje i ro i open posisjon, noko som indikerer skeivmontering.</p> <p>Terrassedør: Dørhandtaket framstår som laust.</p> <p>Generelt: Det er registrert vedlikeholdsmangel i form av krakelering, sprekkdanning og avskalling i overflatebehandling på karmar og listverk. Pakningar ber preg av aldring og har noko redusert tettingsevne.</p>		
4. Tak		
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
<p>Dette punktet vurderer takkonstruksjonens bæreevne.</p> <p>Av sikkerheitsmessige årsaker er takkonstruksjonen kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Det er kun deler av takflata som er synleg.</p> <p>Det er ikkje teikn til svankar eller svai, verken i takflata eller langs mønet. Det er heller ikkje observert svekkelsar i takkonstruksjonens bereevne ved inspeksjon frå innsida.</p>		
Merknader:		
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
<p>Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.</p> <p>Dette punktet omhandlar undertak, lekter, sløyfer, taktekking, beslag, gjennomføringar, takrenner og nedløp, snøfangarar, samt ventilering av takkonstruksjonen. Skorstein over tak er også inkludert. Destruktive inngrep i lukka konstruksjonar er ikkje utført. Vurderinga er basert på visuell synfaring, alder, opplysningar frå eigar og registrerte avvik. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Torvtak er generelt vanskeleg å vurdere, då sjølve taktekkinga ligg skjult under torvlaget. Vurderinga er difor i hovudsak basert på alder, opplysningar og observasjonar gjort frå innsida av konstruksjonen.</p> <p>Taket er utført som saltak med torv som ferdig overflate. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvatn til terreng. Skorsteinshøgde er ikkje kontrollert, men det kan sjå ut til at høgda er forskriftsmessig. Overgang mellom pipevegg og takflata er truleg løyst med blykrage.</p> <p>Heimelshavar opplyser: Taket er frå: Byggeår. Type undertak: Ingen undertak. Taktekking: Asphaltpapp.</p> <p>Tekkinga ikkje er fagmessig utført med tilfredsstillande oppkant rundt gjennomføringar, som til dømes ved pipe. Taktekkinga skal vere 100% tett. Skøytar og overgangar skal vere utførte slik at dei ikkje svekkar funksjonen. Taktekkinga under torvtaket er om lag 20 år gammal og har passert halvparten av forventa levetid, jf. SINTEF Byggforsk.</p> <p>Det er nærliggande å tru at avvika ved undertaket har vore til stades over lengre tid, og truleg sidan byggeår, utan at det er registrert omfattande følgeskadar som følger av avviket. I tråd med takstbransjens rettningslinjer skal slike avvik likevel påpeikast.</p>		
Merknader:		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
5. Loft			
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
<p>Dette punktet omhandlar tilgjengelege loftsrom og takkonstruksjonen frå innsida. Det vert lagt vekt på å avdekke forhold som fukt, kondens, mugg, sopp, råteskadar og eventuell feiloppbygging som ikkje er synleg frå takets utside.</p> <p>Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.</p> <p>Det er ikkje registrert fukt skjolder i etasjens himlingsflater eller rundt pipegjennomføring. Kaldtloftet er ventilert.</p>			
Merknader:			
6. Balkonger, verandaer og lignende			
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
<p>Balkong er oppført med tradisjonelt bjelkelag. Konstruksjonen er forankra til vegg liv og kviler på dragar i front, som er understøtta av søyler med lastoverføring til terreng. Under terrasseborda er det lagt asfalt papp som tettesjikt, til fordel for tett terrasseareal for underliggende seksjon. Fallforholdet på tettesjiktet er målt til 1:60, noko som er tilfredstillande. Balkongen er frå byggeår.</p> <p>Terrasseborda er forankra med for lange spikar, noko som medfører punktering av tettesjiktet. Vidare manglar beslag i overgang mellom terrasse og kortvegg. Beslag langs langvegg framstår som laust, og er ikkje fagmessig utført ved terrassedør. Terrasseborda er ubehandla.</p>			
Merknader:			
7. Våtrom			
7.1 Bad med vaskemaskin			
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling		
<p>Badet har fliser på golv og vegg. Panel i himling.</p> <p>Ventilasjon: Avtrekk i himling tilkopla avtrekksanlegg med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp.</p> <p>Vaskemaskin står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.</p> <p>Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Sprekker i fuger er registrert.</p>			
Merknader:			
TG 3	7.1.2 Overflate gulv		
<p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheit i overflata kan ikkje utelukkast.</p> <p>Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.</p> <p>TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsone, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassopsamling og redusert dreneringsevne i golvet.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
Merknader:			
<p>Måleresultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1:30 fallforhold frå vegg til sluk i dusjsone. Frå dusjdør mot sluk er det så og sei flatt. - Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 3 millimeter høgdeforskjell. Terskelhøgda er målt til 3,5 cm. - Golvet utanfor dusjsone er tilnærma flatt. <p>Lokalt fall framfor sluk i dusjsone er svakare enn minstekravet i gjeldande forskrift. Silikonert dusjskinne på golv hindrer eventuelle lekkasjar utanfor dusjsone til å kunne renne fritt mot sluk. Toppen av skinna ligg 1 cm høgare en membranoppkanten ved døra, og ved ein eventuell lekkasje på badet vil vatn renne mot gang i staden for mot sluk. Vidare er det registrert sprekker i fuger.</p>			
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
<p>Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå byggeår. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.</p> <p>Det er utført holboring frå tilstøytande rom (gang) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll og fuktmåling inne i vegg vart det ikkje observert avvik på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnar for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt.</p> <p>Sidan tettesjiktet er ein viktig innebygd del av badet, vert vurderinga gjort ut frå alder, og tilgjengelege punkt. Membran/tettesjiktet har ei usikker gjenverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Sjølv om det ikkje vart registrert fukt ved holboring, kan det vera andre område på badet som ikkje vart fanga opp ved denne enkeltstående prøven. Eit våtrom kan ikkje friskmeldast basert på éi måling. Vidare er fordelerskapet plassert innanfor våtsone, og det er usikkert om tettesjiktet er fagmessig utført i overgangen mot skapet.</p>			
Merknader:			
7.2 Bad			
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling		
<p>Badet har fliser på golv og vegg. Panel i himling.</p> <p>Ventilasjon: Avtrekk i himling tilkopla avtrekksanlegg med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god ut-tørking av vassdamp.</p> <p>Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Sprekker i fuger er registrert. Avskalla/manglande fug på deler av hjørna mot dusj.</p> <p>Etter synfaring er det montert vinkellister i plast på hjørna. Tiltaket framstår som ei estetisk utbetring av overflatene. Det vert gjort merksam på at slike vinkellister ikkje erstattar funksjonen til fug fullt ut.</p>			
Merknader:			
TG 2	7.2.2 Overflate gulv		
<p>Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheit i overflata kan ikkje utelukkast.</p> <p>Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.</p> <p>TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsone, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassopsamling og redusert dreneringsevne i golvet.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		14/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
Merknader:				
Måleresultat:				
- 1:40 fallforhold frå vegg til sluk i dusjona. Frå dusjdør mot sluk er det så og sei flatt.				
- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 15 millimeter høgdeforskjel. Terskelhøgda er målt til 3 cm.				
- Golvet utanfor dusjona er vurdert til å ha 1:80 fallforhold mot sluk.				
Lokalt fall framfor sluk i dusjona er svakare enn minstekravet i gjeldande forskrift. Vidare er det registrert sprekker i fuger.				
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk			
Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå byggeår. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.				
Det er utført holboring frå tilstøytande rom (gang) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll og fuktmåling inne i veggvenn det ikkje observert avvik på befaringdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt.				
Sidan tettesjiktet er ein viktig innebygd del av badet, vert vurderinga gjort ut frå alder, og tilgjengelege punkt. Membran/tettesjiktet har ei usikker gjenverande restlevetid jf. SINTEF Byggeforsk. Sjølv om det ikkje vart registrert fukt ved holboring, kan det vera andre område på badet som ikkje vart fanga opp ved denne enkeltstående prøven. Eit våtrom kan ikkje friskmeldast basert på éi måling.				
Merknader:				
8. Kjøkken				
8.1 Kjøkken				
TG 2	8.1 Kjøkken			
Kjøkkenet har slette forntar. Stålvask er installert i laminat benkeplate. Stålpater er monterte på vegg mot bad til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Heimelshavar opplyser at frontar og benkeplate vart fornya i 2015.				
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.				
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.				
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå byggeår.				
Klirring i skap ved normal gange. Uforsegla kuttflater er registrert i benkeplata. Vidare manglar forsegling av benkeplata ved oppvaskmaskin. Denne delen av benkeplata skal vere forseglad med eigna tape eller beslag slik at den ikkje tar skade av varm damp. Føler for automatisk lekkasjestopper er ikkje fagmessig plassert, men surra rundt vasstiltforslar. Denne skal plasserast på flatt underlag under oppvaskmaskin.				
Merknader:				
Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Det elektriske anlegget er av eldre dato, og forholdet vert difor ikkje vurdert som avvik. Komfyrvakt vart kravd i NEK 400:2010 og er påkravd ved nye installasjonar. Ettermontering vert tilrådd som eit brannførebyggjande tiltak.				
9. Rom under terreng				
9.1 Eksisterer ikkje				
Ingen	9.1.1 Veggene og himlingens overflater			
Bygningsdelen eksisterer ikkje.				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		15/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
Merknader:				
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate			
Bygningsdelen eksisterer ikkje.				
Merknader:				
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon			
Bygningsdelen eksisterer ikkje.				
Merknader:				
10. VVS				
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør			
Vassinntak av typen PEL er registrert. Stoppekran er plassert på bad og er enkelt funksjonstesta, utan registrerte avvik på befaringdagen.				
Vatn vert ført fram til dei ulike tappepunkta via røyr-i-røyr-system. Fordelarskap er plassert på badet, og er utstyrt med dreneringsrør som fører eventuelle lekkasjar til badegolv (syner til punkt 7.1.2 for avvik knytt til fallforhold).				
Servant og toalett på bad bak kjøkken har synlege vasstiltforslar i rustfritt stål. Avløpsinstallasjonar er utførte i plast. Avløpslufting er ført til friluft via tak, slik det skal vere.				
Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar.				
Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane er frå byggeår.				
Alle tappepunkt er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.				
Det manglar kursforsteikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka.				
Begge servantar på bad, samt kjøkkenvask har svak avrenning ift. tappepunktets kapasitet. Vidare er det registrert lause vasstiltforslar under kjøkkenvask, og litt trykkslag ved tapping/stenging.				
Merknader:				
TG iu	10.2 Varmtvannsbereder			
Varmtvannsberedar er plassert innebygd i kjøkkenskrog, og er ikkje tilgjengeleg for kontroll. Heimelshavar opplyser at beredaren vart skifta ut i 2019 etter lekkasje frå tidlegare tank.				
Tilstand, straumtilførsel og lekkasjesikring er ikkje kontrollert som følgje av manglande tilkomst.				
Årsak: Manglande tilkomst skuldast plassering av beredar i lukka kjøkkenskrog.				
Risiko og konsekvens: Avgrensa tilkomst kan føre til at lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide. Dette kan medføre fukt- og vasskadar på tilstøytande bygningsdelar, samt skade på innreiing og konstruksjonar. Manglande kontrollmoglegheit kan òg gjere vedlikehald og utbetring vanskeleg.				
Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å etablere tilkomst for inspeksjon av beredaren, samt kontroll av straumtilkopling og lekkasjesikring. Vidare bør løysinga vurderast opp mot krav til trygg plassering og sikring mot lekkasjar.				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		16/21
		EIERSKIFTERAPPORT™		
Merknader:				
Ingen	10.3	Vannbåren varme		
Bygningsdelen eksisterer ikkje.				
Merknader:				
Ingen	10.4	Varmesentraler		
Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkoppa bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.				
Merknader:				
TG 2	10.5	Ventilasjon		
Aggregat for avtrekksventilasjon er plassert på kaldtloft. Avtrekket trekker luft frå kjøkkenventilator, og to bad. Dette skapar undertrykk i bustaden, og frisk luft vert tilført via friskluftsventilator i vindauger. Innerdører er monterte med flate tersklar, noko som gir luftespalte under dørblad og bidreg til god luftveksling mellom rom. Nærare vurdering av ventilasjonsforhold i våtrom er omtalt under dei respektive våtromspunkta.				
Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår og at det er usikkert når forgie inspeksjon og reingjering vart utført.				
Ventilasjonsanlegget framstår som funksjonelt, men har ein alder som inneber behov for oppfølging og vedlikehald. Manglande dokumentasjon på siste kontroll medfører usikkerheit knytt til tilstand og funksjon.				
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 merkamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.				
Sikringskap med automatsikringar er observert i entre. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår.				
Merknad: - Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget. - Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. - Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreliggja på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.				
Merknader:				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		17/21
		EIERSKIFTERAPPORT™		
VÆR OPPMERKSOM PÅ:				
TILLEGGSOPPLYSNINGER:				
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. Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.				
REKKVERK: Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir skal vere sikra med rekkverk i samsvar med gjeldande krav til sikkerheit.				
Følgjande avvik er registrert for balkong: - Rekkverket på balkong og inngangsparti er målt til 91 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm. - Håndrekk manglar på vegg for tropp fram til inngangspartiet.				
Dei registrerte forholda avviker frå dagens krav til sikkerheitsnivå og representerer ein auka risiko for fall og personskadar. Forholda har ikkje tilbakeverkande kraft, og det ligg difor ikkje eit formelt krav om utbetring av dei påviste forholda. I samsvar med takstforskrifta skal slike avvik likevel opplysast om ved eigarskifte.				
LOVLIGHEITSMANGEL: Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal. Avvik er registrert på tre soverom. Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.				
VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE: 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 innebære 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 eigeidomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til eigeidomen 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:				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:			
3.1	Vinduer og ytterdører	<p>Årsak: Avvika skuldast alder og naturleg slitasje, kombinert med utføringmessige forhold ved montering. Svekt overflatebehandling og aldring av pakningar er normalt for eldre vindauger og dører.</p> <p>Risiko og konsekvens: Lysinnslepp og redusert tettingsevne kan gi trekk, varmetap og redusert komfort. Skeivmontering av ytterdør kan gi redusert funksjon og auka slitasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Opningar og lysinnslepp bør tettast for å betre tettingsevna. Skadde og slitne komponentar bør vurderast reparerte eller utskifta. Vidare bør overflatebehandling vedlikehaldast, og pakningar vurderast utskifta ved behov.</p>	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	<p>Årsak: Mangelfull oppkant og utføring rundt gjennomføringar skuldast utføringmessige forhold. Alder på taktekkinga kan føre til redusert funksjon og auka sårbarheit for lekkasjar.</p> <p>Risiko og konsekvens: Mangelfull tetting rundt gjennomføringar kan føre til fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre nedbryting av material, redusert isolasjonsevne og i verste fall utvikling av råte- og fuktskadar. Skjult tekking under torv gjer at eventuelle lekkasjar kan vere vanskelege å oppdage på eit tidleg stadium.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt nærare kontroll av tekking og gjennomføringar. Utbetring av oppkantar og svake punkt bør vurderast. På grunn av alder og utføring må det påreknast tiltak på sikt, og oppgradering av taktekkinga bør vurderast.</p>	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende	<p>Årsak: Punktering av tettesjiktet skuldast feil dimensjonering av festemiddel. Manglande og mangelfull beslagløyning skuldast utføringmessige forhold. Ubehandla terrassebord er knytt til manglande overflatebehandling.</p> <p>Risiko og konsekvens: Punkttert tettesjikt kan føre til vassinntrenging i konstruksjonen, noko som aukar risiko for lekkasjar og påfølgjande råteskadar i konstruksjonen. Manglande og lause beslag kan bidra til ytterlegare fuktpåverknad. Ubehandla terrassebord vil ha redusert levetid og kan brytast raskare ned over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å utbetre tettesjiktet og nytte korrekt festemiddel for terrassebord. Beslag bør etablerast og utbetrast slik at overgangar vert tette og funksjonelle. Terrasseborda bør overflatebehandlast for å auke levetida.</p>	
7.1.1	Bad med vaskemaskin Overflate vegger og himling	<p>Årsak: Sprekkdanning i fuger kan skuldast naturleg slitasje, bevegelsar i underlaget eller utføringmessige forhold.</p> <p>Risiko og konsekvens: Svekte fuger kan vidareutvikle seg og føre til fleire sprekker. Dette vil i hovudsak påverke overflata si evne til å avvise vatn, og kan over tid gi auka fuktpåverknad på underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å utbetre fuger i aktuelle område for å sikre god overflate og redusere risiko for vidare utvikling.</p>	
7.1.3	Bad med vaskemaskin Membran, tettesjiktet og sluk		


BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		FIERSKIFTERAPPORT™	
		<p>Årsak: Usikker restlevetid heng saman med alder på tettesjiktet. Plassering av fordelarskap i våtsone kan vere utført utan tilstrekkeleg sikring av overgang.</p> <p>Risiko og konsekvens: Eit aldrande tettesjikt har auka risiko for svikt over tid. Mangelfull utføring i overgangar kan føre til skjulte lekkasjar, som kan gi fuktpåverknad på underliggjande konstruksjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt jamnleg kontroll av konstruksjonen. På grunn av alder og usikker utføring bør oppgradering av våtrommet vurderast.</p>	
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling	<p>Årsak: Sprekkdanning og manglande fug kan skuldast naturleg slitasje, bevegelsar i underlaget eller utføringmessige forhold.</p> <p>Vidare er delar av utbetringa utført med plastlist som ikkje gir same tekniske funksjon som korrekt utført fug.</p> <p>Risiko og konsekvens: Svekte og manglande fuger kan vidareutvikle seg og føre til auka fuktbelastning på underlaget. Forholdet vil i hovudsak påverke overflata si evne til å avvise vatn, og kan på sikt gi auka risiko for fuktpåverknad.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å utbetre fuger i aktuelle område for å sikre tilfredsstillande overflate og redusere risiko for vidare utvikling.</p>	
7.2.2	Bad Overflate gulv	<p>Årsak: Mangelfull falloppbygging skuldast utføringmessige forhold. Sprekkdanning i fuger kan skuldast slitasje eller bevegelsar i underlaget.</p> <p>Risiko og konsekvens: Redusert fall kan føre til at vatn vert ståande i dusjsone eller ikkje vert effektivt leia mot sluk. Dette kan gi auka fuktbelastning på overflater og underliggjande konstruksjonar. Sprekkdanning i fuger kan vidareutvikle seg og bidra til auka fuktpåverknad.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å nytte våtrommet med varsemd. Utbetring av fallforhold bør vurderast i samband med framtidig oppgradering av badet. Fuger bør utbetrast i aktuelle område.</p>	
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk	<p>Årsak: Usikker restlevetid heng saman med alder på tettesjiktet.</p> <p>Risiko og konsekvens: Eit aldrande tettesjikt har auka risiko for svikt over tid. Eventuelle lekkasjar kan vere vanskelege å oppdage tidleg, og kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt jamnleg kontroll av konstruksjonen. På grunn av alder bør oppgradering av våtrommet vurderast.</p>	
8.1	Kjøkken Kjøkken	<p>Årsak: Manglande forsegling skuldast utføringmessige forhold. Feil plassering av lekkasjestoppar er knytt til mangelfull installasjon. Klirring i skap kan skuldast feildimensjonert bjelkelag, eller oppbyggingsfeil.</p> <p>Risiko og konsekvens: Uforsegla kuttflater og manglande forsegling ved oppvaskmaskin kan føre til fuktopptak i benkeplata, noko som kan gi oppsvelling og redusert levetid. Manglande fug i overgangar kan gi auka risiko for fuktinntrenging. Feil plassering av lekkasjestoppar kan redusere funksjonen ved eventuell lekkasje. Klirring i skap kan indikere laus innfesting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å forsegle kuttflater og utsette område i benkeplata, særleg ved oppvaskmaskin. Lekkasjestoppar bør plasserast i samsvar med produsenten sine anbefalingar. Vidare bør skap kontrollerast og etterstrammast ved behov.</p>	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		20/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
		<p>Årsak: Manglende merking og kursferteikning skuldast truleg mangelfull dokumentasjon eller utføring. Svak avrenning kan skuldast delvis tilstopping eller mangelfull lufting i avløpssystemet. Lause vasstilførsler og trykkslag kan vere knytt til mangelfull innfesting eller slitasje i anlegget.</p> <p>Risiko og konsekvens: Manglende merking kan gjere det vanskeleg å halde oversikt. Svak avrenning kan føre til oppsamling av vatn og redusert funksjon. Lause vasstilførsler kan gi auka risiko for lekkasje, og trykkslag kan over tid påverke koplingar og røyrinstallasjonar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å etablere kursferteikning og merke stoppekran. Avløp bør kontrollerast og reinsast ved behov. Vasstilførsler bør festast forsvarleg til fast underlag.</p>		
10.5	Ventilasjon			
		<p>Årsak: Manglende dokumentasjon på vedlikehald skuldast mangelfull oppfølging over tid.</p> <p>Risiko og konsekvens: Eit ventilasjonsanlegg utan jamleg reingjering og vedlikehald kan få redusert effekt, noko som kan føre til dårlegare luftkvalitet og auka fuktbelastning i bustaden. Over tid kan dette påverke inneklima og bygningsdelar negativt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt inspeksjon, reingjering og eventuelt filterskifte av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillande funksjon.</p>		


BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		21/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:				
7.1.2	Bad med vaskemaskin	Overflate gulv		
		<p>Årsak: Mangelfull falloppbygging skuldast utføringmessige forhold. Plassering av dusjskinne er utført på ein måte som hindrar naturleg avrenning mot sluk dersom ein lekkasje skulle oppstå utanfor dusjsone. Sprekkdanning i fuger kan skuldast slitasje eller bevegelser i underlaget.</p> <p>Risiko og konsekvens: Mangelfullt fall og hindra avrenning kan føre til at vatn vert ståande eller vert leia ut av våtsona ved lekkasje. Dette aukar risiko for fuktpåverknad på tilstøytande konstruksjonar. Sprekkdanning i fuger kan vidareutvikle seg og bidra til auka fuktbelastning på underlaget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det bør etablerast dreneringsspor i dusjskinna slik at eventuelt lekkasjevatt kan renne fritt mot sluk. Det vert gjort merksam på at dette kan medføre at dusjvatn renn ut på golvet ved bruk, som følge av manglande fall. Fuger bør utbetrast i aktuelle områder.</p> <p>Utbetring av fallforhold vil kreve omfattande inngrep. Det vert difor tilrådd å nytte våtrommet med forsiktigheit. Fallforholdet bør utbetrast i samband med framtidig oppgradering av vaskerommet.</p> <p>Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.</p>		



Energiaattest



Adresse Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-294583
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24168549
Gårdsnummer 82	Bruksnummer 54
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201





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 2009	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent 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
177,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 177,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 915 kWh
---	---

**Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO**

Detaljer

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



Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Montér 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**VOSS KOMMUNE**
Kommunalavdeling for utvikling

Hedalm Boliger AS Hordaland
Postboks 30

5803 BERGEN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/135-11	UTV	GUN	GBNR 82/40		24.11.2009

FRITIDSBOLIG - NYBYGG - GNR. 82 BNR. 40**FERDIGATTEST**

Jfr. saksnr D FPL 98/06

Løyve er gjeve 23.03.2006.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØKER:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

Nybygg. Fritidsbygg.
82/40

Voss Golf og Aktivitetspark, Hegle
Norsk Hydro v/ Rune Strande

Hedalm Boliger AS Hordaland

Hedalm Boliger AS Hordaland

Hedalm Boliger AS Hordaland

Hedalm Boliger AS Hordaland

Hedalm Boliger AS Hordaland

Anda & Hirth

Anda & Hirth

Bergen varme & rørleggerfirma AS

Bergen varme & rørleggerfirma AS

Bystøl Entreprenør as

Bystøl Entreprenør as

Innmålingstjenester AS

Innmålingstjenester AS

Murmeister Sigmund Gjøstein AS

Murmeister Sigmund Gjøstein AS

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende 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.

Adr.: Uttrågt. 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			


Med helsing

Gunhild Ornbostad Rong
 Gunhild Ornbostad Rong
 saksbehandlar

Kopi til: Norsk Hydro v/ Rune Strande, Moltestien 10, 2846 BØVERBRU
 Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
 Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
 Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Arkivsaknr: 06/135

Side 2


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601065593
 Vedlegg: -Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973951092 Navn VOSS KOMMUNE PLANAVDELING Adresse Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 983798268 Navn VOSS GOLFBANER AS Bruksenhet Goliparken 9, 5710 SKULESTADMO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1235 Gnr 82 Bnr 54

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1235	82	54	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	82	54	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 290504 Tinglyst: 13.04.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MS Rong

22.03.2011 15.08

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2011/290504/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 15:16

Side 2 av 7

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn VOSS GOLFBANER AS
Adresse GOLFPARKEN 9
Postnr. Poststed 5710 SKULESTADMO
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 983798268

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
1235	VOSS	82	54	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
983798268	VOSS GOLFBANER AS	1/2	
983798268	VOSS GOLFBANER AS	1/2	

3. Begjæring												
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	1		13				25				37
2	B	1		14				26				38
3				15				27				39
4				16				28				40
5				17				29				41
6				18				30				42
7				19				31				43
8				20				32				44
9				21				33				45
10				22				34				46
11				23				35				47
12				24				36				48
Sum tellere: 2				= nevner: 2								

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006



Attestert kopi av dok.nr. 2011/290504/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 15:16

Side 3 av 7

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Voss 2/11-2010	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Amelken</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) <i>Sten Stenersen</i>
-------------------------------------	--	--



Attestert kopi av dok.nr. 2011/290504/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 15:16

Side 4 av 7

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr: 82 Bnr: 54 Fnr: _____ Snr: _____ **Voss kommune**

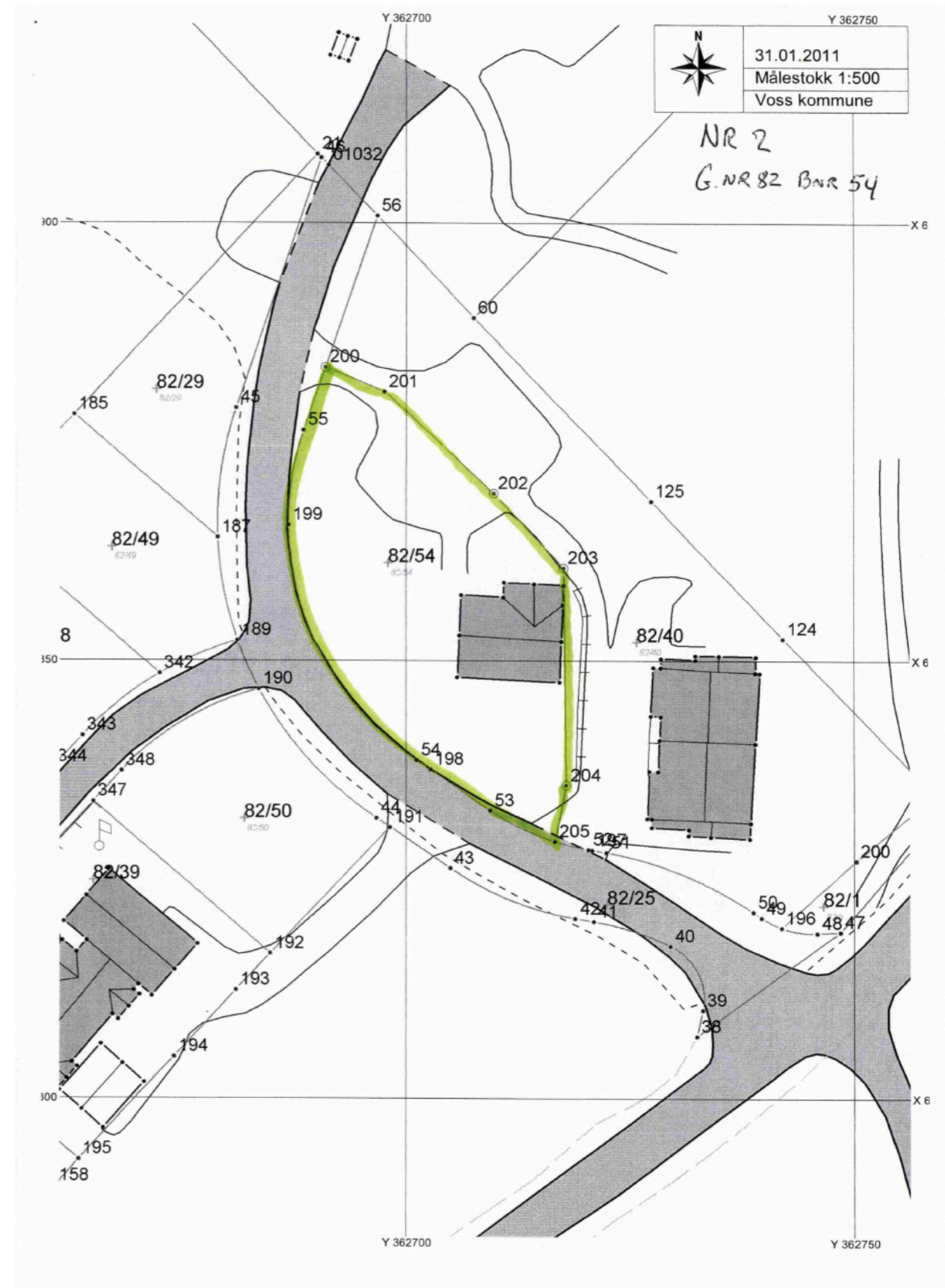
Dato: 14/3-2011 Stempel og underskrift: *Nils Martin Seim*
Kommunalavdeling Tekniske tenester

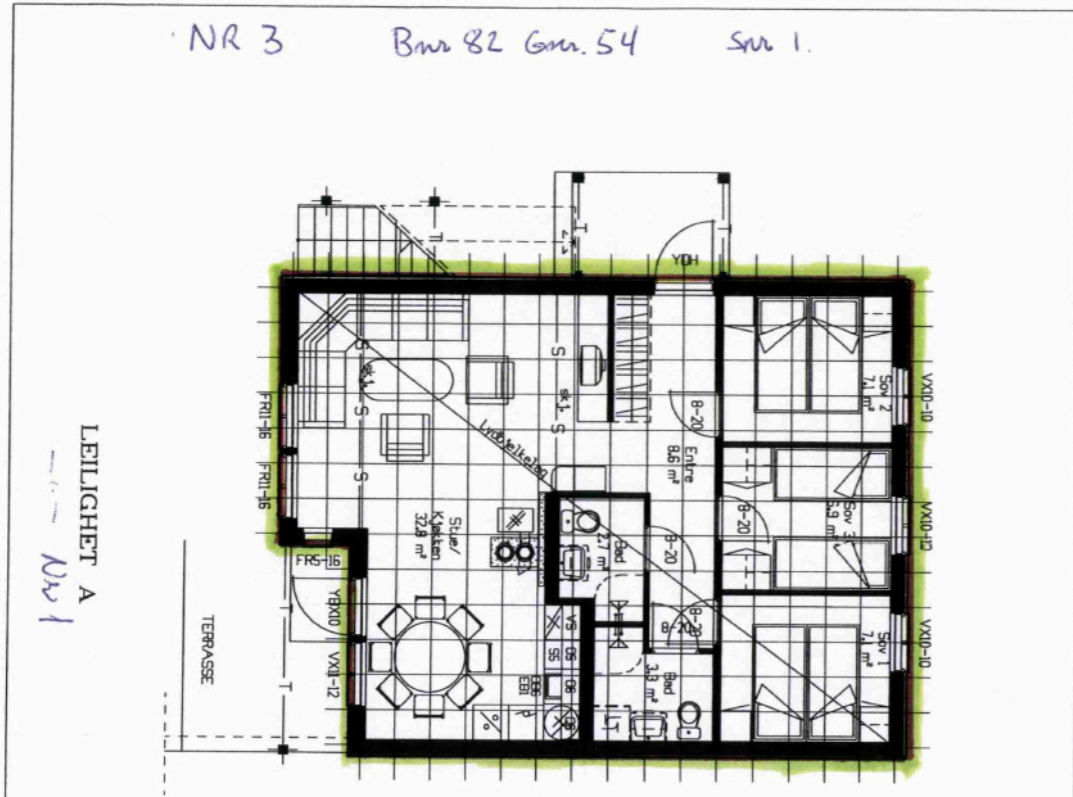
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmehavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietots samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Attestert kopi av dok.nr. 2011/290504/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 15:16

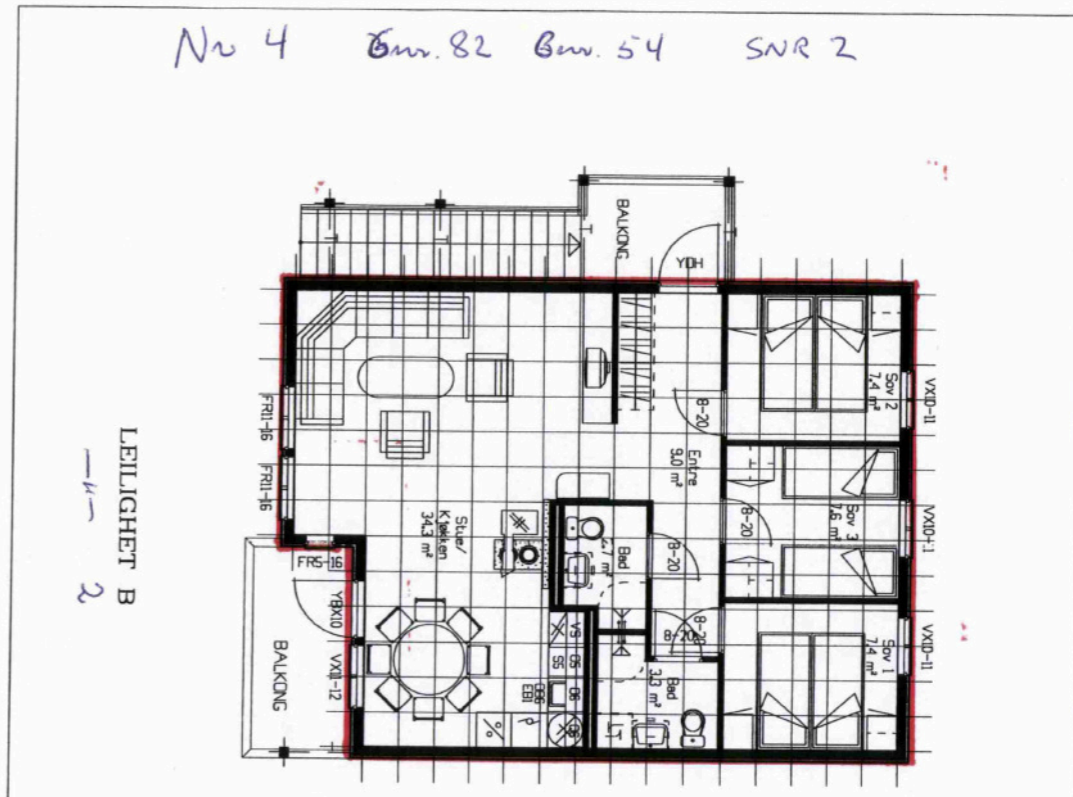
Side 5 av 7





UTSTAVING
GULLVIND
23 MARS 2006
Rv

3537 Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke			
Tilleshaver Feriestedene Norsk Hydro	MAL 1 : 100	Dato 07.07.2005	
Byggeplass (Gnr./Bnr.) Voss golf- og aktivitetspark, tomt 20-21-22-23 3nr40		Sign tlo	
Arkiv 503 Plan 1. etasje	Hustype SPESIAL	E-nr Hr75	Tegn.nr 1521



UTSTAVING
GULLVIND
23 MARS 2006
Rv

3537 Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke			
Tilleshaver Feriestedene Norsk Hydro	MAL 1 :	Dato 07.07.2005	
Byggeplass (Gnr./Bnr.) Voss golf- og aktivitetspark, tomt 20-21-22-23 3nr40		Sign tlo	
Arkiv 504 Plan 2. etasje	Hustype SPESIAL	E-nr Hr75 x2	Tegn.nr 1521

A Terrenklinjer 12.12.2009.1



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 961,72 kr
Eiendomsskatt	2 310,00 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	1 835,28 kr
Sum	6 785,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

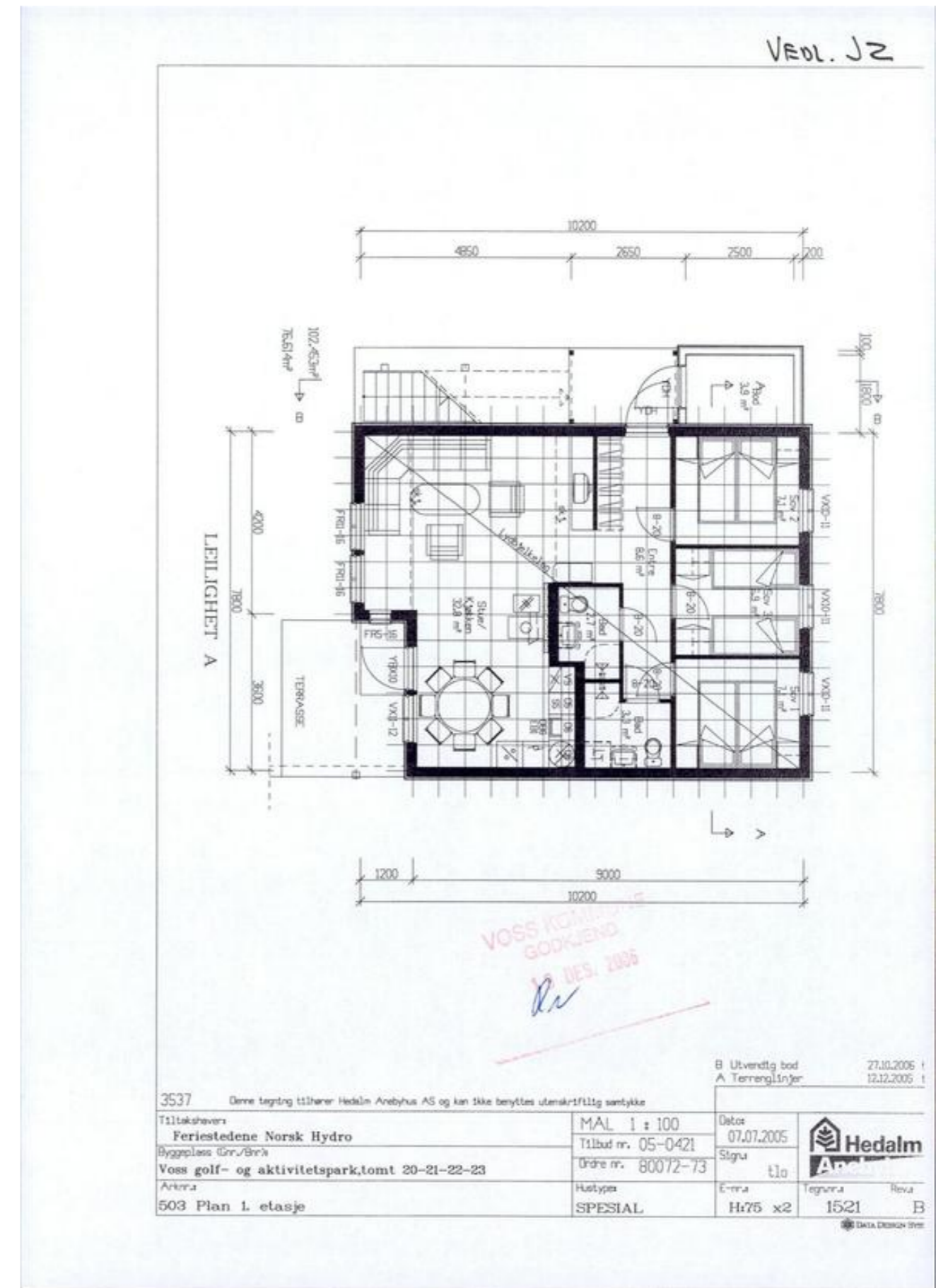
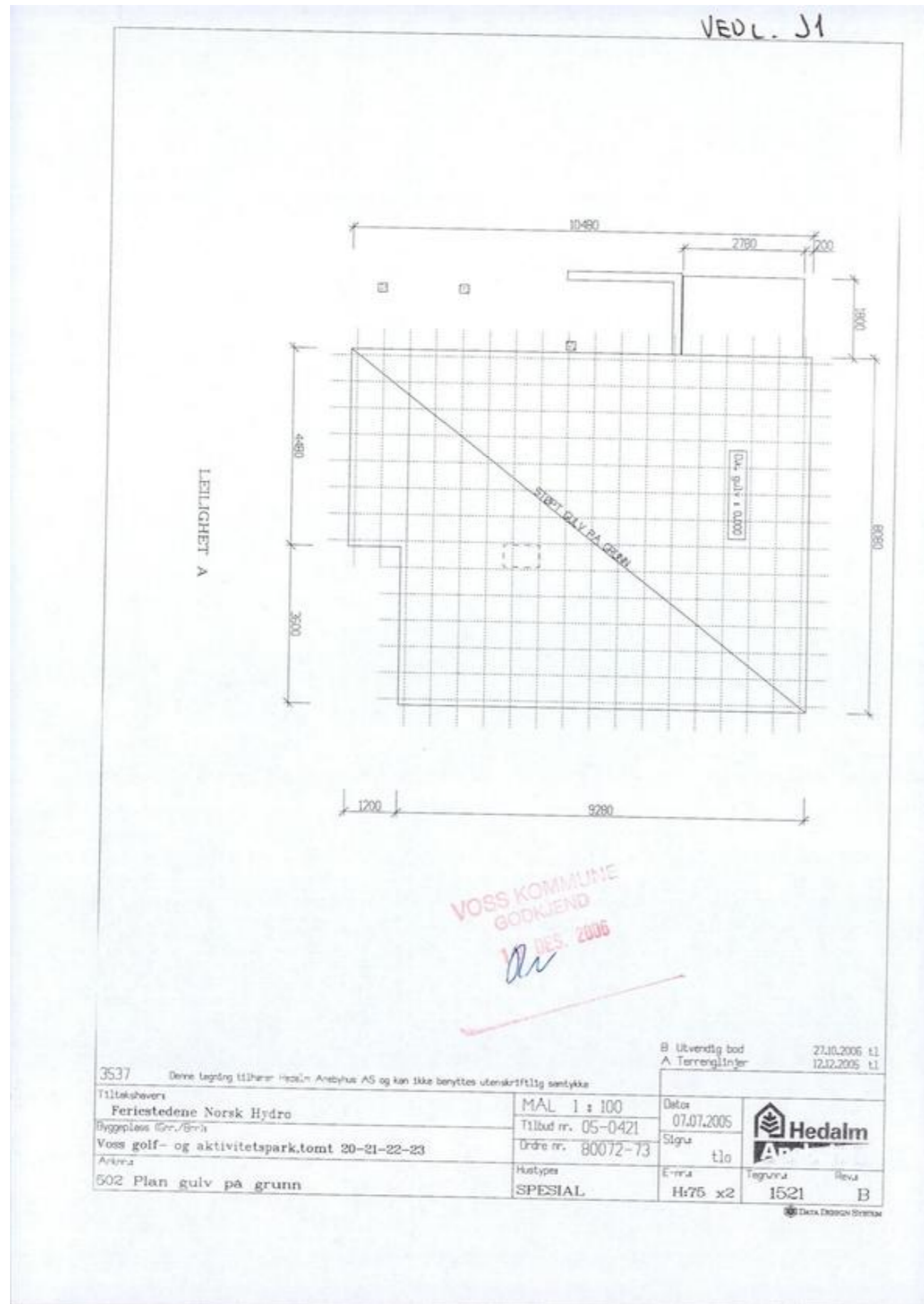
Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannforebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	271,33 kr
Eigedomsskatt fritid	0%	1100400 PROM	3.10	1/1	0 %	3 411,00 kr	1 137,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5 STK	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	584,20 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5 STK	1286.85	1/1	0 %	1 930,27 kr	643,42 kr
					Sum	7 907,87 kr	2 635,95 kr

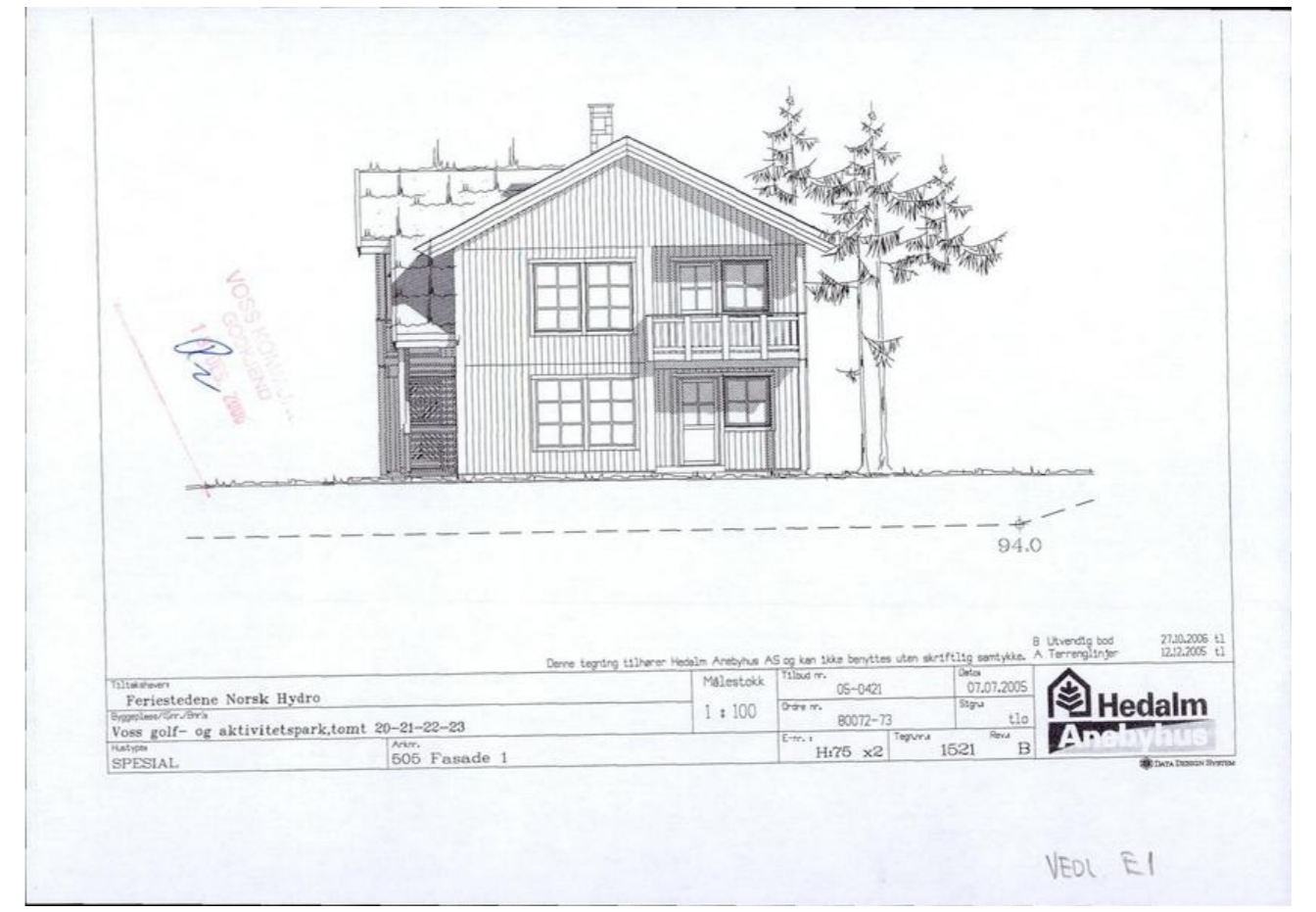
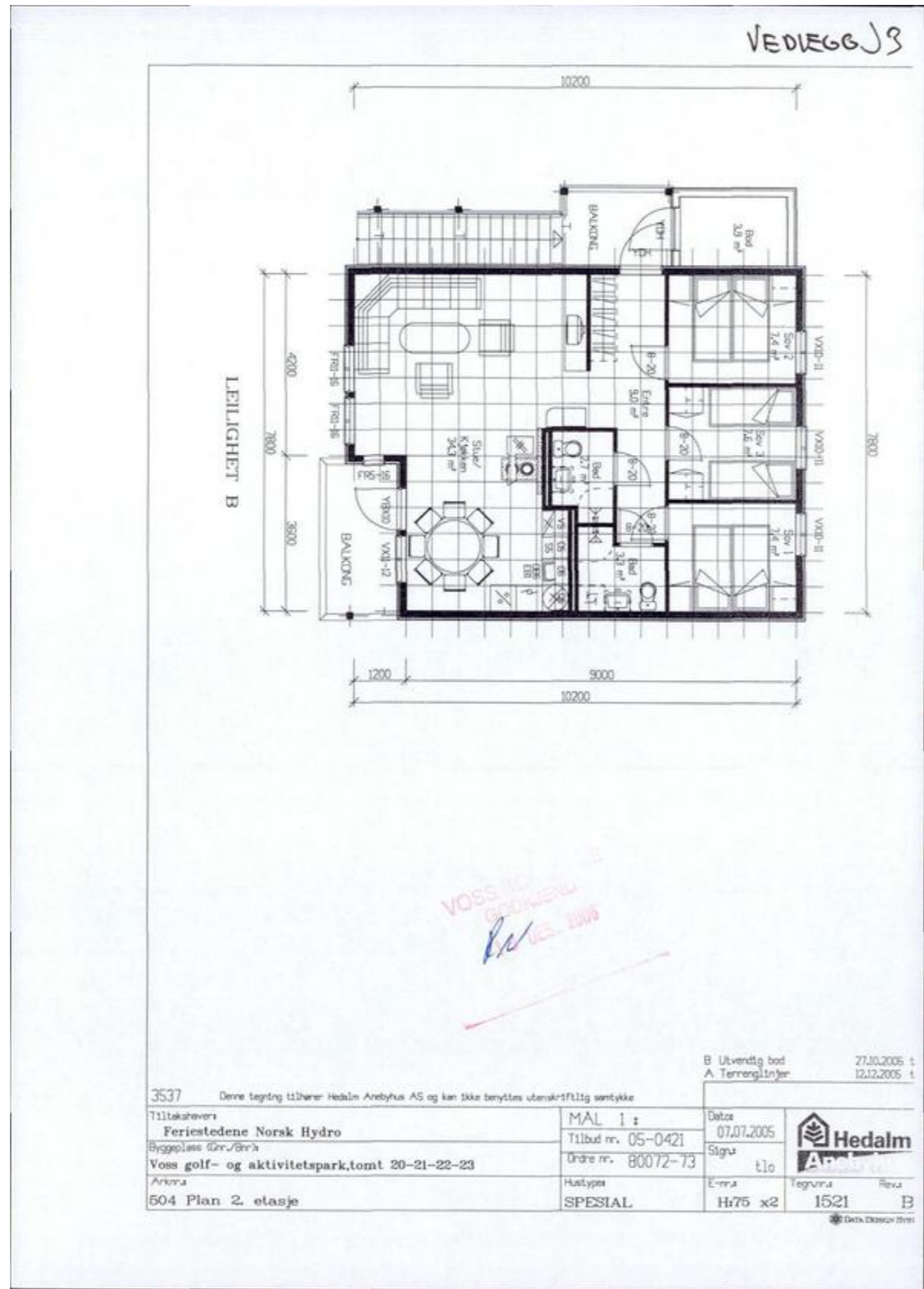
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

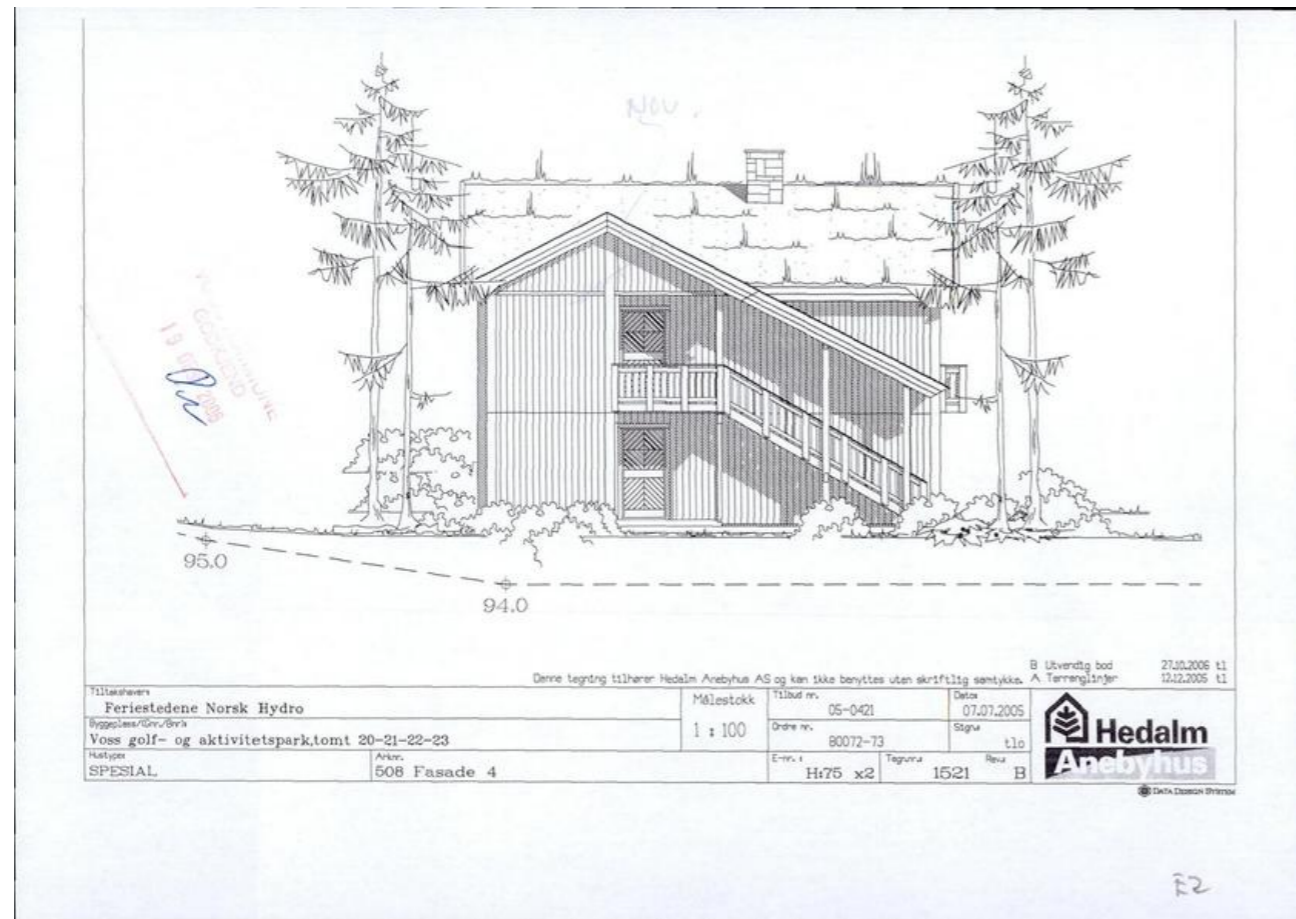
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

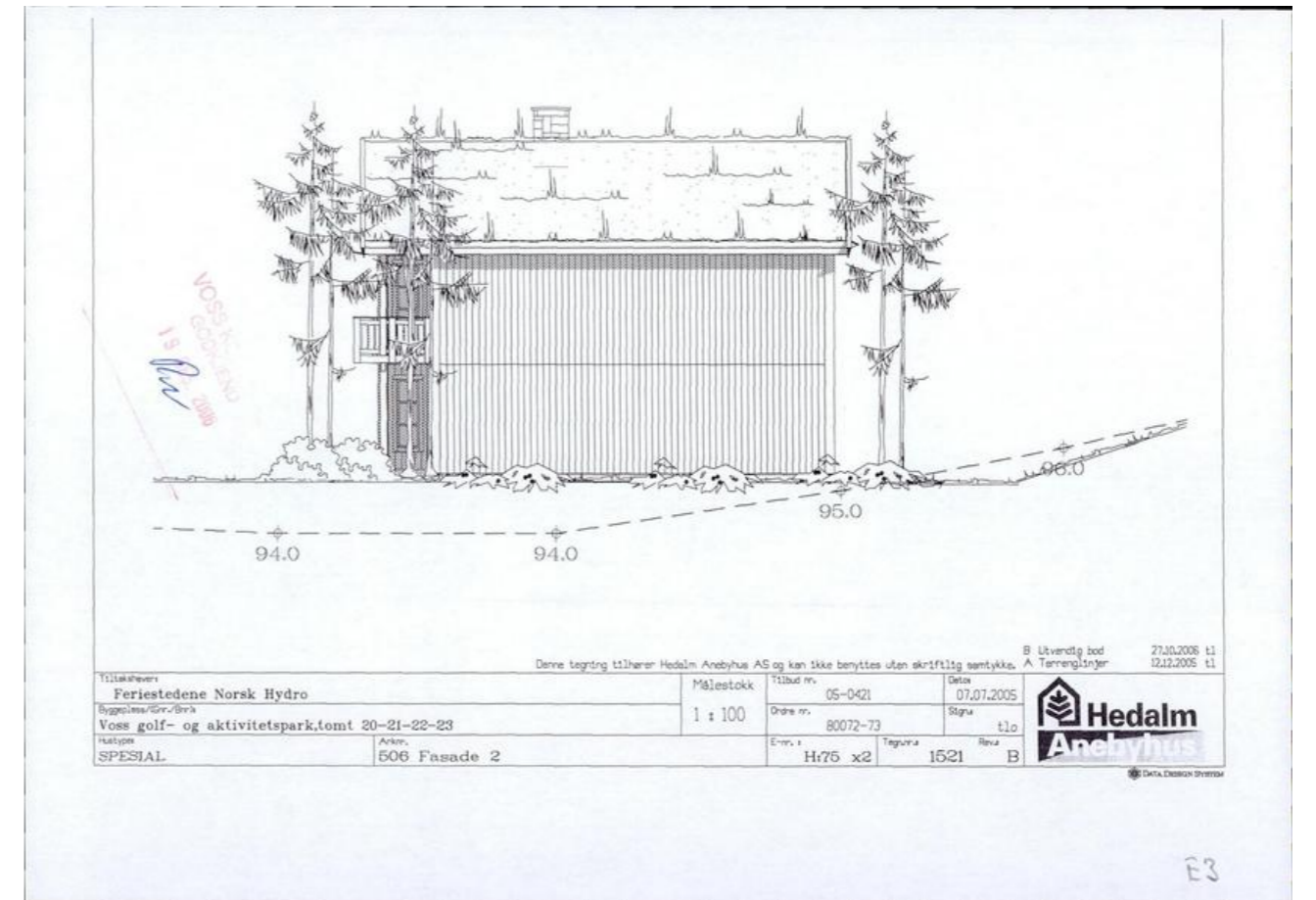
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:







F2



F3



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

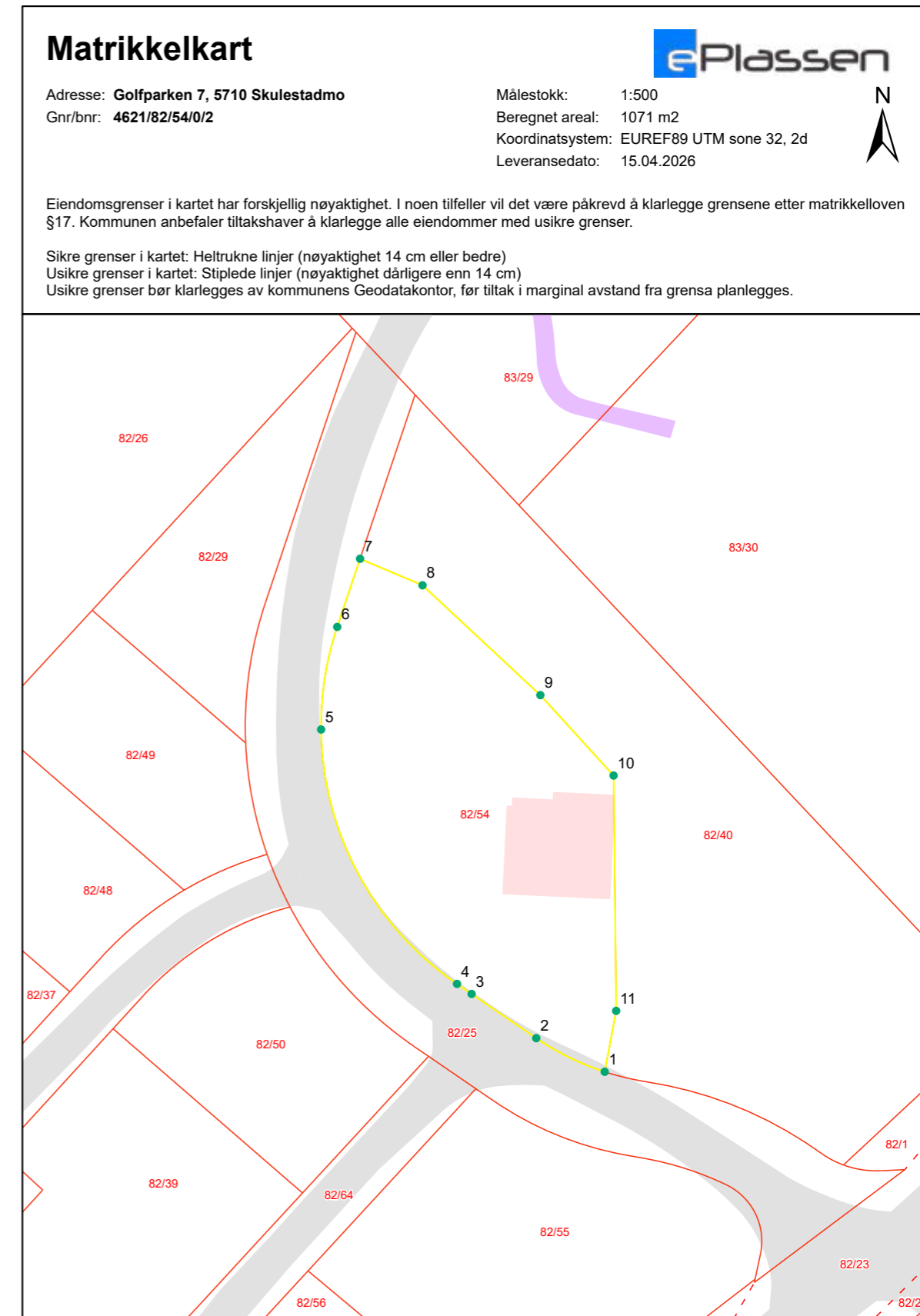
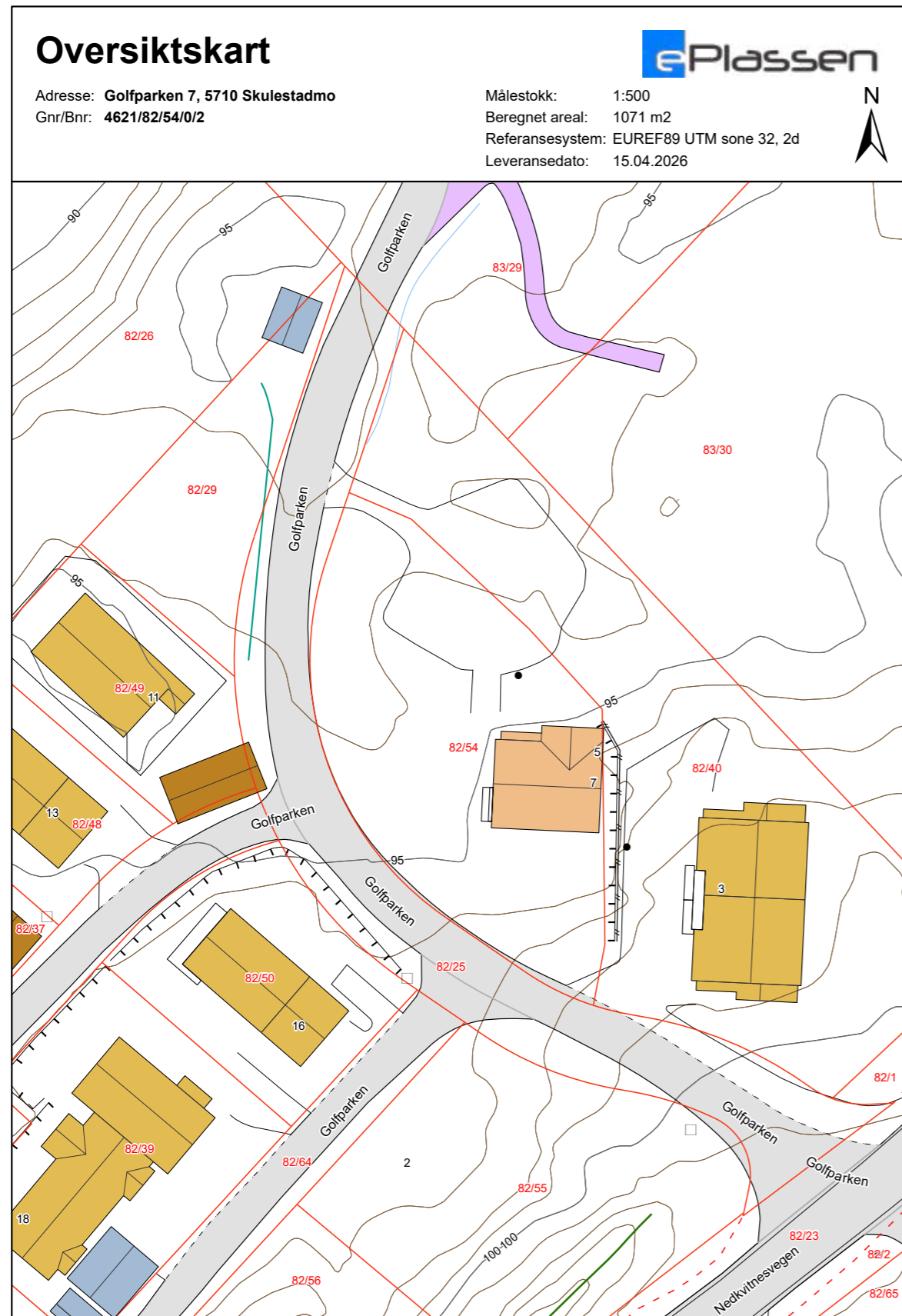
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 070 m²</p> <p>KPHensynsonenavn Om910</p> <p>KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 1 071 m²</p> <p>Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506001
Navn	Nedkvitne/Hegle, endring BF1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/4106/06001_Reguleringsf%20c3%b8resegner%20sist%20revidert%2031.03.2017.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 070 m²</p> <p>Formål Fritidsbebyggelse</p>



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1071 m2
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6729829.37	362716.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.09	28.093
2	6729832.92	362709.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.29	0
3	6729837.59	362702.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.87	0
4	6729838.65	362701.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.71	33.076
5	6729865.5	362686.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.04	33.08
6	6729876.33	362688.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.6	0
7	6729883.52	362691	Annen terrengdetalj	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.18	0
8	6729880.72	362697.59	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	17.04	0
9	6729869.13	362710.02	Annen terrengdetalj	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.51	0
10	6729860.64	362717.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.9	0
11	6729835.8	362718.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.56	0



Attestert kopi av dok.nr. 2010/340746/200
 Attestingstidspunkt 2026-05-13 14:48

Side 1 av 3

Returneres til:
 KLUGE Advokatfirma DA v/ Torgils Bryn
 Postboks 394 Sentrum
 5805 BERGEN

Fødselsnr./Org.nr:
 976 713 230
 Ref.nr.
 300

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1235	Voss	82	54		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Nei Ja Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhets
 1 Bebygg 2 Ubebygg

Bruk av grunn
 B eiendom F eiendom V kontor 1 Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB frittligg. TB Tomanns- RK Rekkehus BL Blokk- AN Annet
 enebolig bolig kjede

2. Kjøpesum
 kr 4 000 000,- Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave(eiendoms) 3 Ekspro- 4 Tvangs- 5 Uskifte Skifte- 8 Annet
 prasjon auksjon oppgjør

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
 kr 4 000 000

4. Overdras fra
 Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ | Navn | Ideell andel
 977121000 | Stiftelsen Norsk Hydro Feriesteder | 1/1



Doknr: 340746 Tinglyst: 11.05.2010

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til
 Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel
 983798268 | Voss Golfbaner AS | Ja Nei | 1/1

Ja Nei
 Ja Nei
 Ja Nei
 Ja Nei
 Ja Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bruker av naboeiendom, gnr 82, bnr 40 har veirett over og rett til å parkere på eiendommens eksisterende vei og parkeringsplass. Eierne av de to parseller har felles vedlikeholdsplikt på parsellenes eksisterende vei og parkeringsplass.

Dato | Utstederens underskrift
 23/4 2010 | *Torgils Bryn*

SF0214B 09.2005 www.signform.no

Skjøte

Side 1 av 3



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon³⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv.⁴⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato <u>18/3 2010</u> Sted <u>Håvik</u>	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver Stiftelsen Norsk Hydro Feriesteder v/ Trygve Eriksen
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse <u>Kinde Sjøen</u>	<u>KINAR SJØEN</u>
Adresse <u>Dalanebi, 114</u>	<u>5563 Førrisfjorden</u>
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse <u>Solveig Torsvik</u>	<u>SOLVEIG TORSVIK</u>
Adresse <u>Arhaugtunet 24, 5518 Haugesund</u>	
Bortfester underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
SF0214B	Skjøte
	Side 2 av 3



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾ 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted, dato _____	
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Noter: 1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysning av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysning.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Dato	Utstederens underskrift
SF0214	Skjøte
	Side 3 av 3

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

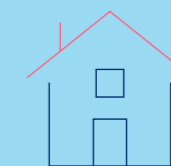
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Golfparken 7, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 82, bnr. 54, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260088
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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