

PROAKTIV

Innholdsrikt småbruk

Faktastiske uteområder, nærhet
til naturen og utleidel

BAVALLSVEGEN 56



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SKULESTADMO

Innholdsrikt småbruk med utleiedel, strålende utsikt og fin solgang
Fantastiske uteområder med terrasser, veksthus, låve, eldhus, lekestue,
hage og god plass til parkering.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bavallsvegen 56, 5710
SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 6, i Voss kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 167.740,-

Totalpris: 6.117.740,-

Kommunale avgifter: 17.875,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 7/5

BRA: 359 m²

BRA-i: 220 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Flere
oppstillingsplasser på egen tomt.
Det er også en garasje under terrassen.

Tomt: 11707 m²

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	66	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
76	77	103	113
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Planopplysninger
153			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Even har arbeidet med eiendomsmegling siden 2004. I 2005 startet Even Notar eiendomsmegling på Voss, som han drev frem til 2008. I 2009 etablerte han Aktiv eiendomsmegling på Voss, der han var frem til høsten 2013. Fra september i 2013 har han vært med i Proaktiv eiendomsmegling. Evens tilnærming til eiendomsmegling handler om å til enhver tid yte mer enn andre, og alltid levere de beste resultatene. Alle boliger og oppdrag er unike og trenger derfor en unik tilnærming. Det er bakgrunnen for den suksessen Even har skapt for kontoret han har bygget opp ogalt han oppnådd sammen med kundene sine.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Voss

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.

Flinke mennesker med det beste materialet, 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.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!

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.

Voss

Vangsgata 16, Voss

Tlf.: +47 982 39 656

E-post: voss@proaktiveiendom.no



SKULESTADMO

Kommune: Voss / **Område:** Skulestadmo

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

Beliggenhet

I landlige og fine omgivelser ligger denne innholdsrike eiendommen. I Bavallsvegen 56 har man gode solforhold på formiddag og vakker utsikt mot Vasslia, Storåsen, Kyte og Lundarvatnet. Vestlandets største skiterreng, Voss Resort ligger bare 1,8 kilometer fra boligen og herfra kan du ta ekspresheisen for å komme deg til fjells. Heisen tar deg fra 285 moh (bunn) til 817 moh (topp). På vinteren kan en stå på ski hjem fra Bavallen gjennom skogen, og om sommeren kan en ta på seg fjellskoene og starte turen rett utenfor ytterdøren. Til Voss sentrum er det ca. 4 km og her finnes alle nødvendige servicetilbud som, kjøpesenter, butikker, buss, gondol- og jernbanestasjon. Ellers er området i Skulestadmo utmerket for barn, med flott idrettsplass og et bredt utvalg av sportsaktiviteter. Veien er ikke lang til Skulestad barnehage og skole, samt Voss videregående skole.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på populære Coop Xtra, Rema



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Trodo Linje 950, 964	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 🚗 3.2 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 39 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.9 km
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	22 min 🚶 1.9 km

VARER/TJENESTER

📧 Vangen	6 min 🚗
📷 Vitusapotek Vossevangen	5 min 🚗

SPORT

🏃 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏃 Nye Voss videregående skule idretts... Aktivitetshall	18 min 🚶 1.7 km
🏃 MOVA Vangsgata	5 min 🚗
🏃 SKY Fitness Voss	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	14 min 🚶
🚗 Extra Skulestadmo	19 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



1000 eller Kiwi, alle beliggende i Skulestadmo. Veien til Voss sentrum med bil er kort, og ønsker man å ta sykkelen fatt er det trygg gang-og sykkelsti helt til sentrum.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område med spredt bolig og gårdsbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i nærheten av Skulestad barnehage og skole, samt Voss videregående skole.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

Skolekrets

Skulestad



SKOLER

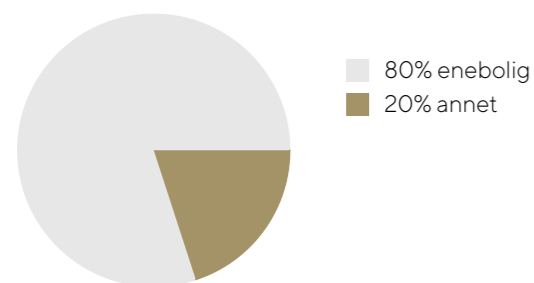
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	23 min 1.9 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 3.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	6 min 3.6 km
Voss videregående skule	14 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 3.7 km

BARNEHAGER

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	20 min 1.7 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	4 min 2.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 3.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BAVALLSVEGEN 56

Vi starter utendørs - Eiendommen har flere bygg og fine uteplasser

Parkering

Flere oppstillingsplasser på egen tomt.
Det er også en garasje under terrassen.

Tomtestørrelse

11 707 m²

Beskrivelse av tomt

Større tomt som i følge gårdskart består av 1,8 mål bebygd areal, 6 mål fulldyrka jord, 3,6 mål produktiv skog og 0,3 mål annet markslag.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell/faste masser.

Dreneringen er fra 2015, bakside av bolig - utførelse og tilstand er ikke kjent.

Utført av Hildestveit Maskin (masseutskifting, drenering, knotteplast ved grunnmur).

Bygningen har betonggrunnmur, innvendig gassbetong (bakkjeller) og isopor (utleiedel).

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Garasje har grunnmur i beongblokk.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner/nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt golv mot grunn.

Tilbygg har støpt plate på mark.

Bygningen har vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med aluminium utside.

Terrasse i front og begge gavler. Det er lagt ny tetting over garasje.

Platting langs bolig på bakside.

Boligen har elementpipe, peis med innsats i 1. etasje og

vedkamin i stue i underetasje.

Oljebrenner under peisinnsats, olje er kobla bort.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

TEKNISK GJENNOMGANG

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





undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 5 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 5 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Taktekking
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,9 kvm) > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,2 kvm) > Generell
- Våtrom > Underetasje > Bad (5,9 kvm) > Generell

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 1
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør G
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (53,2 kvm) > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (6,1 kvm) > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Bad (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke

utført med radonsperre.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Svært innholdsrik eiendom med stor tomt, flere bygg og fine uteområder.

Bolighuset går over 3 plan med utleiedel i underetasjen og garasje i underetasjen. Stor terrasse rundt hele boligen på 180m².

I utleiedelen i underetasjen er en hyggelig overbygd inngangsparti/terrasse før en kommer inn i en entre og videre til en gang. Videre er det kjøkken, stue, bad, vaskerom, 1 soverom og 1 rom innredet som soverom opprinnelig bod. Opp i hovedetasjen kommer en inn i en entre og gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Videre finner en kjøkken, stor stue med peis og utgang til terrasse og uteområder. I denne etasjen er det også 2 soverom, bad og egen walk-in garderobe. Øverste etasje finner en et loftsrom, samt to rom innredet som soverom.

På eiendommen finner en også flere bygg med mange bruksområder, blant annet et fint uthus og en låve innredet og brukt til sosiale sammenkomster, samt god plass til oppbevaring, hobbyrom ol.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

1. etasje
BRA-i: 94 kvm

Total BRA: 94 kvm

2. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 180 kvm

Uthus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

1. etasje
BRA-e: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

2. etasje
BRA-e: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Arealet i denne boligen er vakselig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og





skjønnessig.

Ikke målbare arealer

Enebolig har 12m² ikke måleverdig areal. Uthus har 19m² ikke måleverdig areal.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Kjøkken i hoveddel fra Epoq med hvite profilerte fronter, mørk benkeplate i laminat, integrerte hvitevarer og pleksiplate bak kokesone. I utleiedel er det kjøkken fra Ikea med hvite slette fronter og benkeplate i laminat. Våtrom har i hovedsak belegg på gulv og malte overflater på vegger og himling.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Elektrisk. Peis i stue 1.etasje. Eldre kamin i stue underetasje. Varmekabler. Varmepumpe i stue 1. etasje og underetasje.

Info strømforbruk

ca. 19.700kwh

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

ENTRE OG GANG

Plass til å henge fra seg yttertøy i garderobe.



KJØKKEN

Fint kjøkken fra Epoq med hvite profilerte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer





SPISEPLASS

På kjøkkenet er det plass til spisebord



STUE

Hyggelig stue med mulighet for å møblere i flere soner. Stuen har varmepumpe, peis og strålende utsikt







UTGANG TIL TERRASSE

Fra stuen har en utgang til terrassen som strekker seg rundt hele boligen



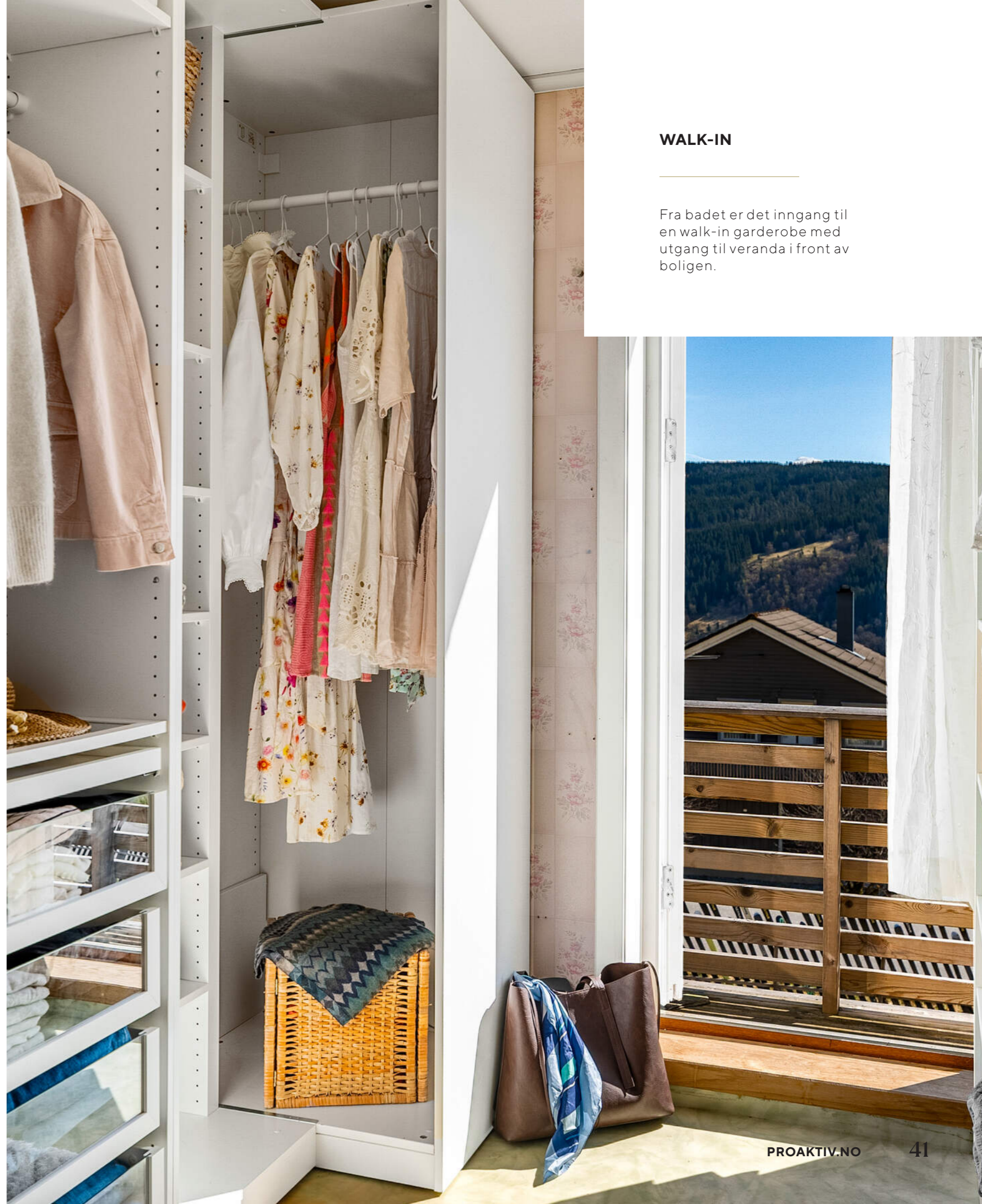






BAD I 1.ETASJE

Baderom hoveddelen ligger i 1.etasje. Badet er innredet med servant med baderomsmøbel, badekar med dusj og gulvmontert toalett



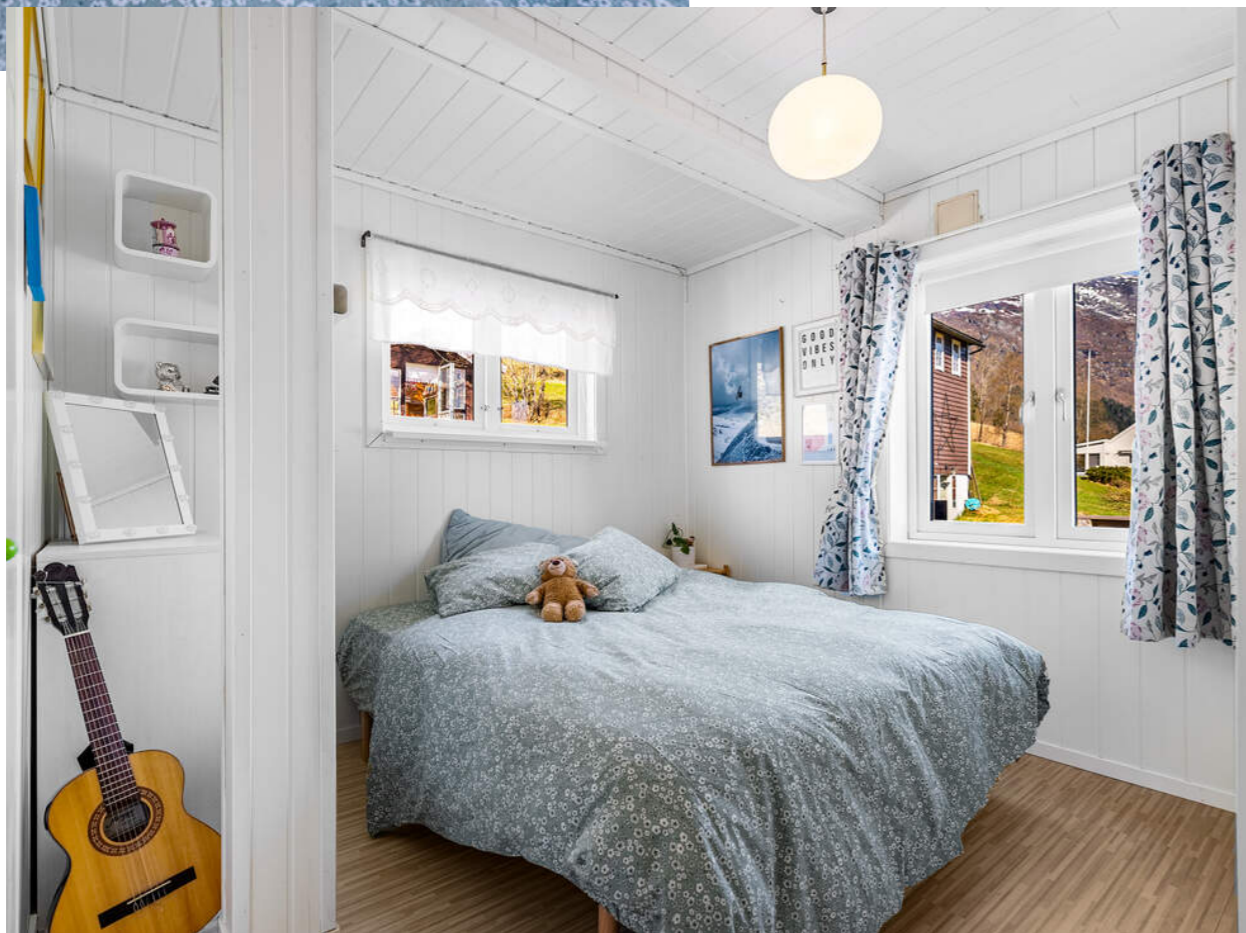
WALK-IN

Fra badet er det inngang til en walk-in garderobe med utgang til veranda i front av boligen.



SOVEROM

I hovedetasjen finner en 2 fine soverom





LOFTSETASJE

Øverst i boligen er et loftrom som fungerer utmerket som ekstra stue eller hobbyrom, samt to soverom.





Det er ikke mottatt tegninger på loftsetasjen så megler har ikke hatt anledning til å kontrollere hva som faktisk er godkjent



UTLEIEDEL

Utleiedel i underetasjen med egen inngang og egen uteplass





STUE

Stue i utleiedel med plass til spisebord og sofa.





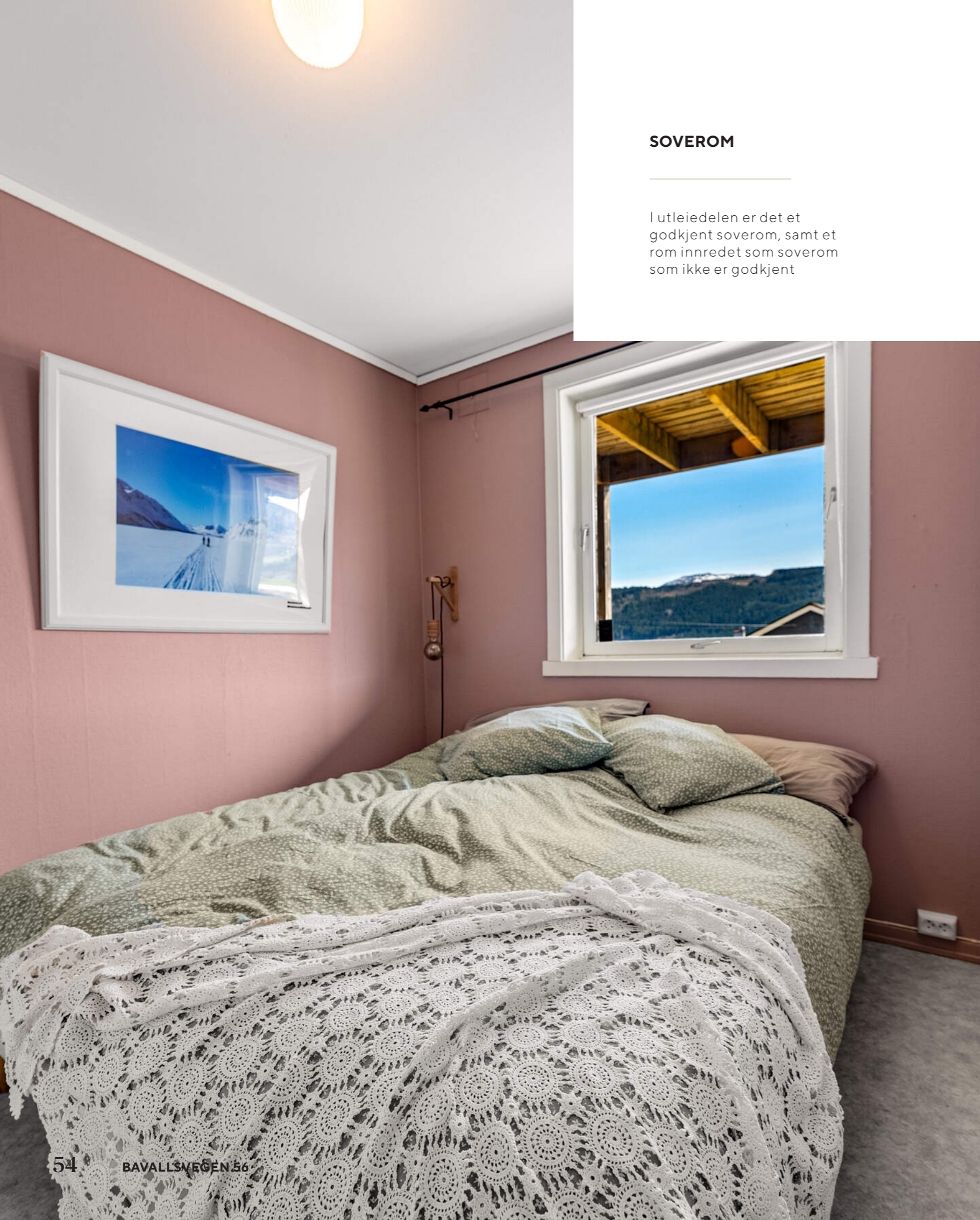
KJØKKEN I UTLEIEDEL



BAD I UTLEIEDEL

SOVEROM

I utleiedelen er det et godkjent soverom, samt et rom innredet som soverom som ikke er godkjent



UTEOMRÅDER

Eiendommen har fine uteområder og flere bygg som kan benyttes til sosiale sammankomster ol.







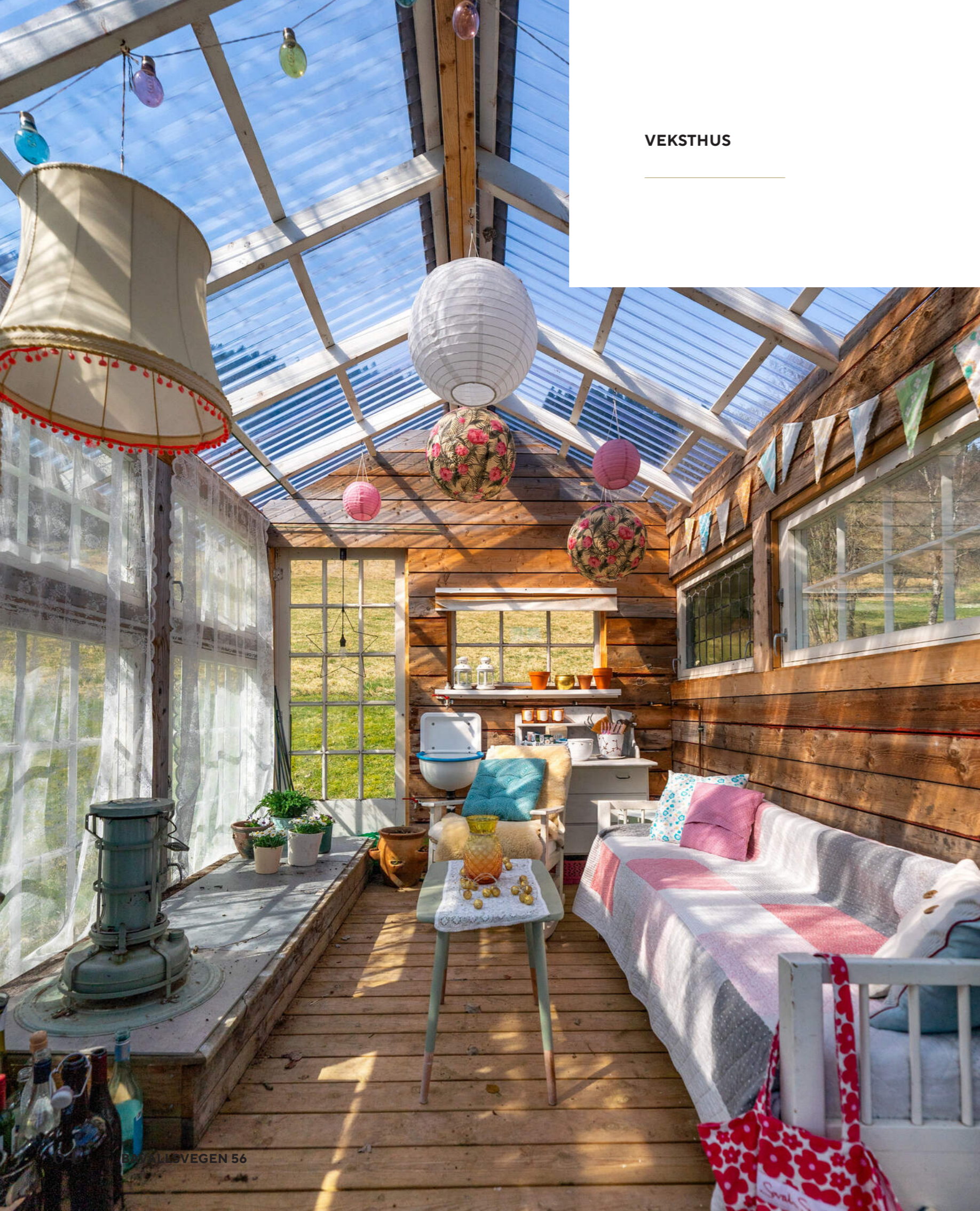
LÅVE

Bygg med mange
bruksmuligheter





VEKSTHUS



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Bolighus



Plantegegnen av en bolighus. Avsnitt og jordbruk.



Plantegegnen av en bolighus. Avsnitt og jordbruk.



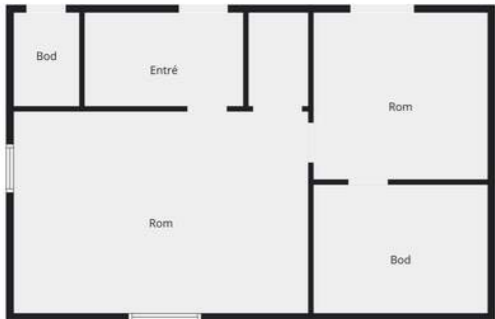
Plantegegnen av en bolighus. Avsnitt og jordbruk.

PLANTEGNINGER

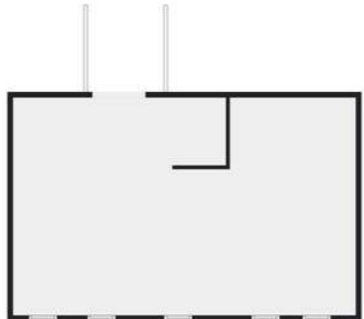
Låve



Planleggingen er en illustrasjon av muligheter og ikke en forpliktelse



Planleggingen er en illustrasjon av muligheter og ikke en forpliktelse



Planleggingen er en illustrasjon av muligheter og ikke en forpliktelse



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 82744880

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp 2025
Avløp 8 758,15 kr
Feiing 678,00 kr
Vann 8 439,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Gebyr brannførebygging 678,00 kr
Leige vassmålar 287,50 kr
Abonnementsgebyr vatn 2 336,80 kr
Abonnementsgebyr avløp 2 497,80 kr

Kommunale avgifter

17.875,- for 2025

Eiendomsskatt

3.801,- for 2025

Info eiendomsskatt

Fakturert beløp 2025
Eiendomsskatt 3 801,99 kr

Prognose på eiendommen inneværende år
Eigedomsskatt bustad 5 614,00 kr

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon 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.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.1970. for bolighus Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. Pbl §21-10, femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

Deler av underetasjen. er tatt i bruk som soverom Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Det er ikke mottatt byggetegninger/plantegninger av loftsetasjen fra kommunen (foreligger ikke i arkivet til kommunen) og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere dagens bruk opp imot hva som opprinnelig er bygget/godkjent. Det er heller ikke mottatt tegninger på øvrige bygg på eiendommen samt terrasse. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 14. september 1970

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/50/6:
30.11.1950 - Dokumentnr: 1068 - Utskifting vedr. utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1951 - Dokumentnr: 748 - Utskifting Overutskifting vedr. utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1965 - Dokumentnr: 455 - Skjønn
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Togbane
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1977 - Dokumentnr: 876 - Bestemmelse om vannledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Dokumentnummeret er 1876

17.12.2012 - Dokumentnr: 1075991 - Jordskifte
Sak nr. 1230-2012-0002 Trå.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1893 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:50 Bnr:2

21.10.2008 - Dokumentnr: 853847 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:50 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 405883 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:50 Bnr:6

Regulerings- og arealplaner

Det meste av eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan. Nederste del av eiendommen mot veien ligger innenfor reguleringsplan - Bavallsvegen - planid 123507017. Gjeldende reguleringsplan for det området omhandler utvidelse av Bavallsvegen med ny gang/sykkelvei og endret utkjørsel. Kjøper må påregne at areal nederst på eiendommen vil gå til dette. Selger opplyser i egenerklæringen at det er ca. 3 meter, se nærmere reguleringskart. For øvrig ligger eiendommen i et område som i hovedsak er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen ligger innenfor aktsomhet- og faresone for ras/steinsprang. Eiendommen ligger i en såkalt "Støysone" iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysoner, aktsomhets og faresoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

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

Kjerneinformasjon

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 4. mai 2026

Konsesjon

For di eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
148 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

149 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
167 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 117 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

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

Kjerneinformasjon

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. NB: Låven blir ikke helt tømt, selger fjerner det de ønsker å ta med seg, resten står igjen. String-hulle i gang/stue medfølger ikke. Hulle på kjøkken medfølger ikke. Taklamper i stue medfølger ikke.

Eier

Øyvind Solstad
Karethe Hoft Solstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 96 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00,

Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 130.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,00, Foto kr 9 762,50. Sum utlegg og andre utgifter kr. 10 533.

Totale kostnader kr. 66 663.

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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 kundetilbak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
6.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
- VOSS kommune
- gnr. 50, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 18970-2063 Eiendomsverdi ref nr: IL1188

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 2 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 3 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1970
Eigar har hatt boligen siden 2015

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, takteking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggesikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom hovedenheten og utleiedelen, samt mellom bolig og garasje etter dagens krav

Bad/vaskerom (våtrom) fra byggeår. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.
Det må påreknast fornying av bad og vaskerom.

Skadedyr:
Mus - sporadisk forekomst haust/ vinter.
Skjeggkre - Moderat forekomst 2023-2024 avtagende forekomst etter utsett av åtestasjoner og gift. Lav forekomst siste halvår.

To vinduer er skiftet av ufaglærte.
Enkle snekkerjobber inne (lettvegger til kott, kjøkken, samt lydisolering i tak kjeller (gipsplater/lydbøyler) er og utført av ufaglært.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner/nedløp og beslag i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er skifta kledning på framvegg og begge gavlvegger i 2020
Bakvegg er fra byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
1. og loft:
Bygningen har vinduer med 2-lags glass.
Eldre vindu i front, stue er ikkje skifta

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Terrasse i front og begge gavler. Det er lagt ny tetting over garasje
Platting langs bolig på baksida

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt golv mot grunn.
Tilbygg har støpt plate på mark
Det er etablert lydhimling med 2 lag med gips i hybel/leilighet

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Boligen har elementpipe, peis med innsats i 1. etasje og vedkamin i stue i underetasje
Oljebrenner under peisinnstas, olje er kobla bort

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen .
Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapper
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad (4,7 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (5,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom (6,2 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad (5,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
IKEA-kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Vask i stålbeslag
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført

gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Epoq kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Vask i stålbeslag
Glassplate på vegg ved kokesone
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert lekkasjedetektor, med direkte kobling til Gjensidige. Denne må evt videreføres av ny eier.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
1. etasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)
Montert av Varmepumpeservice AS
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Inntak er montert i uthus, underskap med automtasikringer

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell/faste masser
Dreneringen er fra 2015, bakside av bolig - utførelse og tilstand er ikke kjent
Utført av Hildestveit Maskin (masseutskifting, drenering, knotteplast ved grunnmur)
Bygningen har betonggrunnmur, innvendig gassbetong (bakkjeller) og isopor (utleiedel).
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Garasje har grunnmur i beongblokk

Svakt skrånede tomt
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 6 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1970

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger er fremlagt

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

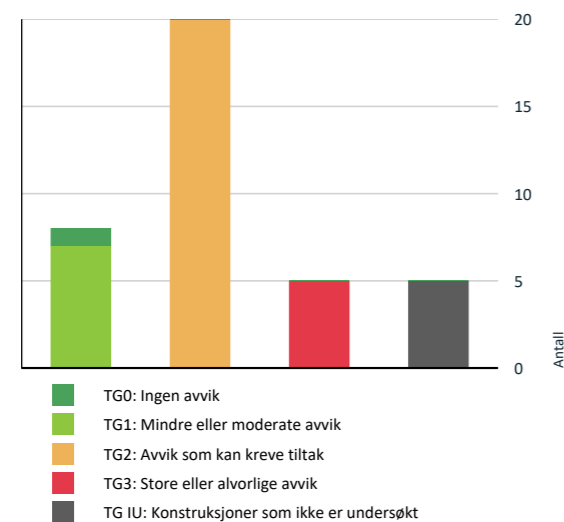
Side: 7 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

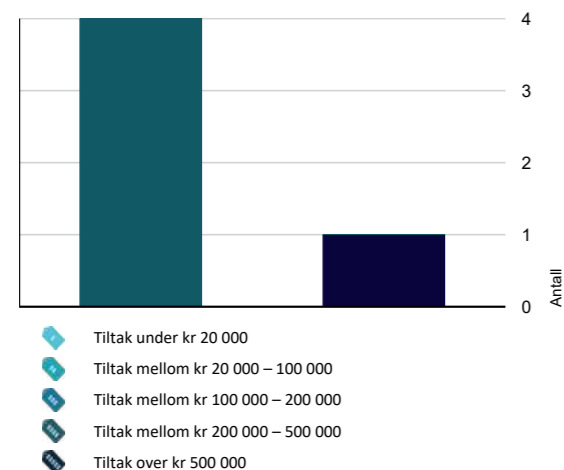
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,9 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,2 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad (5,9 kvm) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 8 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (53,2 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (6,1 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 9 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1970

Kommentar
Tidligere takst

Anvendelse
Benyttes av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det har vært to tilfelle av lekkasje i tak i overgang mellom tilbygg/hovedkonstruksjon og inn på soverom/ trappeløp til loft, som fylgje av taksten som har falt ned i kraftig uvær. Tak over terrassedør til vaskerom mangler 3 taksten, disse er erstattet mes asfaltplater/takskingel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skifta kledning på framvegg og begge gavlvegger i 2020 Bakvegg er fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 10 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse
1. og loft:
Bygningen har vinduer med 2-lags glass. Eldre vindu i front, stue er ikkje skifta

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer - 1

Beskrivelse
Underetasje
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Alder og observasjoner som er gjort tilseier at vindu som ikkje er skifta står for utskifting over tid.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Dører - 1

Beskrivelse
Ståldør mellom vaskerom og garasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Holder ikke krav om gasstetthet

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør må byttes/justeres

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse i front og begge gavler. Det er lagt ny tetting over garasje Plattung langs bolig på bakside

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 11 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt golv mot grunn.
Tilbygg har støpt plate på mark
Det er etablert lydhimling med 2 lag med gips i hybel/leilighet

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ein må forvente at ein eventuell isolasjon i golvet ikkje held samme isolasjonskrav som dagens.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats i 1. etasje og vedkamin i stue i underetasje
Oljebrenner under peisinnsats, olje er kobla bort

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feilveresen .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Peisinnsats i stue 1. etasje



Vedkamin i underetasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av rom i underetasje er rom under terreng med innvendig innforet vegg,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne konstruksjonen er å regne som risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Lav gangbane

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte dører.

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM (5,9 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (5,9 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,2 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

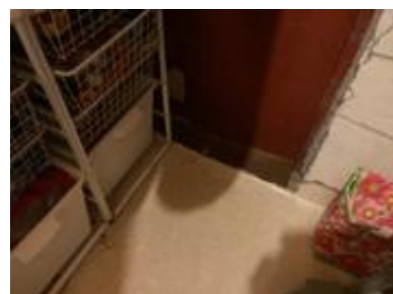
Vaskerommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM (6,2 KVM)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,2 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Epoq kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vask i stålbeslag

Glassplate på vegg ved kokesone

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert lekkasjedetektor, med direkte kobling til Gjensidige. Denne må evt videreføres av ny eier.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,2 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN (6,1 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA-kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Vask i stålbeslag

Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



Rørplegg i skap under vask

UNDERETASJE > KJØKKEN (6,1 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)
Montert av Varmepumpeservice AS

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TO 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Underetasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er utført service i 2022 av Omvøla

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Inntak er montert i uthus, underskap med automtasikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/faste masser

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2015, bakside av bolig - utførelse og tilstand er ikke kjent
Utført av Hildestveit Maskin (masseutskifting, drenering, knotteplast ved grunnmur)

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, innvendig gassbetong (bakkjeller) og isopor (utleiedel).
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Garasje har grunnmur i beongblokk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Svakt skrånede tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1970

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er tilkomts til hybel/utleiedel fra hoveddel

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom hovedenheten og utleiedelen, samt mellom bolig og garasje etter dagens krav

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 18 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 19 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmåling og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

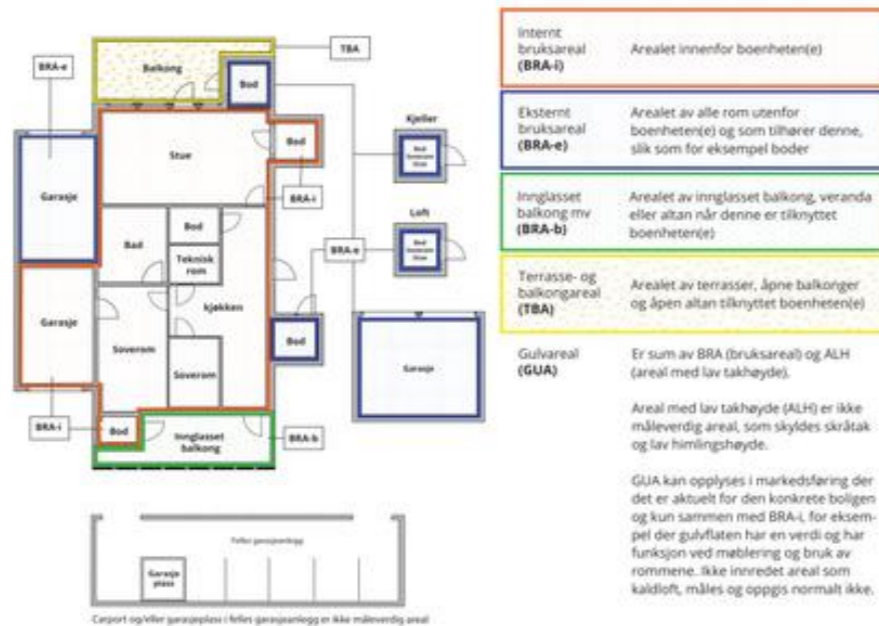
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 20 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	29			29		12	41
1. Etasje	94			94	180		94
Underetasje	97			97			97
SUM	220				180	12	232
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, loftsrom		
1. Etasje	Gang m/trapp (4,9 kvm), soverom (9,8 kvm), soverom 2 (9,1 kvm), bad (4,7 kvm), vaskerom (5,9 kvm), stue/kjøkken (53,2 kvm), trapperom (1,9 kvm)		
Underetasje	Gang m/trapp (6,2 kvm), vaskerom (6,2 kvm), vindfang (2,7 kvm), stue (16,5 kvm), kjøkken (6,1 kvm), soverom (7,9 kvm), bad (5,9 kvm), soverom 2 (9,1 kvm), gang (6,2 kvm), garasje (25 kvm), kott under trapp		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealer oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Åpent areal (TBA)

Terrasse i front og begge ender samt platting langs bakside av boligen

Arealer i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealer er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar:

Underetasje, bod er omgjort til soverom

Det er ikke søkt Voss herad om bruksendring..

Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspiktig. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges

Det er tilkomst til utleigedel fra hoveddel

Uthus

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 21 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Låve		40		40			40
Fjøs		59		59			59
Kjeller		40		40		19	59
SUM		139				19	158
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Låve		Lager	
Fjøs		Lager	
Kjeller		Lager, tidligere gjødselkjeller. i tillegg er det lager på ca 19 kvm med takhøgde under 1,9 meter, ikke målverdig	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Ken Abbedissen	Takstingenør
	Karethe Hoft Solstad	Kunde
	Øyvind Solstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	50	6		0	11707 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bavallsvegen 56

Hjemmelshaver

Solstad Karethe Hoft, Solstad Øyvin

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 22 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i spredd bebyggelse med gårdar/boliger rundt.
God utsikt og solgang på eiendommen.
Avstand til Voss sentrum er ca. 2,7 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Det er lagt belegningsstein i oppkjørsel og framfor inngang i front

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse/landbruk

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Andre forhold

Bavallsvegen går i front av boligen. Det er planlagt utviding av denne som vil medføre at ca 3 meter av eiendommen vil forsvinne. Eiendommen vil få ny avkjørsel og oppstillingsplass. Opplyst at eigar har inngått avtale me SVV om flat hage i front

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 23 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.09.1970		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.07.1971	Underetasje	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.12.1966		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 24 av 26

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 25 av 26

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 6
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggsverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/L1188>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-2063

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 26 av 26

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bavallsvegen 56	Bavallsvegen 56	

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?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eigar har bodd i boligen hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82744880

Informasjon om selger

Selger

Solstad, Karethe Hoft

Selger

Solstad, Øyvinn

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet tak på bad i hovedetasje

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn ny vask på bad i hovedetasje

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn dusjkabinett, malt bad i underetasje

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2026

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



Malt bad i hovedetasje. Bad vart og malt i 2015

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

Beskriv feilen og omfanget

To tilfelle av lekkasje i tak i overgang mellom tilbygg/ hovedkonstruksjon og inn på soverom/ trappeløp til loft, som fylgje av taksten som har falt ned i kraftig uvær.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av alle vindauger (med unntak av tre store vindauge i stove) i hovedetasje samt loft. Skifte av terrassedør stove. Ny kledning, vindsperre, og dobbel isolasjon på aust, sør og vestvegg. Montert musebånd. Utvidet terrasse i forkant av huset. Lagt terrasse over garasje.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vinjo AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget terrasse nordside, utvidet eksisterende terrasse vestside. Lagt beleggsstein vestside av garasje.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hawxhurst Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



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

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

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

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Masseutskifting, drenering, knotteplast ved grunnmur.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Hildeveit Maskin

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget
 Avvik ved tidligere EL tilsyn: varmtvannstank tilkoblet med stikkontakt - er utbedret. Manglende jording i kontakt på vaskerom - er utbedret. Varmgang i ledning i sikringskap på låve, er utbedret.

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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montert spotter på kjøkken i hovedetasje Utskifting av eldre brytere og stikkontakter Montert spotter på kjøkken i kjeller

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Utført av eier med fagbrev elektriker

Side 4



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
 2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montert underfordelingsskap i kjeller

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Utført av eier med fagbrev elektriker

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
 2018

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Utskifting/ montering av nye stikkontakter/ brytere låve

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Utført av eier med fagbrev elektriker

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
 2018

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montering av stikkontakter terrasse ute

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Utført av eier med fagbrev elektriker

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.5.2 Årstall
 2025

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 5



Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utskifting termostat varmekabler gang og bad hovedetasje

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Utført av eier med fagbrev elektriker

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Brønn på tomta, benyttes ikke pr i dag

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Sprek i innvendig lufteør for avløp i kasse på bad. Liten fuktskade pga kondens oppstod som følge av sprekk i røret, lokalisert i tak over bad. Rør er skiftet ut, tak byttet.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Staket delvis tett avløp kjøkkenvask kjeller

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Voss VVS

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2015

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

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omlegging av vann/ avløp kjøkken hovedetasje i forbindelse med oppussing av kjøkken/ flytting av

Side 6



kjøkkenøy.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Søreide VVS

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

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2019

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert ny varmepumpe hovedetasje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Varmepumpe AS

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

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2022

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

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flyttet og rekonstruert varmepumpe fra hovedetasje til kjeller. Utført service på pumpe.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Omvøla

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

Side 7



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Sprekker i mur i garasje, bakvegg, samt vegg mot aust. Sprekker i mur mellom garasje og kjeller utvendig. Ingen tiltak er gjort

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?
 Mus - sporadisk forekomst haust/ vinter. Kjem inn i nordvegg i tilbygg (soverom). Ikke forekomst kvart år. Har hatt eit tilfelle at mus i etasjeskille mellom hovedetasje og loft, ikke forekommet etter at det vart montert musebåd i samband med byte av kledning i 2020.

Skjeggkre - Moderat forekomst 2023-2024 avtagande forekomst etter utsett av åtestasjonar og gift. Lav forekomst siste halvår.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

Side 8



27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Plan om utviding av Bavallsvegen, med ny gang/ sykkelveg, og tryggere inn/ utførsel. Vil ta ca tre meter av tomt mot hovedveg.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
 Innvendig: To vinduer er skiftet av ufaglærte. Enkle snekkerjobber inne (lettvegger til kott, kjøkken, samt lydisolering i tak kjeller (gipsplater/ lydbøyler) er og utført av ufaglært.

Utvendig: Pergola terrasse, veksthus og dukkestue er satt opp av ufaglært.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
 Tak over terrassedør til vaskerom mangler 3 taksten, disse er erstattet med takshingel.

Glass i ett vindu i stue i hovedetasje er punktert.

Uteområder er oppgradert med plattinger, veksthus, dukkestue, og utebad.

Kledning på låven ble byttet i 2017, vindspærre montert. Høytorke på låve er fjernet, og tørt oppbevaringsrom etablert, nytt gulv lagt over deler av høyloft, samt satt inn ekstra vinduer for å utvide øverste del som bruksrom. Dette er av eier brukt som selskapslokale/ ekstra stov. arbeidet er utført av ufaglærte.

Tak på ildhus er ikke oppgradert, løse taksten må sikres for dette kan tas i bruk som ildhus igjen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80111684

Side 9

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Karethe Hoft Solstad	2026-04-29	Øyvin Solstad	2026-04-29
Identification		Identification	
 Karethe Hoft Solstad		 Øyvin Solstad	



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Bavallsvegen 56, 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.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf	
Delarealer	Delareal	8 566 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	OM510
	Delareal	4 071 m ²
	KPHensynsonenavn	Snøskred aktsomhetssone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	4 071 m ²
	KPHensynsonenavn	Jord og flomskred aktsomhetssone
	KPFare	Ras- og skredfare



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

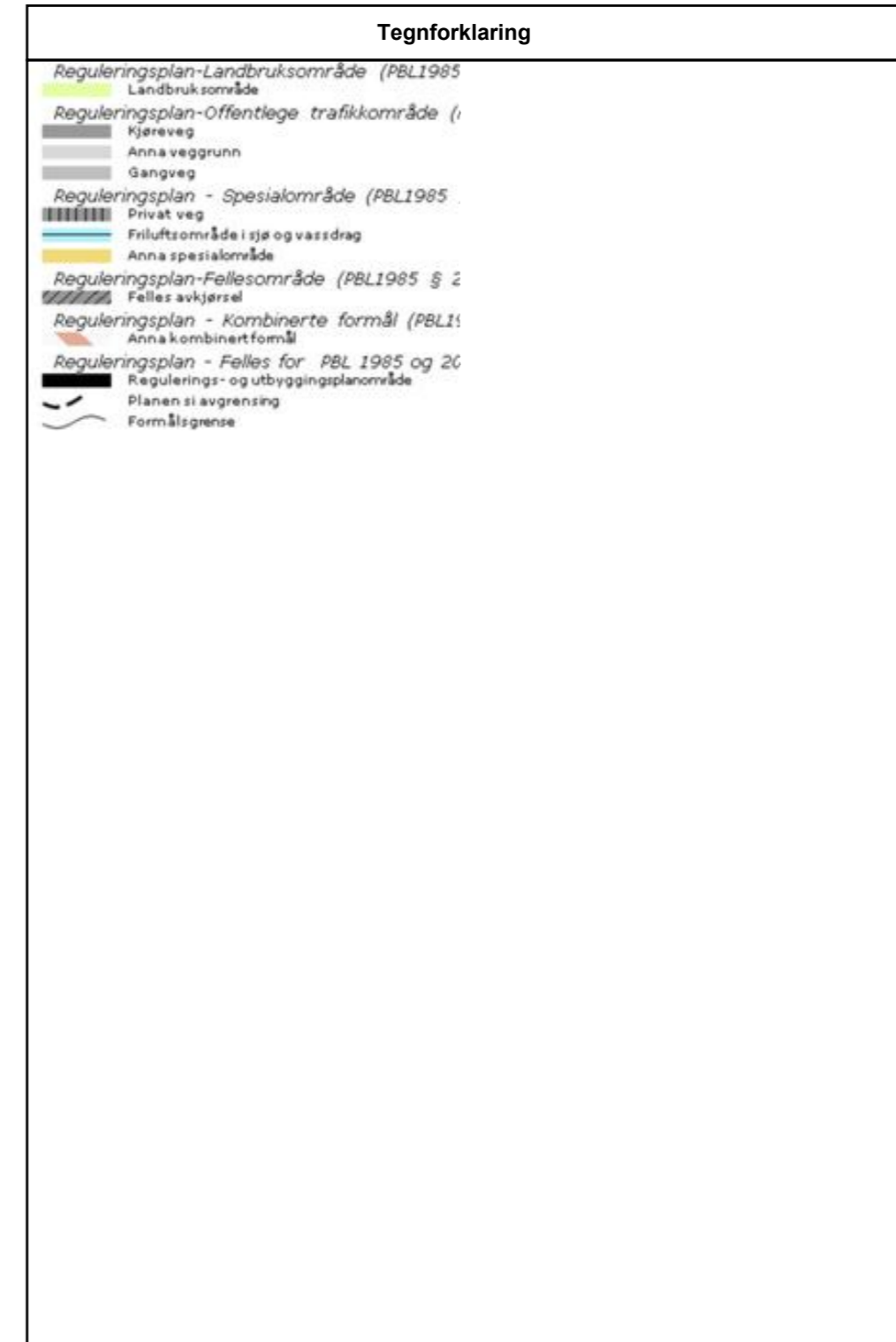
Delareal	770 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	10 937 m ²
Arealbruk	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal	1 116 m ²
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	730 m ²
KPHensynsonenavn	Vernskog
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	4 464 m ²
KPHensynsonenavn	OM310_2
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	770 m ²
KPHensynsonenavn	Om910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	4 071 m ²
KPHensynsonenavn	Steinsprang aktsomhet
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 985 m ²
KPHensynsonenavn	OM310_3
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123507017																										
Navn	Bavallsvegen - reguleringsplan																										
Plantype	Eldre reguleringsplan																										
Status	Endelig vedtatt arealplan																										
Ikrafttredelse	29.01.2009																										
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/3183/Regulerings%3%b8resegner.pdf																										
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>32 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Privat veie</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>PVEG5</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>78 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet kombinert formål</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>AKOMB 27</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>990</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>14 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Friluftsområde i sjø/vassdrag</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FOSV</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>251 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>VEG2</td> </tr> </table>	Delareal	32 m ²	Formål	Privat veie	Feltnavn	PVEG5	Delareal	78 m ²	Formål	Annet kombinert formål	Feltnavn	AKOMB 27	Utdyp.	990	Delareal	14 m ²	Formål	Friluftsområde i sjø/vassdrag	Feltnavn	FOSV	Delareal	251 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	VEG2
Delareal	32 m ²																										
Formål	Privat veie																										
Feltnavn	PVEG5																										
Delareal	78 m ²																										
Formål	Annet kombinert formål																										
Feltnavn	AKOMB 27																										
Utdyp.	990																										
Delareal	14 m ²																										
Formål	Friluftsområde i sjø/vassdrag																										
Feltnavn	FOSV																										
Delareal	251 m ²																										
Formål	Kjørevei																										
Feltnavn	VEG2																										

Delareal	217 m ²						
Formål	Annet kombinert formål						
Feltnavn	AKOMB 26						
Utdyp.	990						
Id	07017						
Navn							
Plantype							
Status							
Ikrafttredelse							
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>179 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>VEG1</td> </tr> </table>	Delareal	179 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	VEG1
Delareal	179 m ²						
Formål	Kjørevei						
Feltnavn	VEG1						





VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Saksnr./ lopenr./ Arkivkode
07/1572-2862/10 - PLAN sonetndeling

Stad
VOSS

Dato
23.02.2010

Reguleringsføresegner for Fv315 Bavallsvegen

Utarbeidd av: Statens vegvesen, Voss kommune saman med Plan Vest as
Forslag datert: 30.11.2007
Rev1: 13.08.2008
Rev2: 05.12.2008
Rev3: 05.01.09

Arkivsak i Voss kommune: 07/1572
Sakstittel: Reguleringsplan for Fv315 Bavallsvegen
Planidentitet: 07017
Plannummer:.....
Saksbehandlar i Voss kommune: Jørgen Steensæthsign.....

Saksbehandling:

- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 30.11.2007
- Revisjon av planforslaget den 13.08.2008 (Rev-A)
- Revisjon av føresegnene den 13.08.2008 (Rev-A)
- Vedtak i planutvalet om oppstart av planarbeid den 10.05.2007 sak 58/07
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 20.12.2007 sak 154/07
- Utlegging til offentlig ettersyn frå den 21.01.2008 til den 21.02.2008 og 25.08.2008 til den 25.09.2008
- Vedtak i det faste utval for plansaker den 15.01.09 sak 01/09
- Vedtak i Voss kommunestyre den 29.01.09 sak 6/09
- Kunngjering 07.02.09 i avisa Hordaland.

1. Planområdet

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal arealet nyttas som vist på planen.

2. Reguleringsføresmål

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova, er arealet regulert til fylgjande føremål:

- 2.1 Landbruksområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
 - Jord- og skogbruk
- 2.2 Offentlig trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
 - Kjøreveg
 - Fortau/ gang sykkelveg
 - Anna trafikkeareal

Adr.: Utrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9621
Telefaks: 5651 9651

E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:
8200 06 90100

Foretaksnr.
960 510 542

- 2.3 Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
 - Privat veg
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Frisiktsoner ved veg
 - Restriksjon høgdebasseng
- 2.4 Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
 - Felles avkjørsle
- 2.5 Kombinerte føremål med rekkefølgjekrav (PBL § 25, 2. ledd)
 - Anna veggrunn/ Jordbruk og skogbruk
 - Jordbruk og skogbruk / kommunalteknisk
 - Anna veggrunn/ bustadar
 - Deponi/ Jordbruks og skogbruk

3. Felles føremål

- 3.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen og/eller i desse reguleringsføresegnene. Det skal utarbeidast byggeplanar etter Statens vegvesen handbok 139.
- 3.2 Alle inngrep som blir gjort i samband med veganlegg skal utførast varsamt og med omtanke i høve til terreng og endeleg utsjånad. Noverande vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad. Sideareala skal gjerast ferdig samtidig med resten av veganlegget. Ved revegetering skal det i hovudsak nyttast stadeigne planteslag. Murar som vedkjem veganlegget skal utførast i naturstein.
- 3.3 Hovudføremålet med planen er å legge til rette for betre trafikksikring med serleg fokus på mjuke trafikantar, samt å gje betre tilkomst til noverande og nye brukarar av områda ved Bavallen etter utbygging.
- 3.4 Det kan etablerast mellombels anlegg for rigg i område regulert til køyreveg, gang-/sykkelveg og anna veggrunn. Etter bruk skal område som mellombels er nytta til rigg omarbeidast og settes i varig stand.
- 3.5 For eigedommar langs veg utsette for støy over anbefalt støygrense gitt i MD rundskriv T-1442, skal det gis tilbod om lokal støyskjerming og /eller fasadetiltak i samband med gjennomføring av tiltak etter reguleringsplan. Før veganlegget vert ferdig stilt, pliktar utbyggjar å utgreie og koste gjennomføring av dei tiltaka som er naudsynt for å oppnå tilfredstillande tilhøve for støy etter retningslinjer. Utforming og utføring av dei lokale støytiltaka skal utførast i samråd med den enkelte grunneigar. Dersom tiltaka er søknadspiktige skal det ytast naudsynt bistand gjennom byggesakshandsaminga. Ved fasadetiltak skal det sikrast tilfredstillande ventilasjon i høve til tekniske retningslinjer til plan og bygningslova.
- 3.6 Før oppgradering av Fv 315 Bavallsvegen tek til i henhold til plan, skal det foretas arkeologisk utgravingar av det berørte automatisk freda kulturminne - dyrkingslag id 11937 i planområdet. Det skal tas kontakt med Hordaland fylkeskommune når arbeidet med byggeplan starter opp, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.
- 3.7 Bygg i planområde som må rivast:
55/26 – Garasje/ uthus, 54/14 – bustad/ fritidsbustad og uthus, 54/1 – liten løe/ smalahus

Arkivsaknr: 07/1572

Side 2

4. Landbruksområdet (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

- 4.1 Området regulert til landbruksområde skal nyttast som jord- og skogbruksforemål.
- 4.2 Det skal etablerast landbruksavkjørsler til følgjande eigedommar og ved følgjande profil:
- Profil 20, avkjørsel til eigedom 53/1, 53/3 og 54/4
 - Profil 280, avkjørsel til eigedom 50/4
 - Profil 630, avkjørsel til eigedom 54/1
 - Profil 870, avkjørsel til eigedom 50/81 og 50/95
 - Profil 1240, avkjørsel skal nyttast til jord/ skogbruksveg for eksisterande rettighetshavarar. Det kan etablerast ny velteplass for tømmer langs jordbruksveg, som vist i planen.

5. Offentleg trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

- 5.1 Offentleg kjøreveg skal ha breidde 6.0 m inklusiv skulder på 0.5 m på kvar side. Der det vert bygd fortauskant skal skulderbreidde vera 0.5 m. I tillegg er det påreknar utbygd breiddeutviding i kurver innanfor føremålslinja.
- 5.2 Gang og sykkelveg skal anleggast som gang- og sykkelveg avskilt med rekkverk eller rabatt på 1,5m langs fylkesvegen 315. Endelig løysing vert avgjort i byggeplan.
- 5.3 Med ei kjørebanebreidd på 4 m skal gang- og sykkelvegen kunne nyttast som avkjørsel for eigedomane:
- 54/14 frå profil 490 – 600 med utkjørsle i kryssområde ved profil 600.
 - 51/80 og 51/10 frå profil 945 til 1030 via avkjørsel i pr.945
- 5.4 Anna veggrunn kan nyttast som riggområde under anleggsperioden.
- 5.5 Ved profil 1050 – 1080 kan etablerast ei avkjøringslomme for eigedom 51/9 og 51/80. Frå avkjøringslomme kan det etablerast sti som tilkomst til areala på oppsida av vegen. Sti kan opparbeidast med ei breidd på inntil 1,5 m.

6. Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

- 6.1 Følgjande private vegar/ avkjørsler skal opparbeidast samtidig med hovudvegen - Fv315.
- Profil 470, privat veg til eigedom 50/6 via offentlig tilkomstveg
 - Profil 520, privat veg til eigedom 51/45 via offentlig tilkomstveg
 - Profil 550, privat avkjørsel til eigedom 55/4 via fellesavkjørsel i profil 585
 - Profil 1260, avkjørsle til eigedom 51/106
 - Profil 1465, avkjørsle til eigedom 56/59
 - Profil 1540, avkjørsle til eigedom 56/5
- 6.2 I området mellom frisiklinja og vegføremålet (frisiktsona) skal det vera fri sikt over ei høgd på 0,5 meter over tilstøytande vegars nivå. Buskar, tre og gjerder som kan hindre sikt er ikkje tillate.
- 6.3 Områder regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag gjeld elvar og bekkar som vert berørt av vegtiltaket. Elvar og bekkar skal i hovudsak gå langs det same elveleiet som før tiltaket vart sett i

gong. Visse justeringar av elveleiet kan godkjennast. Vassføring / overflatevatn bør ikkje førast til nytt elveleie.

- 6.4 Det kan av offentlig styresmakt settast restriksjonar mot utlike aktivitetar innanfor området regulert til restriksjonsområde - høgdebasseng. Målesettinga med dette er å hindra uheldig tilsig og forureining av vasskjelda.

7. Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

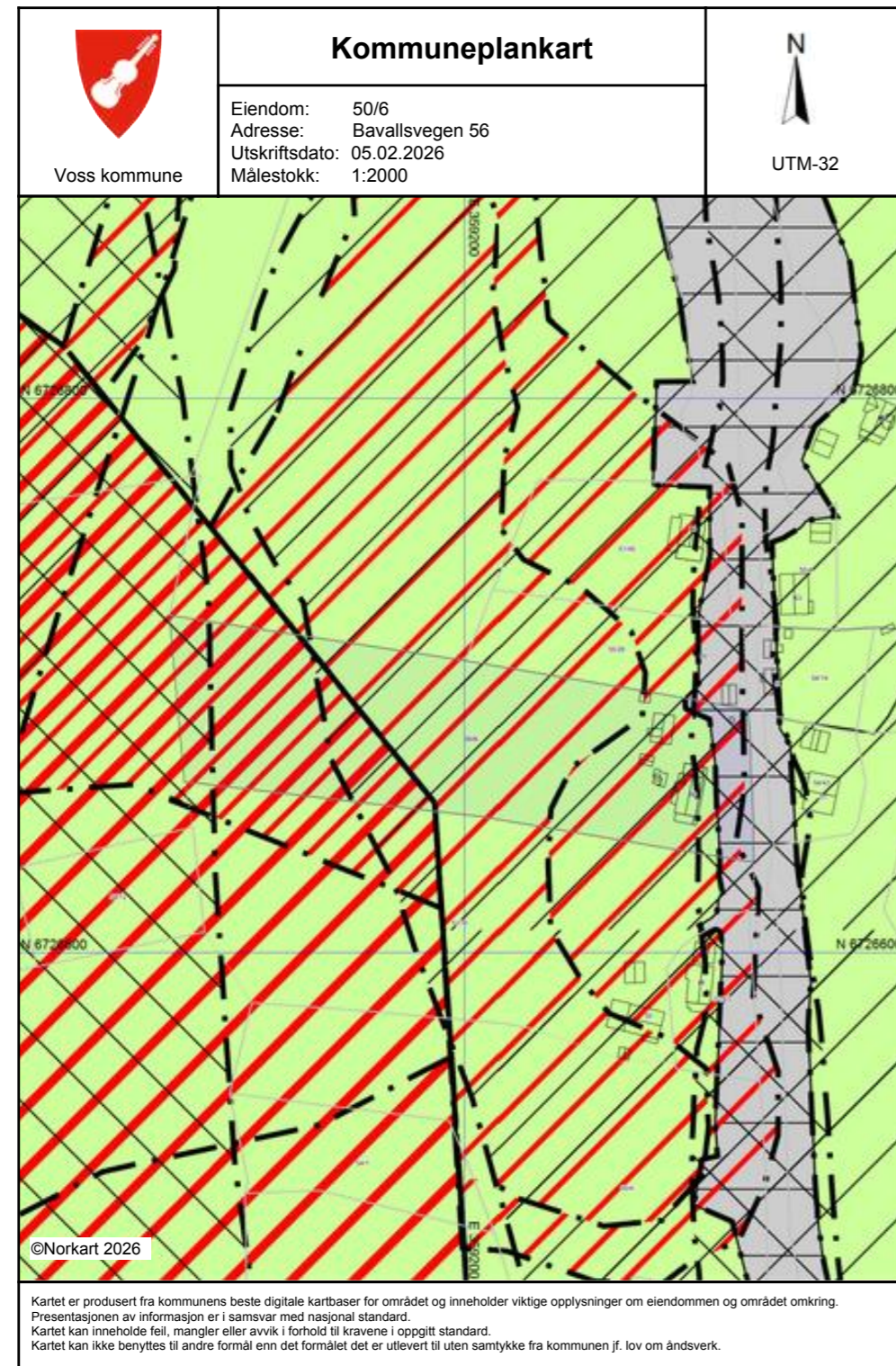
- 7.1 Følgjande fellesavkjørsler skal opparbeidast jf. reguleringsplanen.
- Profil 235, avkjørsel til eigedom 50/63, 50/62 og 50/120
 - Profil 405, avkjørsel til eigedom 54/43, 54/4, 54/14 og 54/98
 - Profil 415, avkjørsel til eigedom 51/11 og 51/63 via
 - Profil 510, avkjørsel til eigedom 50/6, 51/11, 51/45, 51/63 og 55/26
 - Profil 585, avkjørsel til eigedom 55/1, 55/4, 55/5 og 55/12
 - Profil 945, avkjørsel til eigedom 50/5, 51/9, 51/10, 51/65, 51/27 og 51/80
 - Profil 1030, avkjørsel til eigedom 51/80 og 51/10, via gs-veg og avkjørsel i pr.945
 - Profil 1560, avkjørsel til eigedom 56/3

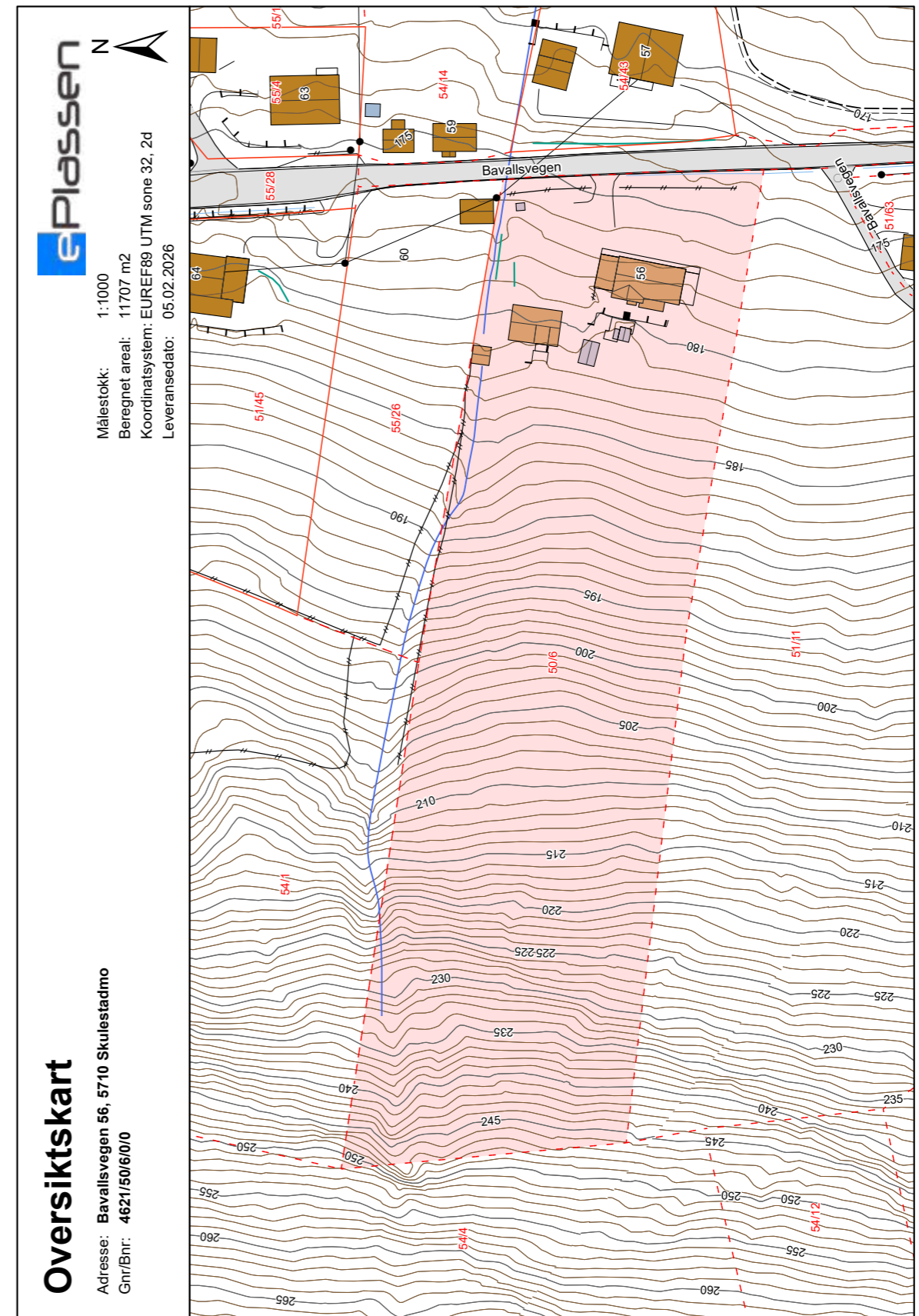
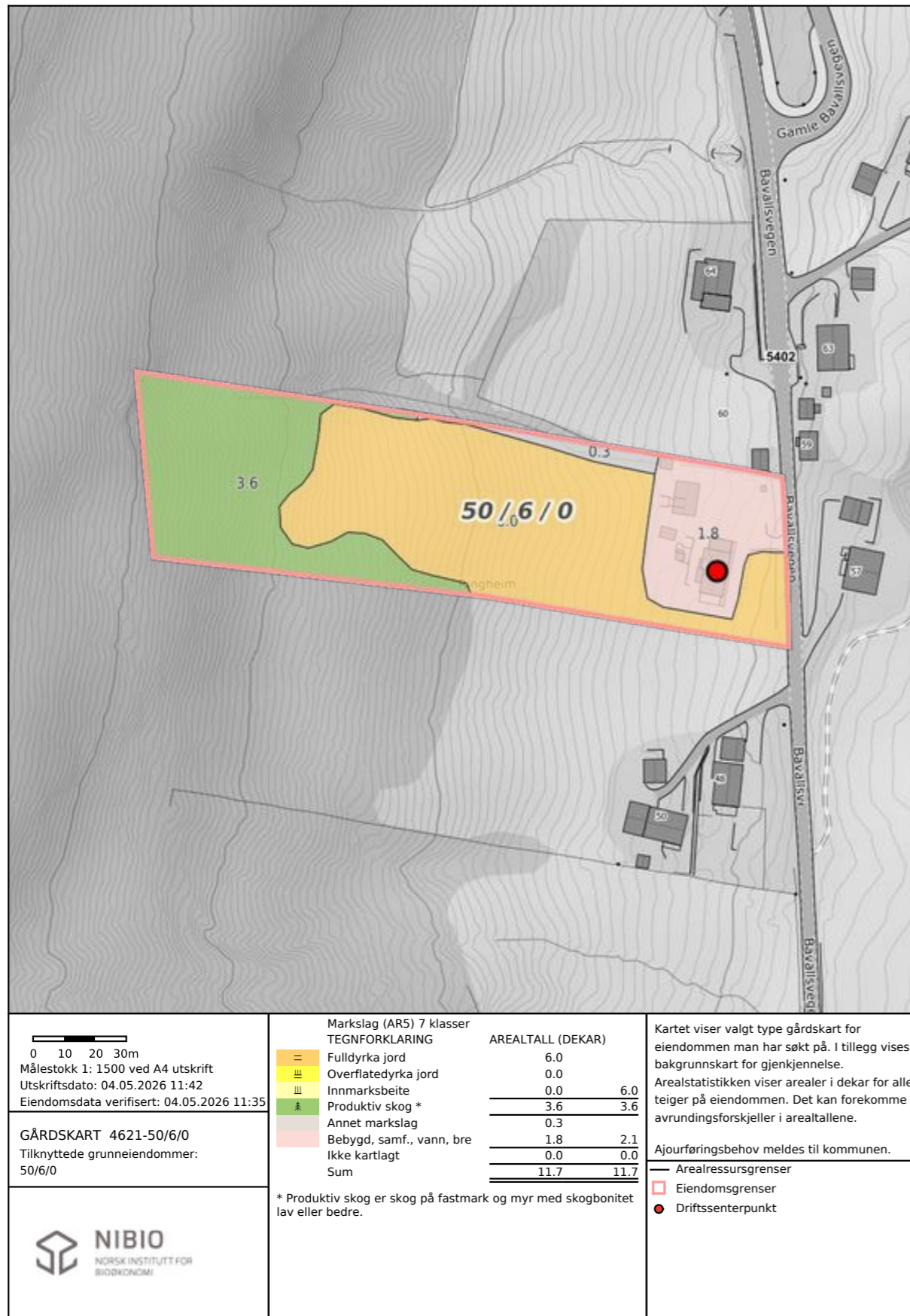
8. Kombinerte føremål med rekkefølgjekrav (PBL § 25, 2. ledd)

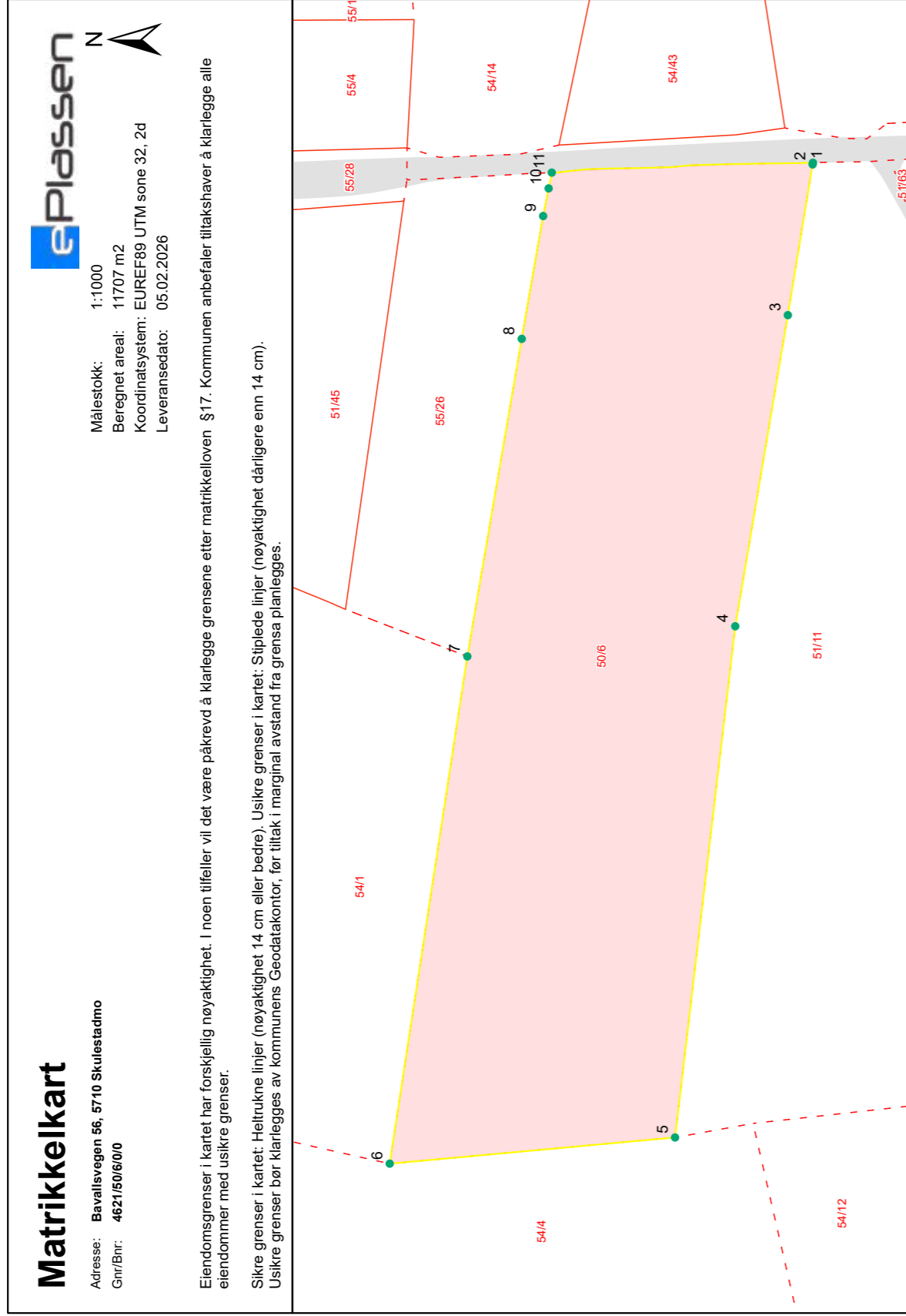
- 8.1 Områder regulert til anna veggrunn i kombinasjon med jord- skogbruk, samt område for bustadar kan nyttast til vegføremål i anleggsperioden. Etter slik mellombels bruk skal området førast tilbake til regulert føremål og settast i same stand som før inngrepet. Tilbakeføringa skal ferdigstillast samstundes med det nye veganlegget. Viser til fellesføremål kap. 3.2 om krav til kvalitetar.
- 8.2 Område regulert til deponi i kombinasjon med jord- og skogbruk skal kunne nyttast til midlertidig deponi for overskotsmassar under anleggsperioden. Når anlegget er ferdig skal området opparbeidast og settast i tilsvarande stand som før anleggstart.
- 8.3 Området regulert til jord- og skogbruk kombinert med kommunalteknisk anlegg er området av sett til høgdebasseng.

Revisjon:
Voss kommune 05.01.09

.....
Thorbjørn Svane, plansjef.







Grensepunkttrappert

Beregnet areal: 11707 m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6726632.44	359304.26	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	0.38	0
2	6726632.5	359303.89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.27	0
3	6726637.72	359272.12	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	66.69	0
4	6726648.81	359206.52	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	108.79	0
5	6726661.51	359098.74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	60.56	158648464
6	6726721.67	359093.22	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	108.45	0
7	6726705.3	359200.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	34	68.1	0
8	6726693.83	359267.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	6	26.34	0
9	6726689.32	359293.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	6	5.96	0
10	6726688.16	359298.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	3.4	0
11	6726687.5	359302.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	55.27	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05423213	2809	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	175

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bavallsvegen 56, 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	8 758,15 kr
Eiendomsskatt	3 801,99 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	8 439,00 kr
Sum	21 677,14 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

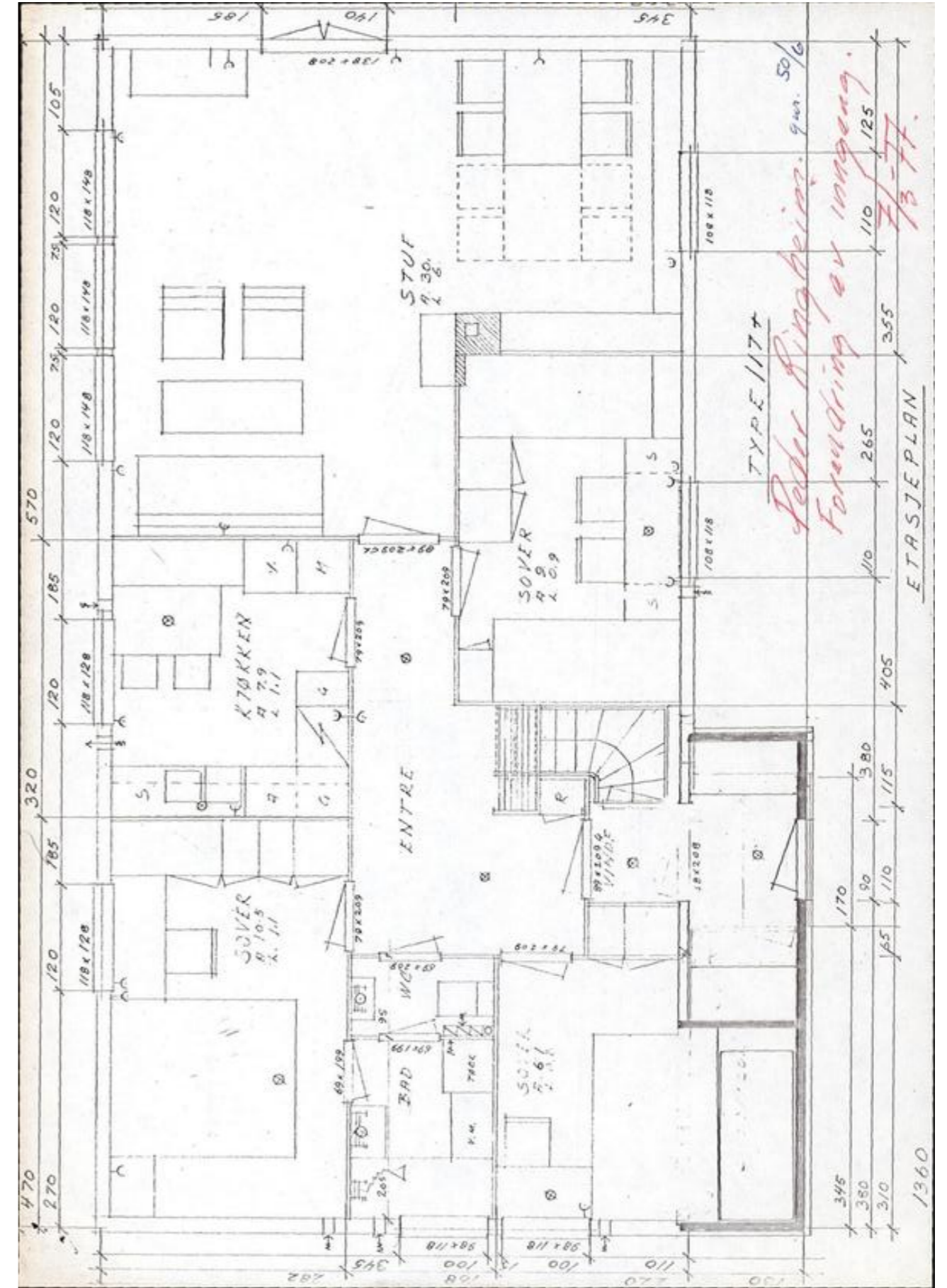
Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannforebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	678,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	1810900 PROM	3.10	1/1	0 %	5 614,00 kr	0,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	2 STK	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	2 STK	1248.90	1/1	0 %	2 497,80 kr	0,00 kr
					Sum	11 414,10 kr	0,00 kr

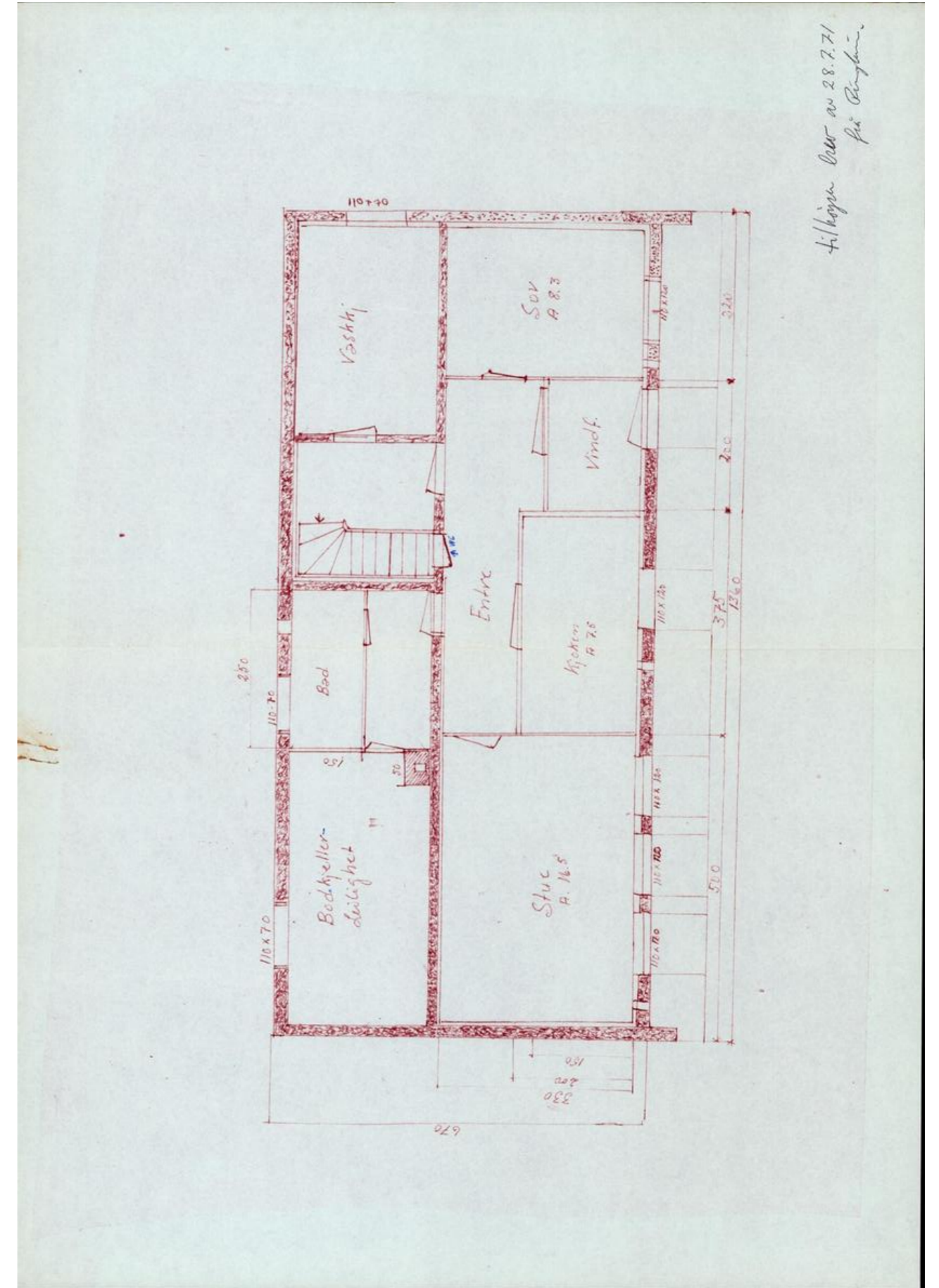
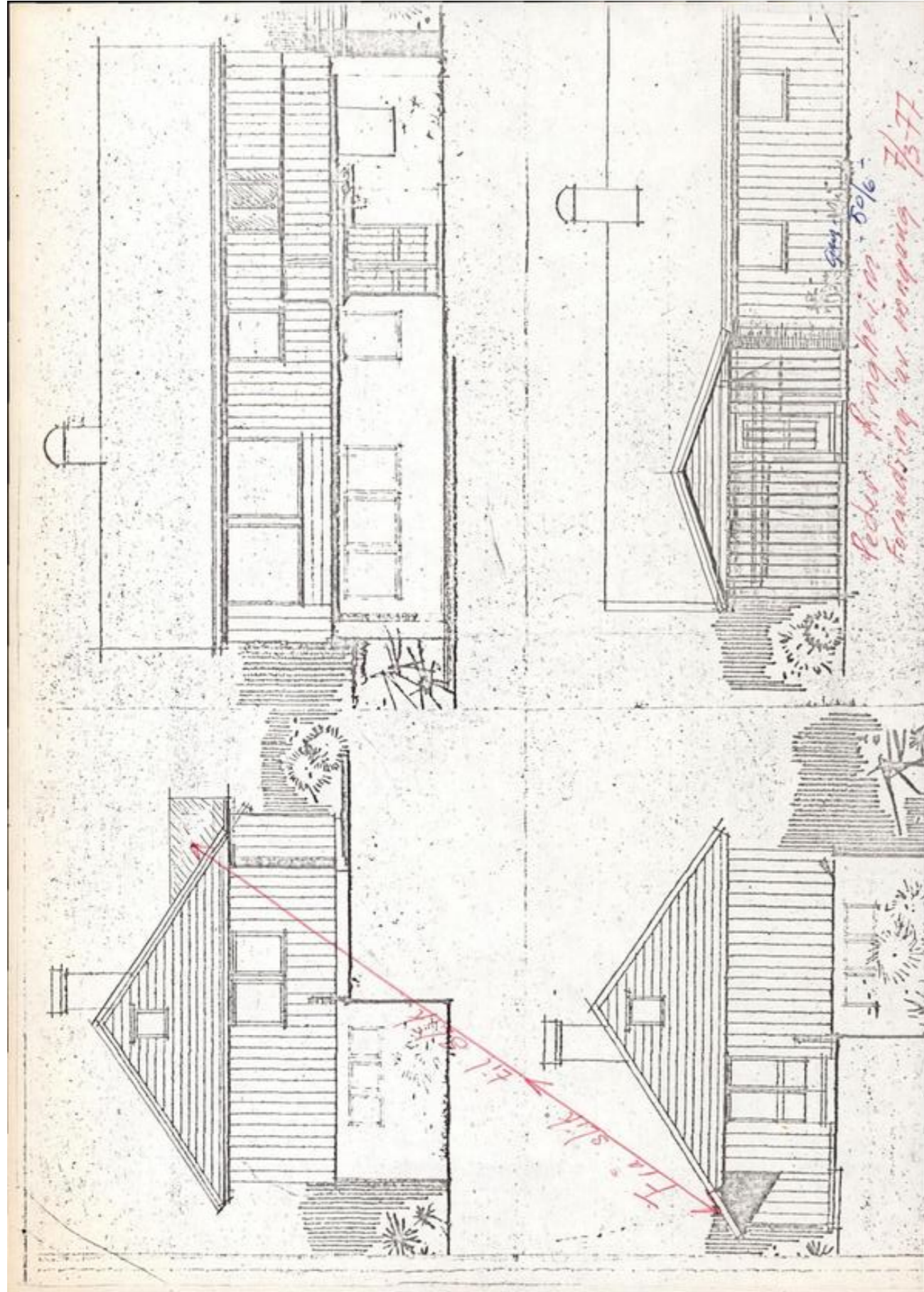
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

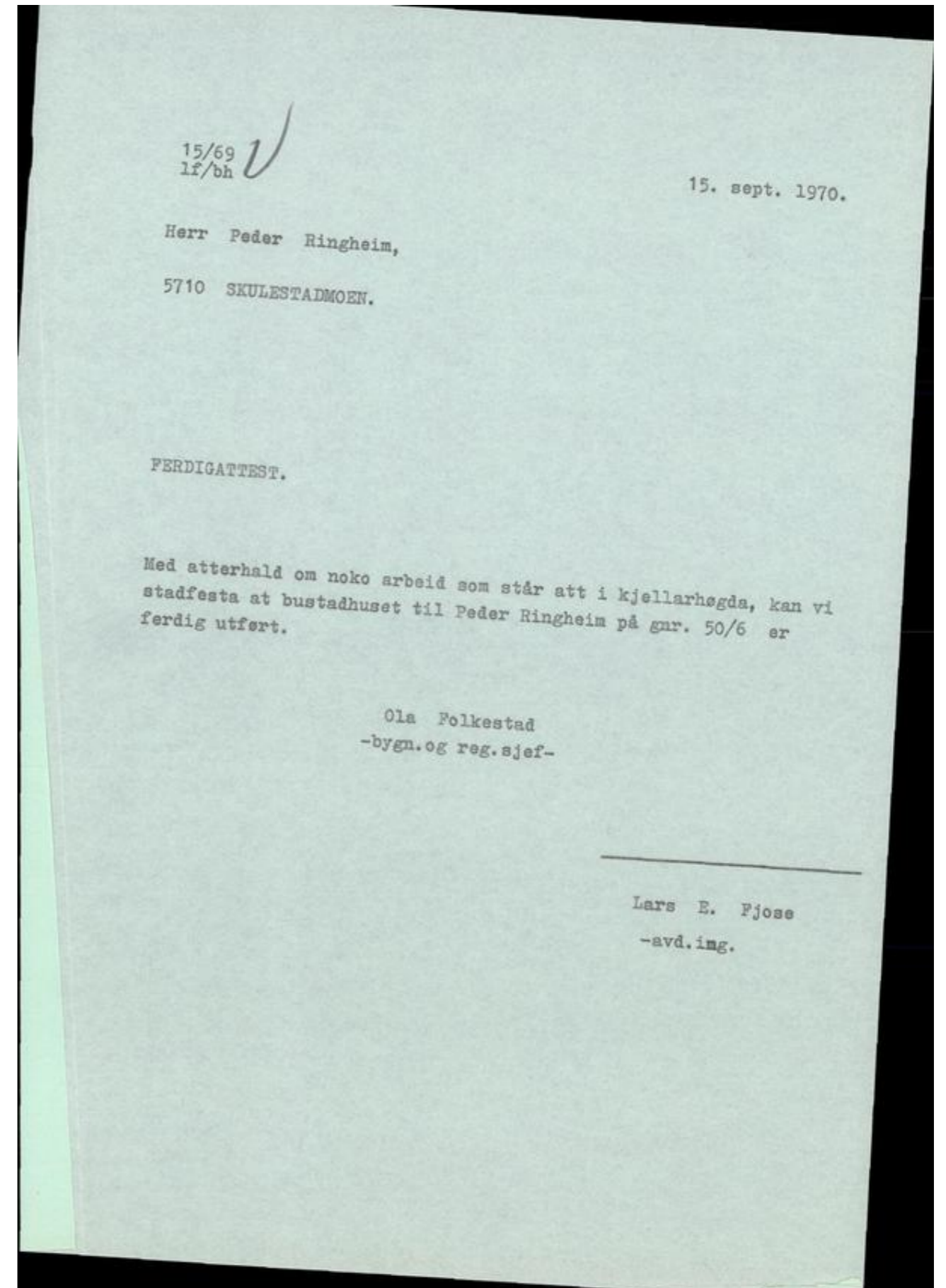
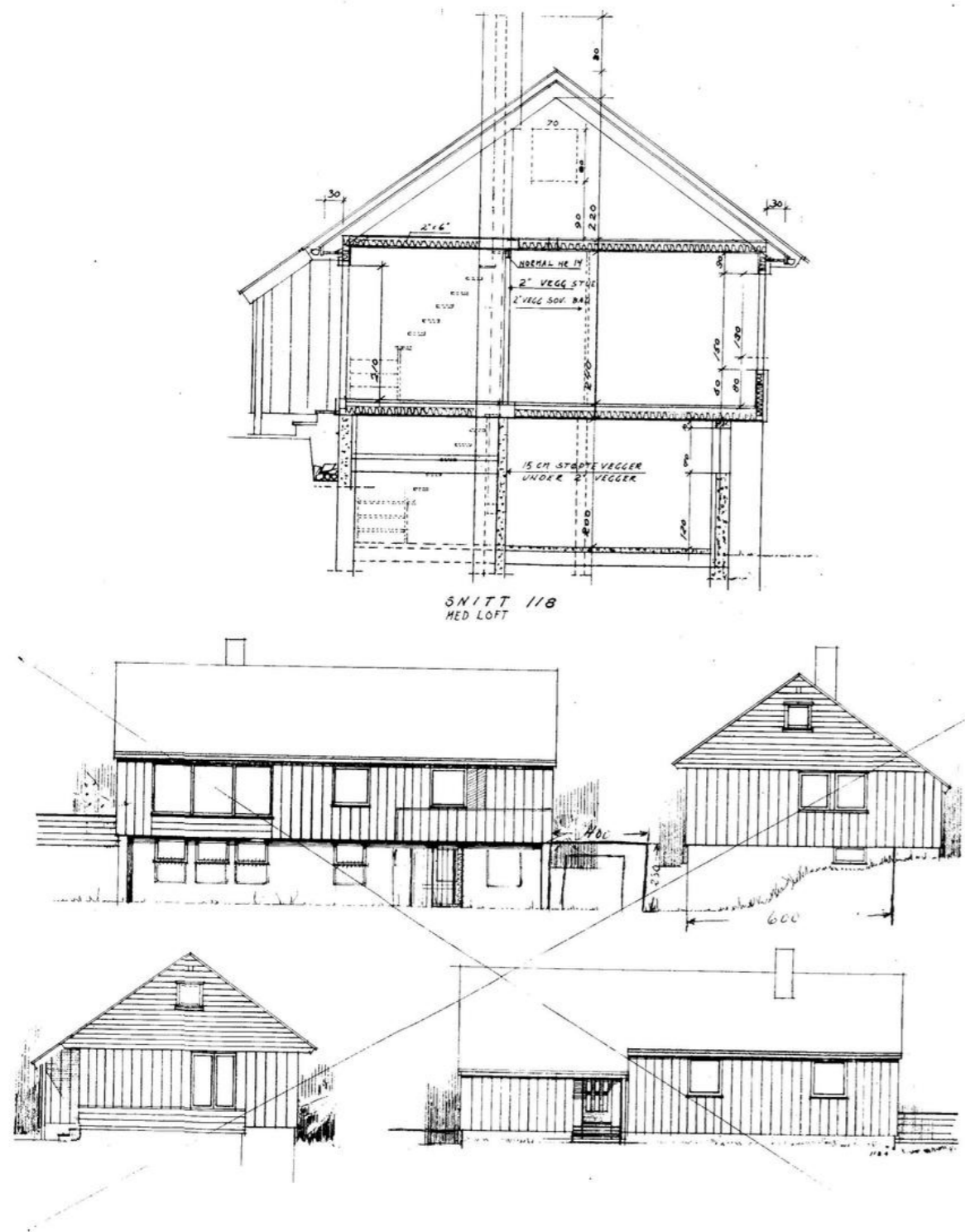
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1876 1977
Voss saksnummer: 20/9

A V T A L E

Mellom Voss kommune ved ordføreren og Peder Ringheim personnr. [redacted] som eigar av gnr. 50 bnr. 6 er det oppsett slik avtale:

1. Voss kommune får rett til å leggja og vedlikehalda vassleidning over gnr. 50 bnr. 6 langs Bavallsvegen.
2. Dersom Peder Ringheim krev det skal Voss kommune setja opp att gjerde langs Bavallsvegen. Slikt krav kan setjast fram no eller seinare. Når gjerdet er oppsett har Voss kommune ikkje lenger noko ansvar for det.
3. Voss kommune skal rydda skikkeleg opp etter at anlegget er avslutta, og så til der det idag ikkje er open åker. Det same skal gjelda ved framtidig vedlikehald.
4. Denne avtala skal tinglysast. Kostnadene med dette skal berast av Voss kommune.

Voss den, 26/4-77

Peder Ringheim Peder Ringheim
Ordføreren i Voss

Vi vitnar at Peder Ringheim sjølv har skrive under dette dokument medan vi såg på og at han er over 20 år.

Voss den, 26/4-77

Sjur Hånes Kjartan Høen



Attestert kopi av dok.nr. 2008/853847/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:35

Side 1 av 2

R E G I S T R E R I N G S B R E V
F O R G R U N N

Voss kommune
Jnr/år : 055/08
Reg.brevnr: 6519

Registreringsbrev over -

gnr 50 bnr 169

Jfr. delingslova av 23. juni 1978, § 4-1 og del 27 i forskriftene.

Forretninga er rekvirert av Roald Ringheim.

Gnr 50 bnr 169 er ein sjølvstendig teig av gnr 50 bnr 6 med grenser som skildra i overutskiftning over Gjerde m. fl. datert 31/07/1951.

Registreringsbrevet er utskrive i samband med delingsforretning over heil teig - jfr. delingslova § 3-1 og del 1.7 i forskriftene.

Gnr 50 bnr 169 er utskilt frå gnr 50 bnr 6.

Styrar ved forretninga var Jostein Minde.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 23. september 2008

Øivind Teigen
Øivind Teigen

Jostein Minde
Jostein Minde

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

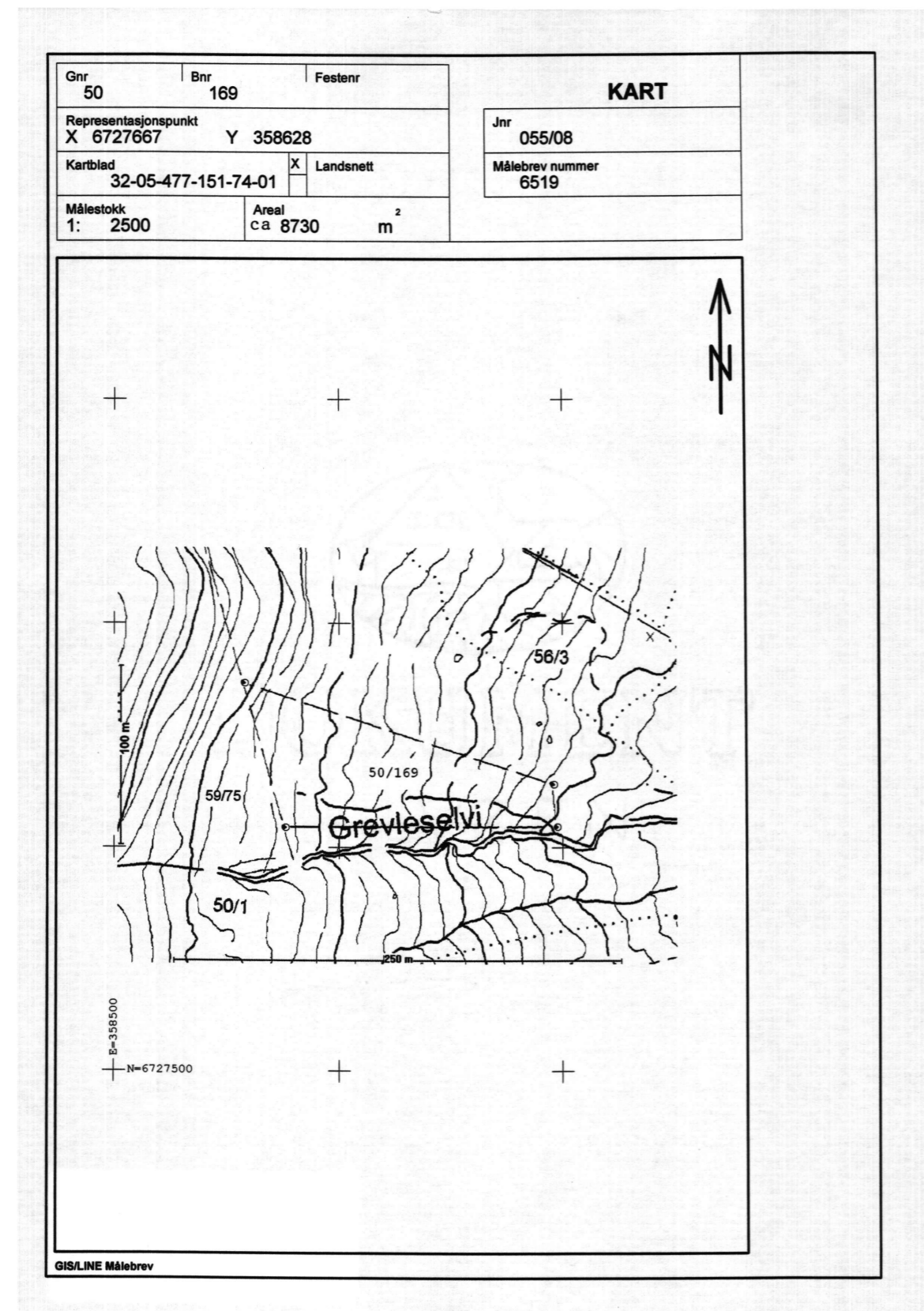


Doknr: 853847 Tinglyst: 21.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2008/853847/200
Attestingstidspunkt 2026-03-27 10:35

Side 2 av 2



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.02.2026 14:29



Eiendom 4621-50/6 Ringheim

Bruksnavn	Ringheim	Etablert dato	18.08.1893	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	11707	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	50	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	6	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bavallsvegen 56	5710 Skulestadmo	Ringheim	Skulestad	Voss

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.08.1893	Skylddeling	4621-50/2	Avgiver	0
		4621-50/6	Mottaker	0
23.09.2008	Kart- og delingsforretning	4621-50/6	Avgiver	-8124,9
		4621-59/1	Berørt	0
		1235-50/169	Mottaker	8124,9
		4621-56/3	Berørt	0
12.10.2012	Jordskifte	4621-50/1	Berørt	0
		4621-50/6	Berørt	0
		4621-54/1	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-55/26	Berørt	0
		4621-51/45	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-55/28	Berørt	0
		4621-50/6	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	174910170	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	256/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	256/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	206	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	50	0	0	0	Kjøkken

Side 1 av 2

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	99/0	0/0	99/0
L01	Loft	0	53/0	0/0	53/0
U01	Underetasje	1	104/0	0/0	104/0

Bygg 2 av 3: Annen landbruksbygning

Byggningsnr	300112479	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	5/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	5/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5/0	5/0

Bygg 3 av 3: Annen landbruksbygning


Byggningsnr	174910162	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

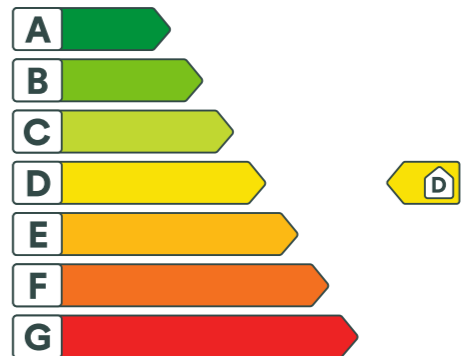
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	



Energiattest



Adresse Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290275
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 174910170
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 220,0 m²	Oppvarmet bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

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
206,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 206,35 kWh/m²	Totalt levert pr. år 45 397 kWh
--	---



Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO

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



Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: 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 utskifning 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 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak**Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin**

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

**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>

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 prioritert 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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:

Bavallsvegen 56, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 50, bnr. 6, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260045
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____


E-post: _____ Arb.: _____

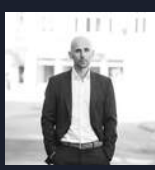
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



 proaktiv.no



Even Lindseth
Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

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