

PROAKTIV

God planløsning.
Mulighet for utleie.

Familievennlig og innholdsrik
enebolig over tre plan. Stor
garasje m/loft. Fine uteplasser.

MYRAPLASSEN 35





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SKULESTADMO

Innholdsrik enebolig over tre plan, med sentral beliggenhet i Skulestadmo. Opparbeidet tomt med fine uteplasser. Parkering i stor, isolert garasje med delvis innredet loft.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 125, i Voss kommune

Prisantydning: 5.350.000,-

Omkostninger: 152.740,-

Totalpris: 5.502.740,-

Kommunale avgifter: 9.822,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 5/3

BRA: 198 m²

BRA-i: 159 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i isolert garasje med støpt dekke og automatisk portåpner. Innredet loft. El-billader medfølger.

Tomt: 917,5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	60	82
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
87	104	114	124
Tegninger	Matrikkel	Planopplysninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig 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 eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

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

Navn: Halvard Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne 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

Velkommen til Myraplassen 35!

Attraktiv og innholdsrik enebolig over tre plan, med sentral og barnevennlig beliggenhet i Skulestadmo. Gode parkeringsmuligheter i eget tun, samt i stor, isolert garasje med elbil-lader og et romslig loft som er delvis innredet. Opparbeidet tomt med plenareal og prydbusker, trær og bærbusker. Her er flere fine uteplasser, med bl.a. en stor og lun terrasse på baksiden av boligen, i tillegg til praktiske, overbygde balkonger i front av byggets tre etasjer. Gode sol- og utsiktsforhold. Kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg og skianlegg i Bavallen. Gang- og sykkelvei hele veien til Vangen sentrum.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



SKULESTADMO

Kommune: Voss / Område: Skulestadmo

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig og sentralt til i et hyggelig boligområde i Skulestadmo, med kort avstand til Skulestad skule og barnehage, Voss vidaregåande skule, dagligvarebutikker og idrettsanlegg. I området ligger også Voss Raftingsenter, golfbanen på Nedkvitne og flott ski- og turterreng i Voss Resort Bavallen. Til Voss sentrum er avstanden knappe 4 km, hvor det er gang- og sykkelsti hele veien.

Bebyggelse

Boligen ligger i etablert og attraktivt boligområde med gode utsikts- og solforhold.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens



OFFENTLIG TRANSPORT

Skulestad skule	2 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km	
Gjerdåker stasjon	8 min	🚗
Linje R40	4.3 km	
Bergen Flesland	1 t 39 min	🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skulestadmo	5 min	🚶
Kiwi Skulestadmo	6 min	🚶
Søndagsåpent	0.5 km	

VARER/TJENESTER

Vangen	7 min	🚗
Apotek 1 Voss	7 min	🚗

SPORT

Skulestad skule	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Nye Voss vidaregåande skule idrett...	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
SKY Fitness Voss	7 min	🚗
MOVA Vangsgata	7 min	🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Skulestadmo	4 min	🚶
Voss, Norway	4 min	🚶



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

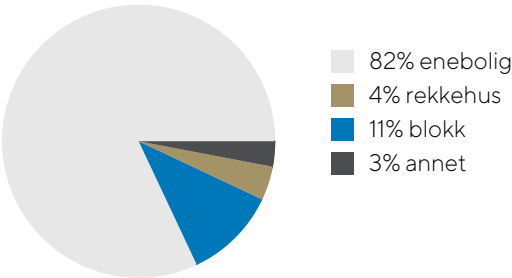


SKOLER		
Skulestad skule (1-7 kl.)	3 min	🚶
163 elever, 9 klasser	0.3 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min	🚗
559 elever, 43 klasser	4.1 km	
Voss vidaregåande skule	12 min	🚶
Voss gymnas	8 min	🚗
370 elever	4 km	

BARNEHAGER		
Skulestad barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
78 barn	0.4 km	
Hagahaugen barnehage (1-5 år)	4 min	🚗
33 barn	2.7 km	
Voss barnehage (1-5 år)	6 min	🚗
101 barn	2.9 km	



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL MYRAPLASSEN 35

Parkering

Parkering i isolert garasje med støpt dekke og automatisk portåpner. Innredet loft. El-billader medfølger.

Tomtestørrelse

917 m²

Beskrivelse av tomt

Svakt skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet. Gruset tun med gode parkeringsmuligheter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Svakt skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1991, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Taket har sperrekonstruksjon og kombinert kaldt loft og skråhimling. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen

har malt hovedytterdør med glassfelt, malt balkongdør i tre til altaner i front og dør med glassfelt til vaskerom.

Garasje:

Garasjen ble oppført i 2007. Grunnmuren ble støpt av fagfolk, mens resten av garasjen ble bygd ved egeninnsats av tidligere eier. Bygget er oppført i lett bindingsverk på ringmur av betong. Gulv er støpt betonggulv. Tak er saltak som er tekket med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium. Liggende kledning som er behandlet. Leddport med fjernstyrt motor på garasjeport. Svalgang på oppside til garasje med dør og trapp til 2. etasje. Innredet med loftstue, kjøkken og badrom - ikkje godkjent/ferdig. Himling i garasje er underkledd med gipsplater. Det er ikke innlagt vann eller avløp. Areal 2. etasje er ikke målbart pga. at takhøyde er under 1.90 meter.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.

Innvendig > Overflater - gulv.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.





Våtrom > 2. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (7,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Våtrom > Underetasje > Bad (6,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (23,5 kvm) > Overflater og innredning.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (23,5 kvm) > Avtrekk.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (7,6 kvm) > Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Bad (6,3 kvm) > Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

*Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

*Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

*Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

*Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 24. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2024: Revet vegger og satt opp nye vegger og kjøkken, utført av ufaglært, utenom det elektriske og rør.
2024: Vann- og avløpsrør ble lagt om, og nytt vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin ble etablert. Utført av rørlegger Søreide.
2024: Forarbeid og installasjon av det elektriske anlegget på kjøkkenet, inkludert trekking av kabler, montering av rør, bokser, stikkontakter, brytere, jordfeilautomater, komfyrvakt og nødvendige tilkoblinger. Utført av Mølster.
2025: Ble installert jordfeilbryter og strøm til ny varmepumpe ute + strøm i uthuset. Utført av Bravida.
2025: Ny varmepumpe i 3. etasje. Utført av Voss Energi.
2025: Service på varmepumpe i 2. etasje.



**BARNEVENNLIG OG SENTRAL
PLASSERING I SKULESTADMO**

Kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg
og dagligvarebutikker.



VELKOMMEN INN!

Hovedetasjen har inngang på baksiden av boligen og inneholder stue- og spisestue, kjøkken og vaskerom.
Fra stuen er det utgang til flott balkong i front.

Innhold

Boligen går over tre plan og innehar en god planløsning. Nåværende eier har benyttet 2. og 3. etasje selv, mens 1. etasje har vært utleid. Det er mulig å bruke hele boligen selv, da det er innvendig dør mellom etasjene. Underetasjen inneholder vindfang, hall m/trapp, soverom, bad, bod og stue/kjøkken i åpen løsning. Hovedetasjen har tilkomst via utvendig trapp med inngang på baksiden av huset. Her er det stor terrasse, med hønehus og plass til kaniner. Denne etasjen inneholder hall m/trapp, vaskerom og en romslig stue/spisestue med god plass til både spisebord og ulike sittegrupper. I front av stuen er det utgang til en overbygget balkong med herlig utsikt. Kjøkkenet har lekker, lys innredning fra Kvikk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i stålbeslag med ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer medfølger. Denne etasjen har også vaskerom. Øverste etasje består av et praktisk bad med dusj, wc og baderomssinnredning, gang m/trapp, 2 soverom og hobbyrom. Fra det ene soverommet er det utgang til en flott luftebalkong som er overbygd.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

1. etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

2. etasje

BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 19 kvm

1. etasje: 45 kvm

2. etasje: 7 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

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

Ikke målbare arealer

Garasje: takhøyde i 2. etasje er målt til 1,82 meter. Det vil si et ikke målbart areal pga. at takhøyde er under 1,90 meter

Standard

Boligens innvendige kvaliteter består av laminatgulv og malt furu. Veggene har malte plater og himlingen har malte glatte



STUE HOVEDETASJE

STUE

Hyggelig stue og spisestue med gode møbleringsmuligheter.



flater og malt trepanel. Bad i underetasje har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte takplater. Nedfelt servant med underskap, gulvmontert toalett og dusj. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekk i vegg. Hovedetasjen har vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via Villavent (systemair) som er montert på loft. Innredning med benkeplate i laminat og vask i stålbeslag. Bad i øverste etasje har belegg på gulv og våtromsplater på vegger, med malt panel i tak. Nedfelt servant med underskap, gulvmontert toalett og dusj. Varmekabler i gulv. Avtrekk via Villavent (systemair).

Oppvarming

Elektrisk. Ved.

Varmekabler på bad, i entré, gang og vaskerom. Vedovn i gang og i stue.

Varmepumpe i stue i hovedetasje, i tillegg til i gang i øverste etasje.

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

Info strømforbruk

Ca. 22000 kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken i både underetasje og hovedetasje medfølger. I tillegg medfølger frittstående kjøleskap i underetasjen.



VEDOVN OG VARMEPUMPER

Boligen har vedovn i både hovedetasje og underetasje, to varmepumper, i tillegg til varmekabler i flere rom.



KJØKKEN

Lekker kjøkken med innredning fra Kvikk med glatte, lyse fronter.
Integrerte hvitevarer medfølger.



2. ETASJE

Denne etasjen inneholder 2 soverom, hobbyrom, bad og gangareal.
Utgang fra det ene soverommet til overbygget balkong.



BAD

Praktisk, fint bad med dusj, wc og baderomsinnredning.



BAD



SOVEROM

Lyst og trivelig med utgang til luftebalkong.





UNDERETASJE

Underetasjen inneholder vindfang, hall m/trapp, soverom, bad, bod og stue/kjøkken i åpen løsning. Det er vedovn i gang.



STUE

Plass til å møblere med sofa-/
sittegruppe





STUE OG KJØKKEN I ÅPEN LØSNING



BAD

Flott bad i underetasjen med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte takplater. Nedfelt servant med underskap, gulvmontert toalett og dusj. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekk i vegg.





SOVEROM

Soverom i underetasje



GARDEROBESKAP PÅ
SOVEROM

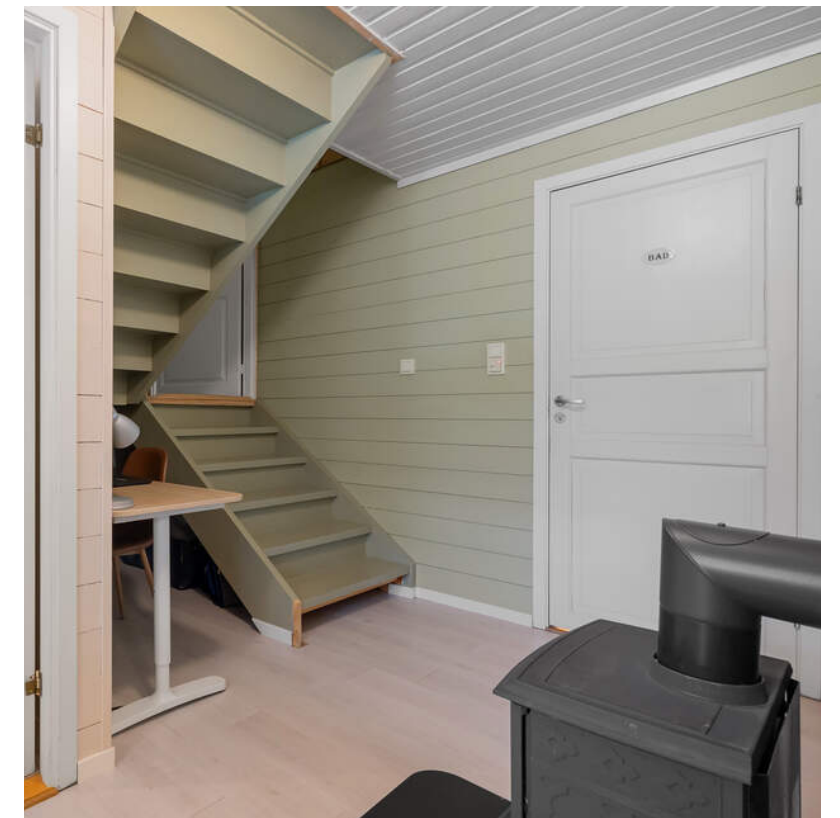
BOD

Bod/teknisk rom



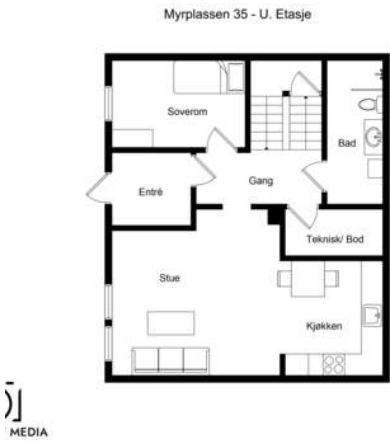
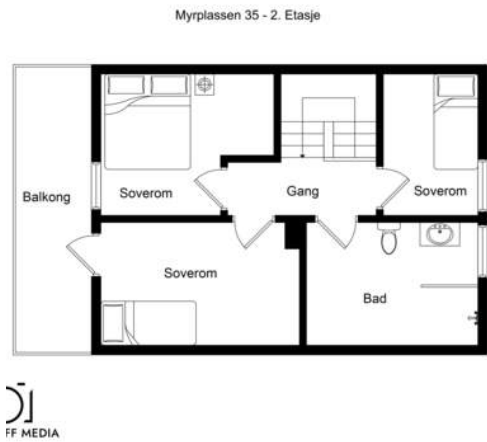
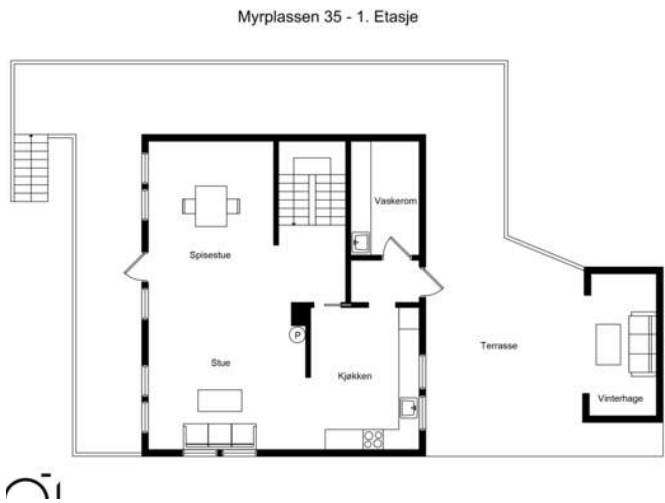
TILKOMST UNDERETASJE

Nåværende eier har benyttet hovedetasje og øverste etasje selv, mens underetasjen har vært utleid. Det er mulig å bruke hele boligen selv, da det er innvendig dør mellom etasjene.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

917 m²

Beskrivelse av tomt

Svakt skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet. Gruset tun med gode parkeringsmuligheter.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

913.565,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.654.258,- for 2024

Info kommunale avgifter

Forbruksgebyr vann kr. 627,28
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38
Innbetalt a kto avløp -677,06 kr
Gebyr brannførebygging kr. 678,00
Leige vannmåler kr. 144,67
Abonnementsgebyr vann kr. 635,59
Forbruksgebyr avløp kr. 677,05
Ny a kto avløp 338,84 kr
Innbetalt a kto vann kr. -627,26
Ny a kto vann kr. 290,39
Leie vannmåler kr. 156,38
Ny a kto vann kr. 313,93
Eiendomsskatt bolig kr. 5 055,00

Abonnementsgebyr vann kr. 587,94
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44
Ny a kto avløp kr. 313,43

Kommunale avgifter

9.822,- for 2025

Eiendomsskatt

5.055,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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



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

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

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

Andre utgifter

Renovasjon kr. 5720 pr. år.
Byggforsikring ca. kr. 6000 pr. år.
Innbeforsikring.
Fiber/internett.
Boligalarm.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bodareal i underetasje er tatt i bruk som kjøkken, denne bruksendringen er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder til kjøkken ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse 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.

Kjerneinformasjon

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

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

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- etasje: Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- etasje: Bad er flyttet i forhold til tegninger.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: 2. etasje er delvis innredet. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/58/125:
19.07.1989 - Dokumentnr: 1725 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde.
Med flere bestemmelser.

Voss herad har urådighet på eiendommen og heradet skal godkjenne ny kjøper.

10.02.1989 - Dokumentnr: 336 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:58 Bnr:58

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delareal 918 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 505 m2
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 918 m2
KPHensynsonenavn OM220
KPSøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:
Id 123502005
Navn: Skulestadmoområda på Voss
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09.12.2004
Delareal 917 m2
Formål: Boliger.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 14. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 350 000,00 (Prisantydning)

5 350 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
133 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

134 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
152 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 484 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 502 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

For øvrig medfølger alle skap i underetasje, samt kommoder i øverste etasje (på det minste rommet og på badet).

Eier

Maria Caroline Meel Flatekvål

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett – og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO

02.Aug.2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myraplassen 35

Postadresse

Myraplassen 35

Enhetsnummer

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?

02.01.2024

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.

02.01.2024

Informasjon om selger

Selger

Flatekvål, Maria Caroline Meel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall



2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jordfeilbryter og strøm til ny varmepumpe ute + strøm i utehuset.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forarbeid og installasjon av det elektriske anlegget på kjøkkenet, inkludert trekking av kabler, montering av rør, bokser, stikkontakter, brytere, jordfeilautomater, komfyrvakt og nødvendige tilkoblinger.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mølstør

10.2.6

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

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann- og avlopsrør ble lagt om, og nytt vann- og avlopsopplegg for vaskemaskin ble etablert.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Soreide

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2024

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann- og avløpsrør ble lagt om, og nytt vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin ble etablert.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Soreide

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

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varmepumpe i 2. etasje

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss energi

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2025



16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe i 3. etasje

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss energi

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



24.1.2

Arstall
2024

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Revet vegger og satt opp vegger og kjøkken. Utenom det elektriske og rør.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke soknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Maria Caroline Meel Flatekvål

2026-08-02

Identification

Maria Caroline Meel Flatekvål



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



Tilstandsrapport

Enebolig
Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
VOSS kommune
gnr. 58, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 24.06.2026	Rapportdato: 14.08.2026	Oppdragsnr.: 18970-2158	Eiendomsverdi ref nr: MB8081
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 tekst

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. Bygningsakkdyndige 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

Chas. Abbe: 33c

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



Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling 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.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 3 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 4 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1991
Eigar har hatt boligen sidan 2024

Det har vært skjeggkre i bolig, eigar har satt ut feller, ingen
observasjoner siste tid

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, taktekking,
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
råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein
kjøper gamle hus. Ved salg av egedommen er det viktig å gi
kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav
og byggeskikker 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.

Det føreligg ikkje ferdigattest for bolig eller garasje

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei
levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor
begrensa leveti

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket 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.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket har sperrekonstruksjon og kombinert kaldt loft og skråhimling.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er fra 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 med glassfelt, malt balkongdør i
tre til altaner i front og dør med glassfelt til vaskerom
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør
forventes med tanke på alder.

1. etasje:

Terrasse i front med utgang frå stue og tilkomst fra terreng

2. etasje

Altan i front med utgang frå soverom

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, på bakside av
bolig

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og malt furu.

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.

Veggene har malte plater, og himlingen har malte glatte flater og
malt 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. Dette er normalt i
en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som
normalt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noko retningsavvik og knirk i gulv 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.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn i hall og stue.

Vedovn i stue fra 2015

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 er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør
forventes med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad (7,3 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger og malt panel i
tak

Nedfelt servant med underskap, golvmontert toalett og dusj
Varmekabler i gulv.

Avtrekk via Villavent (systemair) som er montert på loft

Overflater er fornya av tidligere eigar - arbeidet er utført som

eigeninnsats/dugnad. Rommets konstruksjon er ifrå byggeår

Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikkje
utført

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (7,6 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom frå byggeår med belegg på gulv og malte plater på vegger
og tak
Opplegg for vaskemaskin
Avtrekk via Villavent (systemair) som er montert på loft
Innredning med benkeplate i laminat og vask i stålbeslag
Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikkje
utført

Våtrom › Underetasje › Bad (6,3 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger og malte
takplater

Nedfelt servant med underskap, golvmontert toalett og dusj
Varmekabler i gulv.

Elektrisk avtrekk i vegg

Overflater er fornya av tidligere eigar - arbeidet er utført som

eigeninnsats/dugnad. Rommets konstruksjon er ifrå byggeår

Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikkje
utført

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken (43 kvm)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vask i stålbeslag med eit-greps blandedbatteri

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført
gjelder fra 2010 Forskriften stiler 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 kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken (23,5 kvm)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det
er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte
eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte
eller hvite rør).

Boligen har naturlig ventilasjon.

Spalteventil i overkarm vindu

Villavent med styring frå kjøkken med avtrekk frå bad i 2. etasje og
vaskerom

Varmtvannstanken er på 198 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med
effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.

Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann
i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm
over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik

vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen
direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er
koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge
om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av
et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av
elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble
berederen fast, da det øker brannsikkerheten.
Varmepumpe (luft-til-luft)
Varmepumpe (luft-til-luft)
EI-skap med automatsikringer
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver
etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst
ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på
min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10
mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og
vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om
forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand
er ikke kjent

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av
betong under grunnmur.

Svakt skråande tomt som er opparbeida og beplanta

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig,
oransje rør) fra 1991, med tilknytning til offentlig avløp via private
stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991,
med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:

Det er åpna mellom stue og kjøkken

2. etasje:

Bad er flytta i forhold til tegninger

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

2. etasje er delvis innreda

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 5 av 22

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 6 av 22

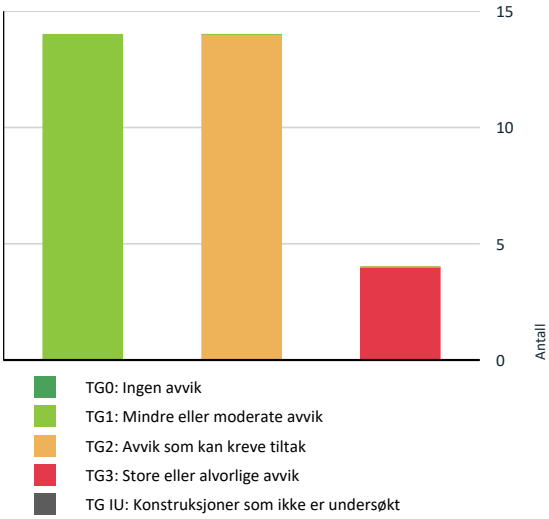
Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

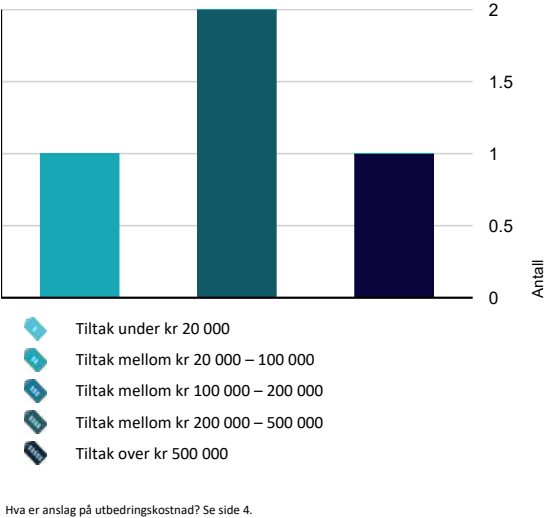


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (7,6 kvm) > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (6,3 kvm) > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (7,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (6,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (23,5 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 7 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (23,5 kvm) > [Gå til side](#)
Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 8 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vinds kier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- Skader i takrenner/nedløp

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Utskifting av takrenner/nedløp

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sperrekonstruksjon og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Forventa levetid vindu er fra 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:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt balkongdør i tre til altaner i front og dør med glassfelt til vaskerom Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

1. etasje:
Terrasse i front med utgang fra stue og tilkomst fra terreng
2. etasje
Altan i front med utgang fra soverom

Vurdering av avvik:

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen, på bakside av bolig

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og malt furu. 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:

- Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannspøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte glatte flater og malt 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. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noko retningsavvik og knirk i golv må pårekna st 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.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i hall og stue. Vedovn i stue fra 2015 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/feierevesen

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstillende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 9 av 22

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 10 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med belegg på golv og våtromsplater på vegger og malt panel i tak
Nedfelt servant med underskap, golvmontert toalett og dusj
Varmekabler i golv.
Avtrekk via Villavent (systemair) som er montert på loft
Overflater er fornya av tidligere eigar - arbeidet er utført som eigeninnsats/dugnad. Rommets konstruksjon er ifrå byggeår

Vurdering av avvik:

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

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 totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikke utført

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

1. ETASJE > VASKEROM (7,6 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom frå byggeår med belegg på golv og malte plater på vegger og tak
Opplegg for vaskemaskin
Avtrekk via Villavent (systemair) som er montert på loft
Innredning med benkeplate i laminat og vask i stålbeslag

Vurdering av avvik:

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

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 totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM (7,6 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikke utført

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

UNDERETASJE > BAD (6,3 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på golv og våtromsplater på vegger og malte takplater
Nedfelt servant med underskap, golvmontert toalett og dusj
Varmekabler i golv.
Elektrisk avtrekk i vegg
Overflater er fornya av tidligere eigar - arbeidet er utført som eigeninnsats/dugnad. Rommets konstruksjon er ifrå byggeår

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 11 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

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

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 totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



UNDERETASJE > BAD (6,3 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom vurdert til TG3 og står for renovering - hulltaking er ikke utført

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (43 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Vask i stålbeslag med eit-greps blandedatteri
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
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.
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.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (43 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (23,5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 12 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Røropplegg i skap under vask

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (23,5 KVM)

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Spalteventil i overkarm vindu

Villavent med styring frå kjøkken med avtrekk frå bad i 2. etasje og vaskerom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av sikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Irr på kobling

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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 forenklede 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

El-skap med automatsikringer



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
 - b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
 - c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
 - d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
 - e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.
- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skråande tomt som er opparbeida og beplanta

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1991, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen ble oppført i 2007.

Grunnmuren ble støpt av fagfolk, mens resten av garasjen ble bygd ved egeninnsats av tidligere eigar

Garasje oppført i lett bindingsverk på ringmur av betong. Golv er støpt betonggolv.

Tak er saltak som er tekka med skifer. Takrenner og nedløp i aluminium

Liggjande kledning som er behandla

Leddport med fjernstyrt motor på garasjeport.

Svalgang på oppside til garasje med dør og trapp til 2. etasje

Innreda med loftstove, kjøkken og badrom - ikkje godkjent/ferdig

Himling i garasje er underkledd med gipsplater.

Det er Ikke innlagt vann eller avløp.

Areal 2. etasje er ikkje målbart avdi takhøgde er under 1.90 meter

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 16 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

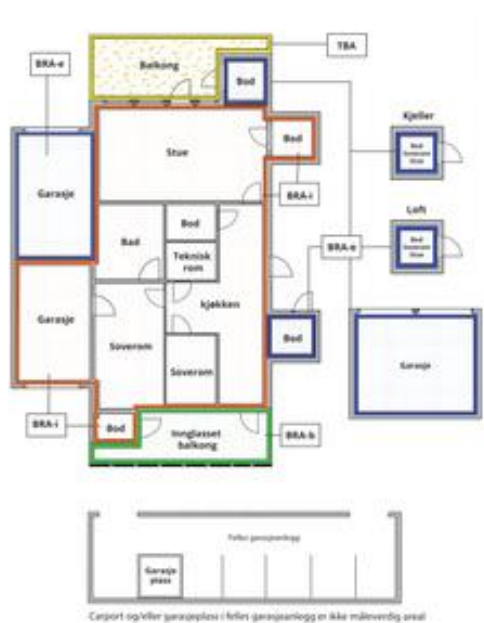
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 17 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	38			38	7
1. Etasje	63			63	45
Underetasje	58			58	19
SUM	159				
SUM BRA	159				71

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad (7,3 kvm), gang m/trapp (8,6 kvm), soverom (9,6 kvm), soverom 2 (7,2 kvm), hobbyrom (4,2 kvm)		
1. Etasje	Hall m/trapp (8,9 kvm), vaskerom (7,6 kvm), stue/kjøkken (43 kvm)		
Underetasje	Vindfang (3,4 kvm), hall m/trapp (10,9 kvm), soverom 2 (8,2 kvm), bad (6,3 kvm), bod (3,8 kvm), stue/kjøkken (23,5 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet 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.

Utvendig bod under altan med areal 5,5 kvm er ikke medtatt i arealoversikt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:
1. etasje:
Det er åpna mellom stue og kjøkken
2. etasje:
Bad er flytta i forhold til tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:
2025:
Service på varmepumpe i 2. etasje. Utført av Voss Energi
Ny varmepumpe i 3. etasje. Utført av Voss Energi
2024:
Forarbeid og installasjon av det elektriske anlegget på kjøkkenet, inkludert trekking av kabler, montering av rør, bokser, stikkontakter, brytere, jordfeilautomater, komfyrvakt og nødvendige tilkoblinger. Utført av Mølster Installasjon AS
Vann- og avløpsrør ble lagt om, og nytt vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin ble etablert. Utøft av Søreide

Garasje

Oppdragsnr.: 18970-2158

Befaringsdato: 24.06.2026

Side: 18 av 22

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		39		39			39
Loft						38	38
SUM		39				38	77
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Ikke målbart areal	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet 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.

Takhøgde i 2. etasje er målt til 1,82 meter. Det vil sei ikkje målbart areal avdi takhøgde er under 1,90 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 2. etasje er delvis innreda

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

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Maria Caroline Meel Flatekvål	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	58	125		0	917.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myraplassen 35

Hjemmelshaver

Maria Caroline Meel Flatekvål

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde med god utsikt og god solegang.
Avstand til sentrum avVoss 3,4 km.
Kort veg til skule, barnehage og butikkar som ligg like ved eigedommen.
Attraktivt buområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er montert vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.06.1989	Bolighus	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.10.2006	Garasje	Gjennomgått		Nei
Målebrev	10.02.1989		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO
Gnr 58 - Bnr 125
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er dekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 17.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333730
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9731318
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 125
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 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 198,0 m²	Oppvarmet bruksareal 159,0 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 168,25 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 168,25 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 752 kWh
--	---



Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO



Detaljering

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



Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 vegg.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

 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.

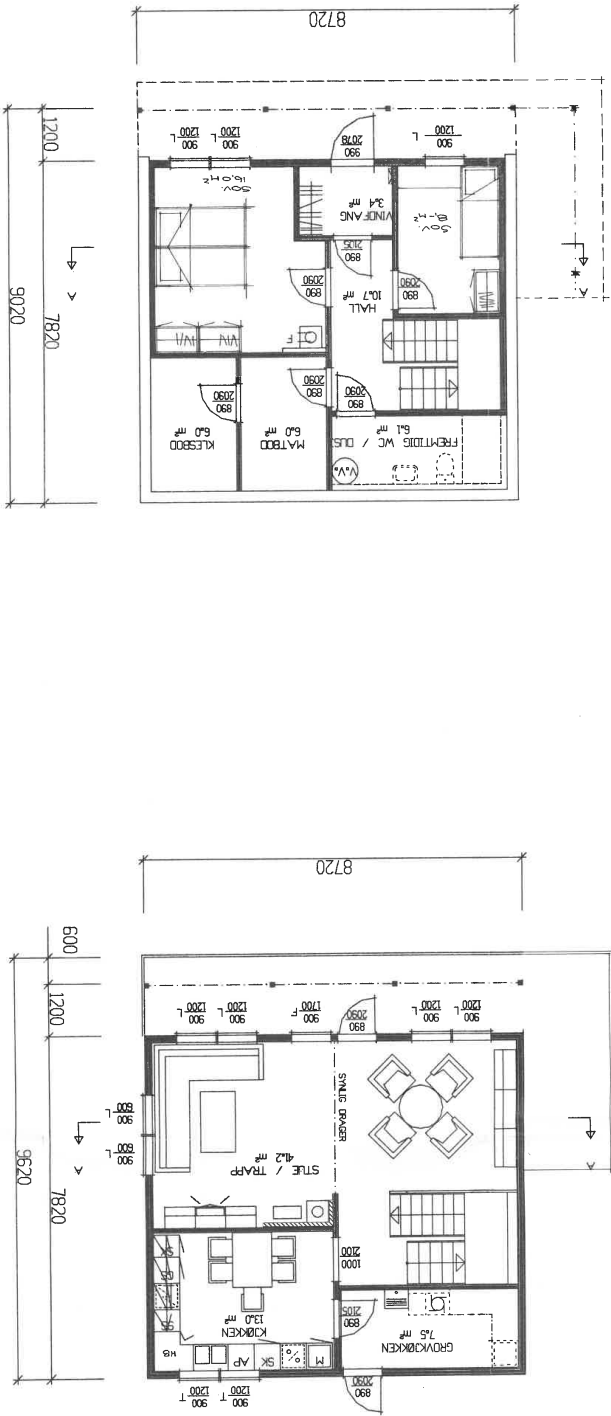
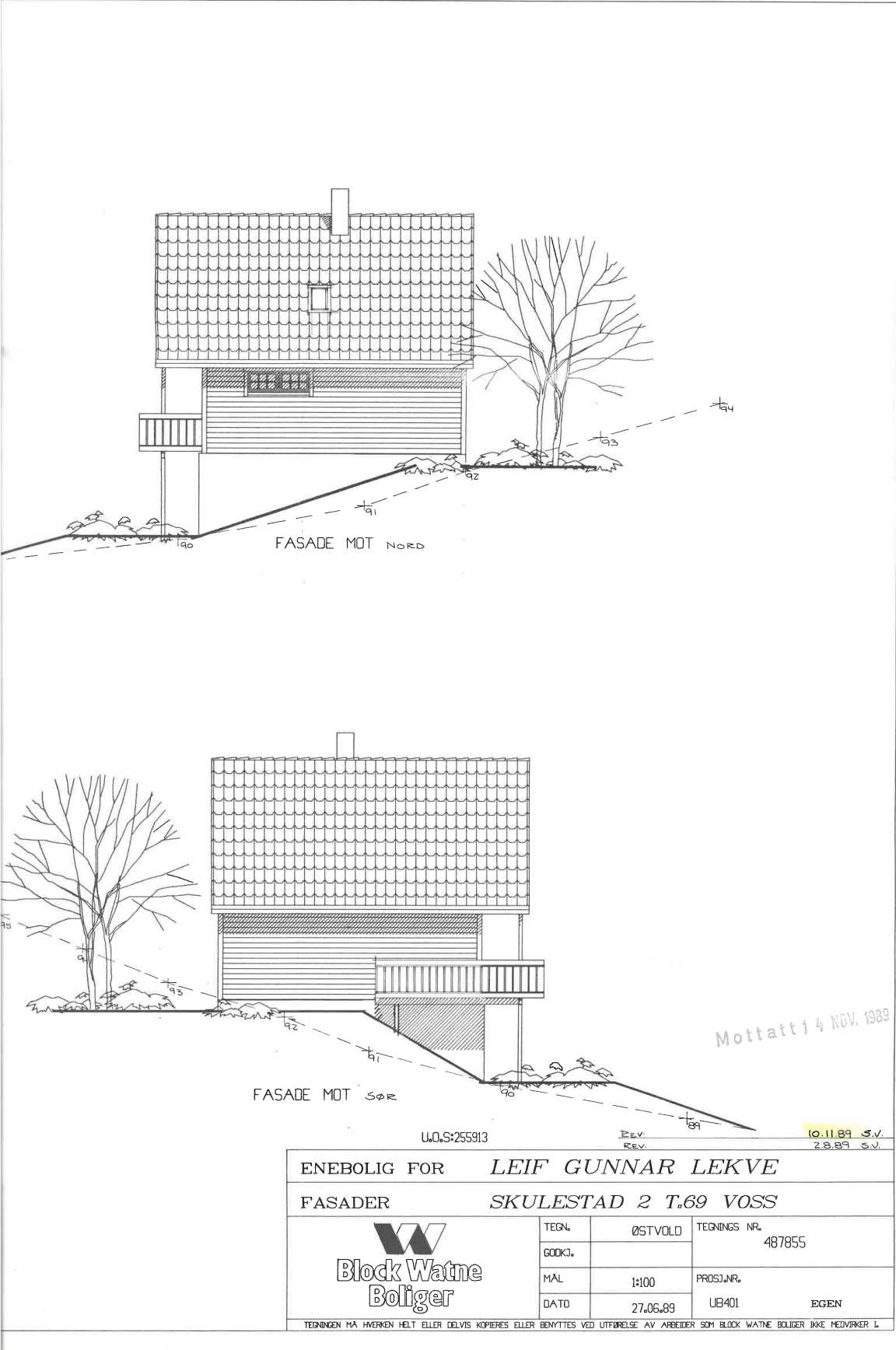
<https://www.enova.no>

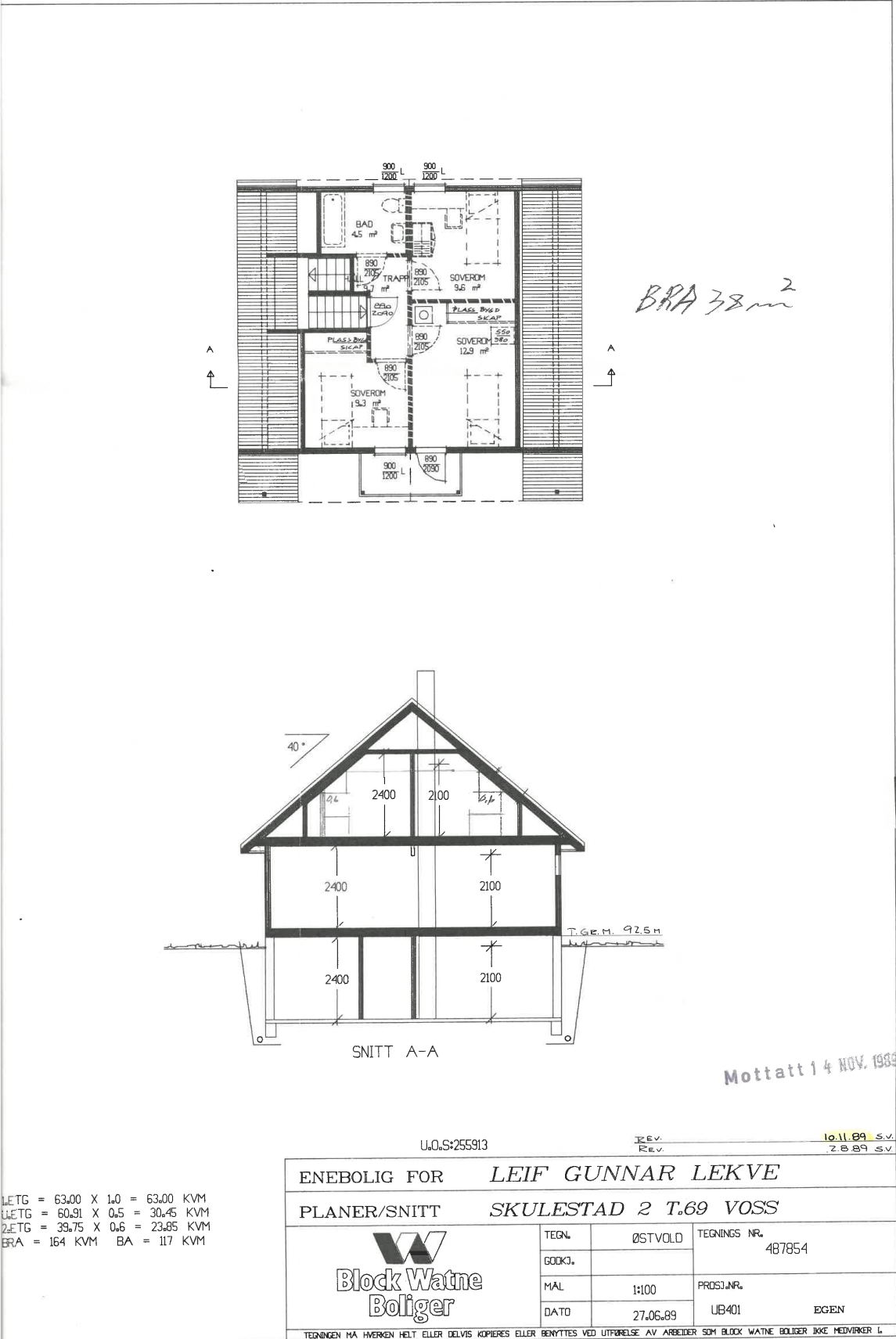


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST





54



Attestert kopi av dok.nr. 1989/1725/52
Uthentet 2023-10-24 08:48

Side 1 av 2

DAGEBOKFØRT

19 JUL 89 01725

SØRENSKRIVAREN I
VOSS

SKØYTE

Leif Gunnar Lekve, pers.nr. 301258 24753 og

Voss kommune, ved ordføreren, skøyter og overdrøg til
Astrid Styve pers.nr. [REDACTED], eigedomen gnr.
58, bnr. 125, Skulestad II.

Kjøpesummen for eigedomen kr 164.000,- -kroner-
eitthundreogsekstifiretusen oo/100- er oppgjort slik
kjøpar og seljar er same om.

Eigedomen er regulert til bustadføre mål, og er innkjøpt
til dette føremålet etter 1.1.1977.

Fylgjande skal tinglysast på eigedomen:

1. Ved eventuell overdraging av bebygd tomt til andre
enn ektemake, foreldre, syskin, adoptivborn eller
slektningar i rett nedstigande line til kjøparen,
skal Voss kommune godkjenna den nye kjøparen.
2. Ønskjer den som har fått tomt å overdra ho ubygd før
2 år har gått etter at skøytet var underskrive, skal
Voss kommune peika ut ny kjøpar. Etter 2 år kan
kommunen krevja at ubygd tomt blir overdregen til
ein annan som kommunen peikar ut. Ubygd tomt skal
i alle tilfelle overdragast vidare til den prisen
kommunen tok for ho.
3. Voss kommune har inga gjerdeplikt mot tomtene.
4. Voss kommune, eller den som får løyve av Voss
kommune har rett til
 - å ha liggjande, leggja og vedlikehalda leidningar
av alle slag over tomta.
 - oppsetjing av tilhøyrande anlegg så som hydrantar,
kabel/fordelingsskap m.v.mot å setja eigedomen i same stand som før inngrepet.
5. Tomtesøkjaren ber alle kostnader med oppføring av
støttemurar o.l. mot naboeigedomar og vegar som
ikkje er naudsynthe av omsyn til vegane i feltet.
6. Tomteeigaren er ansvarleg for å leia bort vass-sig og
drenering av grunnvatn på tomta.
7. Det er tillaga koplingspunkt for vatn-, kloakk og
drenslidning for alle tomtene ved tomtgrensene.
Dersom tomteskjøparen av ein eller annan grunn ikkje
vil nytta seg av dette påkoplingspunktet, må han
sjølv ta alle kostnader med nytt påkoplingspunkt.



Attestert kopi av dok.nr. 1989/1725/52
Uthentet 2023-10-24 08:48

Side 2 av 2

8. Kjøperen overtek eiedomen i den stand han er ved
overskøytinga.
9. Det skal i tillegg til kjøpesummen betalast
tilknytingsavgift for vatn og kloakk.
10. Kjøperen ber alle kostnader med oppmåling, tinglysing
o.l.

VOSS, 3. mai 1989

Ordføreren i Voss

Peder Vangsnes
Peder Vangsnes
ordfører



Attestert kopi av dok.nr. 1989/336/52
Uthentet 2023-10-24 08:48

Side 1 av 2

M A L E B R E V

Voss kommune
Jnr : 002/89
Målebrev nr: 3611

DAGBOKSTEMPEL

336
10. FEB 89 00330

SØRENKRIVAREN
VOSS

Målebrev over -
gnr 058 bnr 125

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 07/02/89
halde kart- og delingsforretning over denne eiedommen.

Gnr 058 bnr 125 er utskilt frå gnr 058 bnr 058

Forretninga er rekviert av Voss kommune

Styrer ved forretninga var Øivind Teigen

Areal, lsgje, grenser og registernummer for naboeigedomane går
fram av målebrevskartet.

Voss, den 7. feb 1989

Sigurd Langeland
Sigurd Langeland

Øivind Teigen
Øivind Teigen

Tinglysing

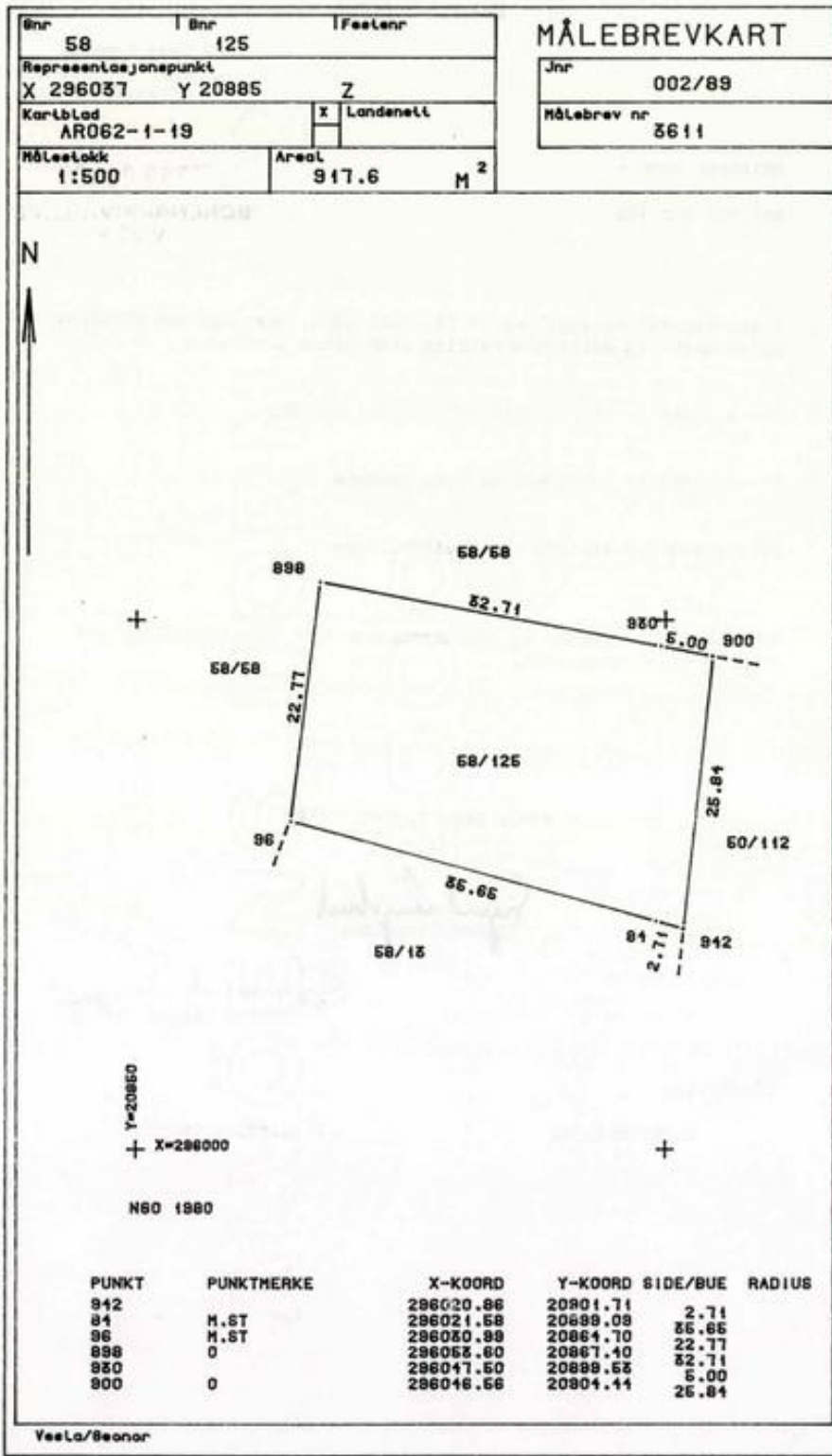
Dagbokstempel

Tinglysingstempel



Attestert kopi av dok.nr. 1989/336/52
Uthentet 2023-10-24 08:48

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1989/336/52
Attestingstidspunkt 2026-08-14 07:24

Side 1 av 2

M A L E B R E V

Voss kommune
Jnr : 002/89
Målebrev nr: 3611

DAGBOKSTEMPEL
10.FEB89 00336
336
SØRENKRIVAREN
VOSS

Målebrev over -
gnr 058 bnr 125

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 07/02/89 halde kart- og delingsforretning over denne eigdommen.

Gnr 058 bnr 125 er utskilt frå gnr 058 bnr 058

Forretninga er rekvirert av Voss kommune

Styrar ved forretninga var Øivind Teigen

Areal, løyje, grenser og registernummer for naboeigedomane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 7. feb 1989

Sigurd Langeland
Sigurd Langeland

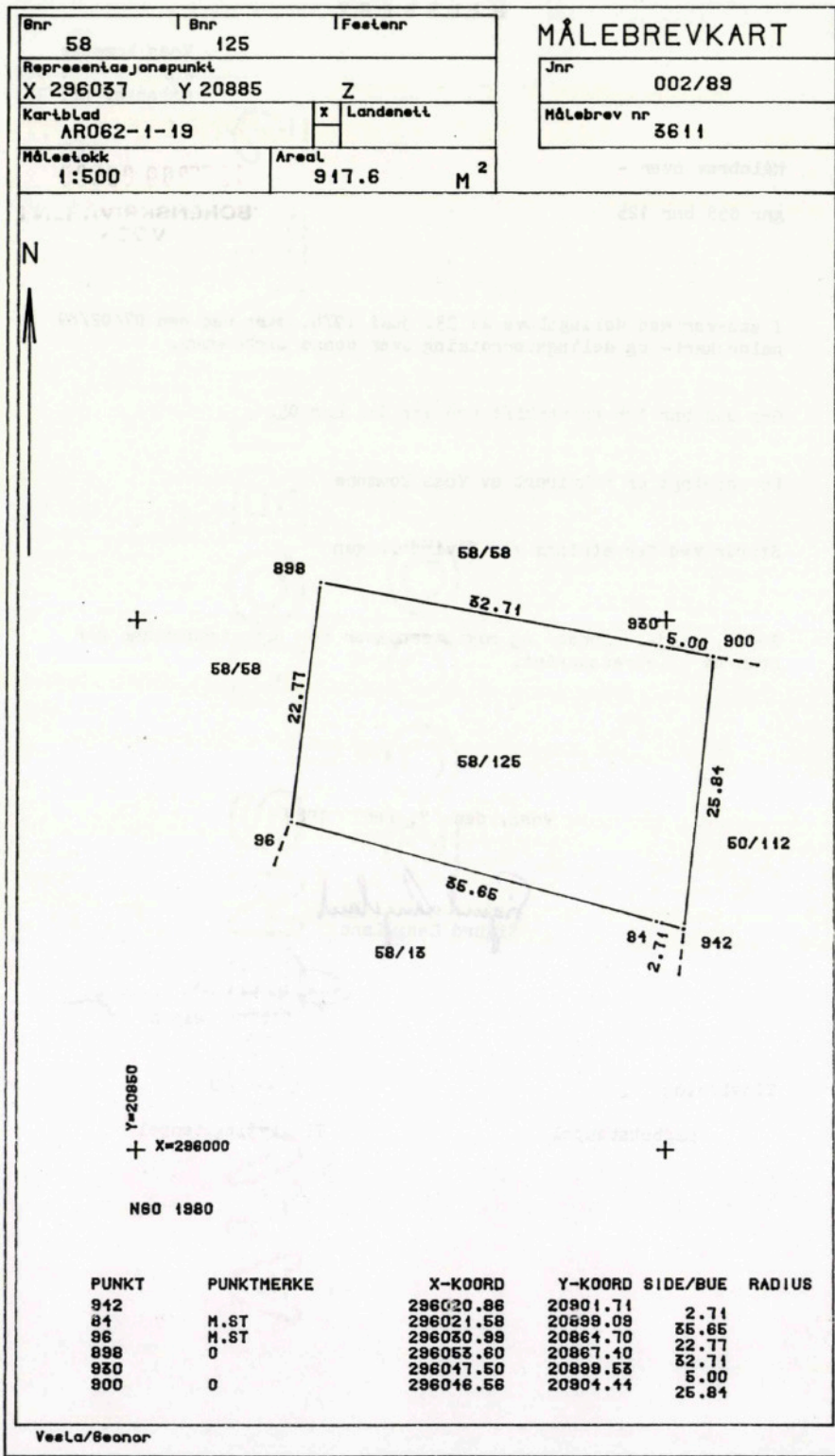
Øivind Teigen
Øivind Teigen

Tinglysing
Dagbokstempel
Tinglysingstempel



Attestert kopi av dok.nr. 1989/336/52
Attestingstidspunkt 2026-08-14 07:24

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1989/1725/52
Attestingstidspunkt 2026-08-14 07:23

Side 1 av 2

DAGEBOKFØRT
19 JUL 89 01725
SØRENSKRIVAREN I
VOSS

SKØYTE

Leif Gunnar Lekve, pers.nr. 301258 og
Voss kommune, ved ordføreren, skøyter og overdreg til
Astrid Styve pers.nr. 130363, eigedomen gnr.
58, bnr. 125, Skulestad II.

Kjøpesummen for eigedomen kr 164.000,- -kroner-
eitthundreogsekstifiretusen oo/100- er oppgjort slik
kjøpar og seljar er samde om.

Eigedomen er regulert til bustadforemål, og er innkjøpt
til dette foremålet etter 1.1.1977.

Fylgjande skal tinglysast på eigedomen:

1. Ved eventuell overdraging av bebygd tomt til andre
enn ektemake, foreldre, syskin, adoptivborn eller
slektingar i rett nedstigande line til kjøparen,
skal Voss kommune godkjenna den nye kjøparen.
2. Ønskjer den som har fått tomt å overdra ho ubygd før
2 år har gått etter at skøytet var underskrive, skal
Voss kommune peika ut ny kjøpar. Etter 2 år kan
kommunen krevja at ubygd tomt blir overdregen til
ein annan som kommunen peikar ut. Ubygd tomt skal
i alle tilfelle overdragast vidare til den prisen
kommunen tok for ho.
3. Voss kommune har inga gjerdeplikt mot tomtene.
4. Voss kommune, eller den som får løyve av Voss
kommune har rett til
- å ha liggjande, leggja og vedlikehalda leidningar
av alle slag over tomta.
- oppsetjing av tilhøyrande anlegg så som hydrantar,
kabel/fordelingsskap m.v.
mot å setja eigedomen i same stand som før inngrepet.
5. Tomtesøkjaren ber alle kostnader med oppføring av
støttemurar o.l. mot naboeigedomar og vegar som
ikkje er naudsynte av omsyn til vegane i feltet.
6. Tomteeigaren er ansvarleg for å leia bort vass-sig og
drenering av grunnvatn på tomta.
7. Det er tillaga koplingspunkt for vatn-, kloakk og
drenslidning for alle tomtene ved tomtegrensene.
Dersom tomtekjøparen av ein eller annan grunn ikkje
vil nytta seg av dette påkoplingspunktet, må han
sjølv ta alle kostnader med nytt påkoplingspunkt.



Attestert kopi av dok.nr. 1989/1725/52
Attesteringsstidspunkt 2026-08-14 07:23

Side 2 av 2

8. Kjøparen overtek eiendommen i den stand han er ved
overskøytinga.
9. Det skal i tillegg til kjøpesummen betalast
tilknytningsavgift for vatn og kloakk.
10. Kjøparen ber alle kostnader med oppmåling, tinglysing
o.l.

VOSS, 3. mai 1989

Ordføreren i Voss

Peder Vangsnes
ordfører



VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor

Postboks 53
5701 Voss – Tlf. 51 18 33

Block Watne Boligar A/S
5700 Voss

Arkiv nr. 511-357/89

Voss 15. november-89

GRAVELØYVE FOR BUSTADHUS PÅ GNR 58/125.

Det vert med dette gjeve løyve til å utføra grunn- og
betongarbeidet for bustadhuset til Astrid Styve og Leif
Gunnar Lekve på gnr 58/125.

Før arbeidet vert sett i gang skal ansvarshavande vera godkjend.
Vi har bede om utstikking av huset og rekna med at dette vert
gjort av oppmålingsavdelinga ein av dei første dagane.

Lars E. Fjose
-avd.ing.-

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

Block Watne Boliger A/S
5700 Voss

Voss, den 19.10.1989
Postboks 53, 5701 Voss
Telefon 05-511833

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd
i møte den 18.10.1989

SAKSNR 89.473

Reg.nr. 511.00 357/89
Søknad om : Bustadhus - nybygg

Mottatt 14 NOV. 1989

Søknad datert: 12/09/89, mottatt: 15/09/89
Vedlegg : Teikningar, nabovarsel og kart
Stad : SKULESTAD II
Gnr 58 bnr 125
Byggherre : Leif G Lekve og Astrid Styve
Meldar : Block Watne Boliger A/S

Innstilling

1. Med omsyn til planløyising under skrått tak viser bygningsrådet til plan- og bygningslova § 74 pkt 2 og byggeforskriftene kap 41:11 (kfr også "veiledningen til byggeforskriftene")

Etter rådet si vurdering tilseier ei forsvarleg planløyising at dei bruksfunksjonar som eit rom skal ha (plass til seng, bord, skap, gangareal, WC, badekar o.l) må kunne plasserast innan det som etter norsk standard 3940 er rekna som bruksareal (BRA).

2. Då det framlagde teikningane ikkje oppfyller dette kravet vert søknade i medhald av § 74 i plan- og bygningslova avslått. Byggherren vert beden om å finne fram til anna planløyising

Vedtak: Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: Per E. Jøse

KOPI :

Før tiltaket vert sett i verk, må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36. Sjø også plan- og bygningslova paragraf 15. Mogeleg klage vert å sende bygningsrådet seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos bygningsjefen.

100 MYRAPLASSEN 35

Vedlegg

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

Block Watne Boliger A/S
5700 Voss

Voss, den 30.11.1989
Postboks 53, 5701 Voss
Telefon 05-511833

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd
i møte den 29.11.1989

SAKSNR 89.536

Reg.nr. 511.00 357/89
Søknad om : Bustadhus - nybygg

Søknad datert: 12/09/89, mottatt: 15/09/89
Vedlegg : Teikningar, nabovarsel og kart
Stad : SKULESTAD II

Gnr 58 bnr 125

Byggherre : Leif G Lekve og Astrid Styve
Meldar : Block Watne Boliger A/S

Innstilling Det vert vist til bygningsjefen si saksutgreiing 89.103

Søknaden vert godkjend med desse atterhald og merknader:

1. Før trearbeiddet tek til, må ansvarshavande vere godkjend

Vedtak: Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: Per E. Jøse

KOPI :

Før tiltaket vert sett i verk, må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36. Sjø også plan- og bygningslova paragraf 15. Mogeleg klage vert å sende bygningsrådet seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos bygningsjefen.

PROAKTIV.NO 101



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Astrid Styve
Myraplassen 35

5710 SKULESTADMO

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/1645 - 4376/07	UTV	ODA	GBNR 58/125		09.03.2007

LØYVE TIL TILTAK - GARASJE - PÅ GNR 58 BNR 125

Saksnr D FPL 122/07

Søknad om løyve til tiltak er motteken her 30.10.2006
Ufyllande dokumentasjon mottatt 23.01.2007
Revidert konstruksjonsteikning mottatt 19.02.2007

Gjeld:	<i>Nybygg. Garasje knytta til bustad</i>
Gnr/Bnr.:	<i>58/125</i>
Byggestad:	<i>Myraplassen 35,</i>
Tiltakshavar:	<i>Astrid Styve</i>

1. Søknaden gjeld: Garasje knytt til bustad.

2. Planstatus:
Omsøkt tiltak er del av reguleringsplan for Skulestodområde planid 02005 og ligg i området regulert til bustader.

3. Vurdering av søknad:
Meldinga som vart mottatt her 30.10.2006 med utfyllande dokumentasjon mottatt 23.10.2007.Meldinga vart av kommunen vurdert som søknadspliktig etter plan- og bygningslova(pbl) § 93. Dette vart opplyst i skriv av 02.02.2007.

Bærekonstruksjonen i garasjen er endra frå limtredragar til bæring i taksperrekonstruksjon. Dette inneber ikkje målverdig loftsareal på garasjen. Garasjen tilfredstiller då arealkravet til meldingspliktige tiltak jf. Saksbehandlingsforskrifta (SAK)§9b.

Søknaden er godkjent.

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga.

I medhald av § 93 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggjeløyve for garasje på gnr/bnr 58/125 i samsvar med søknad, med følgjande atterhald og merknader:

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

1. Tiltakshavar skal syta for at tiltaket vert plassert korrekt i marka og i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 25 i *forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker*.
2. Det skal betalast byggesaksgebyr. Gebyrkrav vert ettersendt.

Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Er ikkje arbeidet sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslova § 96.

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.

Med helsing

Olav Dolve Afdal
saksbehandlar

Kopi til: Møtebok for utvalet

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.06.2026 12:48



Eiendom 4621-58/125

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.02.1989	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	918 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	58	Beregnet areal	917,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	125	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfaste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Myraplassen 35	5710 Skulestadmo	Skulestadmarki	Skulestad	Voss

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.02.1989	Kart- og delingsforretning	4621-58/58	Avgiver	-918
		4621-58/125	Mottaker	918
20.06.1991	Kartforretning	4621-58/13	Berørt	0
		4621-50/112	Berørt	0
		4621-58/125	Berørt	0
		4621-58/58	Berørt	0
		4621-58/139	Berørt	0
		4621-58/20	Berørt	0
		4621-58/147	Berørt	0
		4621-58/112	Berørt	0
		4621-58/145	Berørt	0
		4621-58/103	Berørt	0
		4621-58/142	Berørt	0
		4621-58/144	Berørt	0
		4621-58/140	Berørt	0
		4621-58/101	Berørt	0
15.09.2008	Feilretting	4621-58/154	Berørt	0
		4621-58/108	Berørt	0
		4621-58/146	Berørt	0
		4621-58/107	Berørt	0
		4621-58/137	Berørt	0
		4621-58/111	Berørt	0
		4621-58/8	Berørt	0
		4621-58/106	Berørt	0
		4621-58/102	Berørt	0
		4621-58/18	Berørt	0
		4621-58/158	Berørt	0
		4621-58/143	Berørt	0
		4621-58/125	Berørt	0
		4621-58/141	Berørt	0
		4621-58/121	Berørt	0
		4621-58/104	Berørt	0
		4621-58/138	Berørt	0
		4621-58/139	Berørt	0
		4621-58/58	Berørt	0
		4621-58/13	Berørt	0
		4621-50/112	Berørt	0
		4621-58/173	Berørt	0
		4621-58/125	Berørt	0
16.12.2011	Annen forretningstype			

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	4621-58/138	Berørt	0
		4621-58/139	Berørt	0
		4621-58/125	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	9731318			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.05.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	159/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.02.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	159/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
	Etasjer	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	159	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H02	Hovedetasje	0	38/0	0/0	38/0
U01	Underetasje	0	58/0	0/0	58/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24170926			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.03.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	12.06.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	49/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	49/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

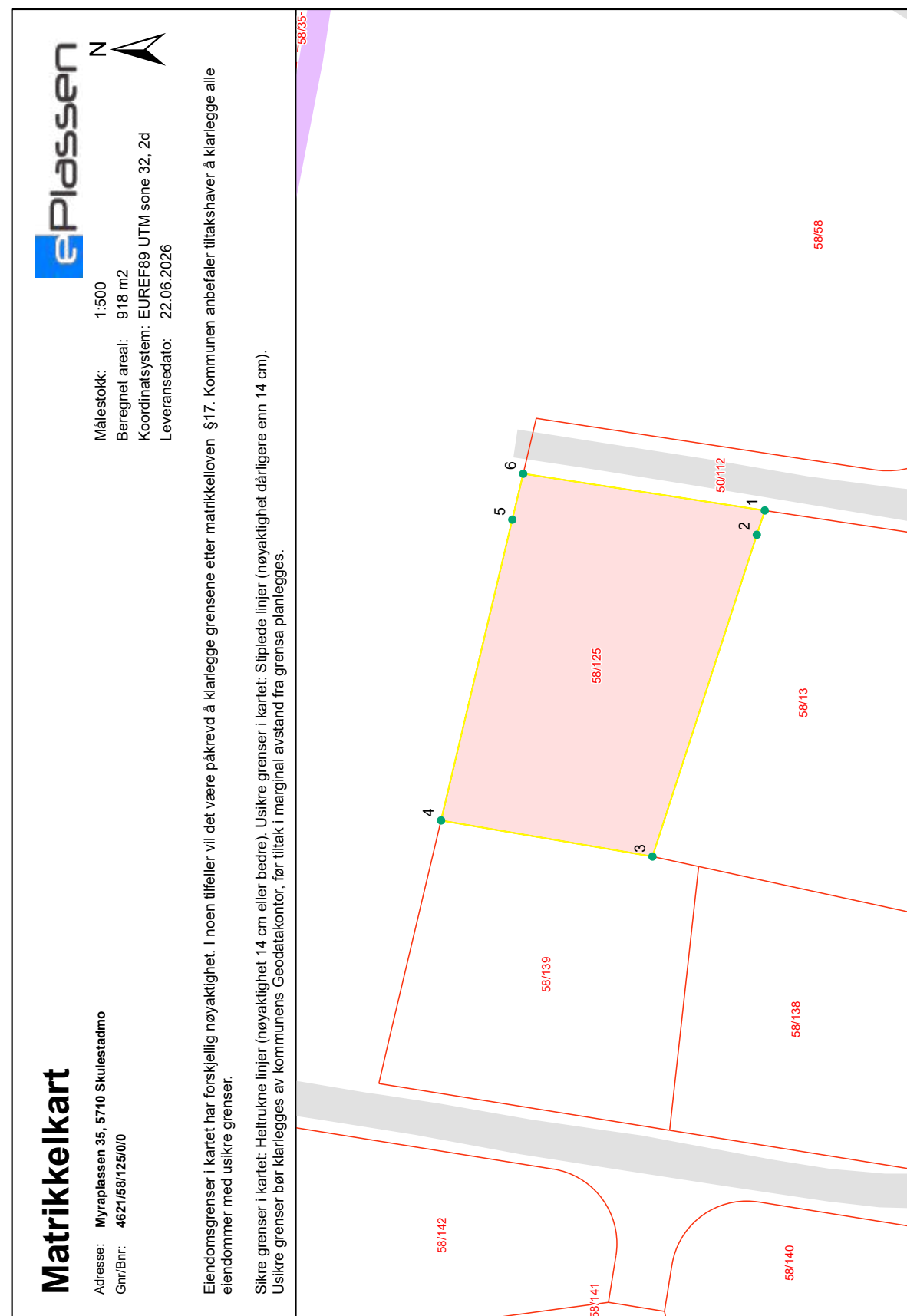
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	39/0	39/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	9730583			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 918 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6727386.34	359743.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	2.71	0
2	6727387.18	359741.36	Jord	Stein eller røys	Terrengmål	14	35.87	0
3	6727398.22	359707.32	Jord	Stein eller røys	Terrengmål	14	22.74	0
4	6727420.58	359711.14	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmål	14	32.78	0
5	6727413.05	359742.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	5.01	0
6	6727411.89	359747.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	25.91	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 22.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myraplassen 35, 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
Forbruksgebyr vatn	627,28 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Innbetalt a kto avløp	-677,06 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr avløp	677,05 kr
Ny a kto avløp	338,84 kr
Innbetalt a kto vatn	-627,26 kr
Ny a kto vatn	290,39 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Ny a kto vatn	313,93 kr
Eigedomsskatt bustad	5 055,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto avløp	313,43 kr
Sum	9 822,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2557800	3.10	1/1	0 %	7 929,00 kr	5 286,00 kr
Ny a kto avløp	15%	22	29.16	1/1	0 %	641,61 kr	427,74 kr
Ny a kto vatn	15%	22	26.23	1/1	0 %	577,09 kr	384,72 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	12 704,45 kr	8 469,62 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 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: 22.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11421089	984	31.12.2025	Stipulert forbruk	22

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.

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 58/125		
Utskriftsdato	22.06.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
 - Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - Kulturminner – Fredete bygninger



Voss kommune

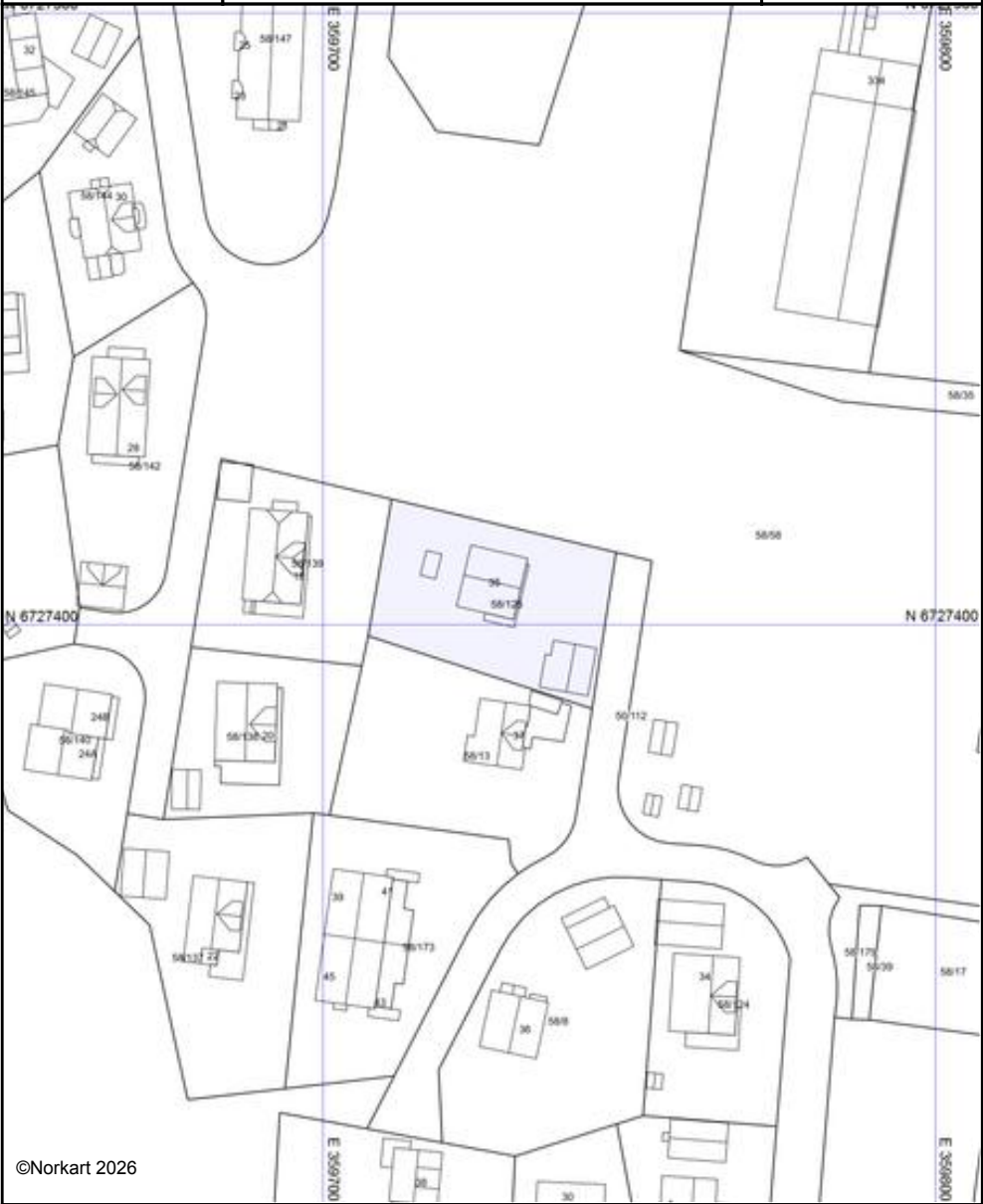
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 58/125
Adresse: Myraplassen 35
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 22.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	125	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

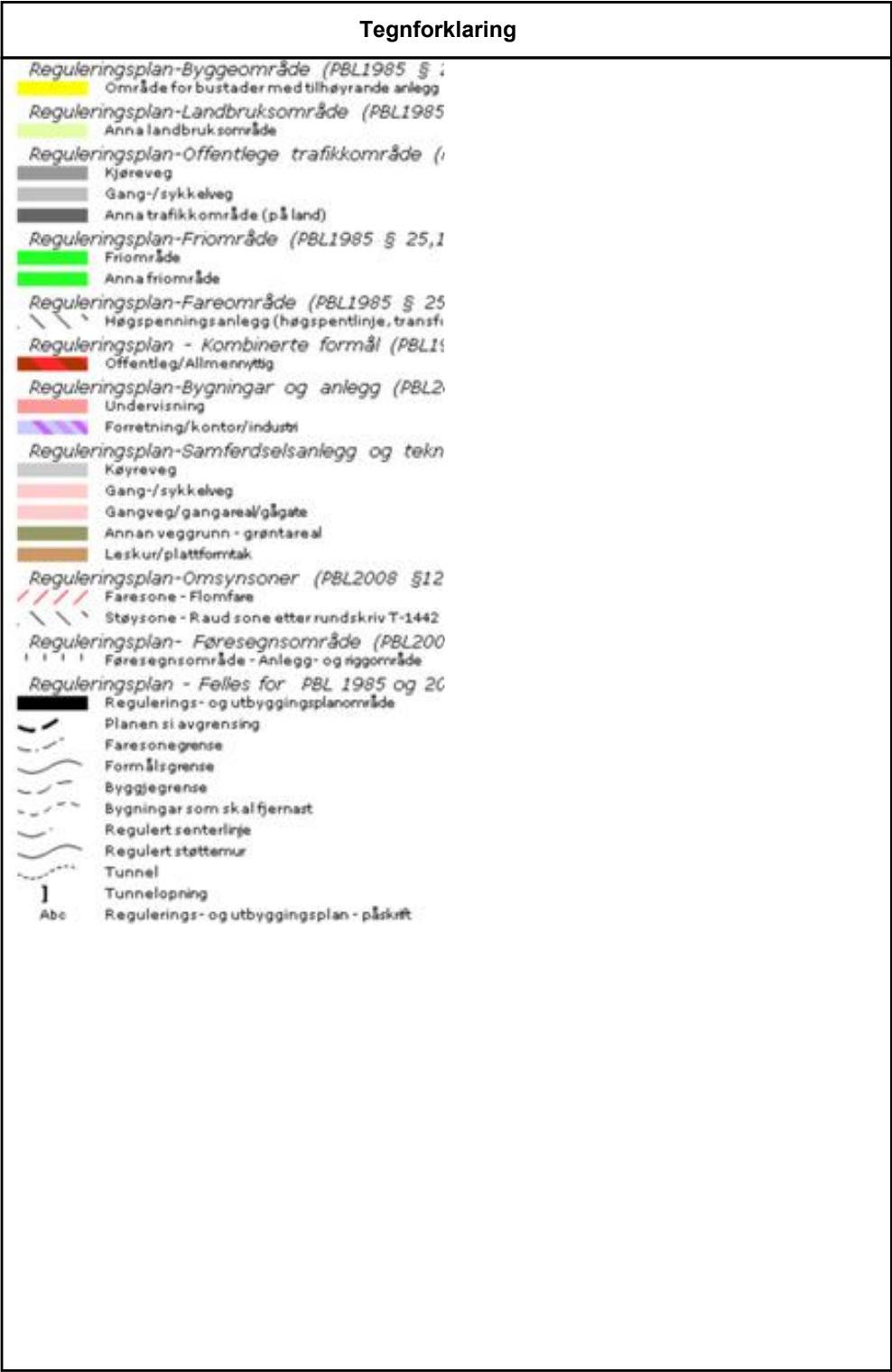
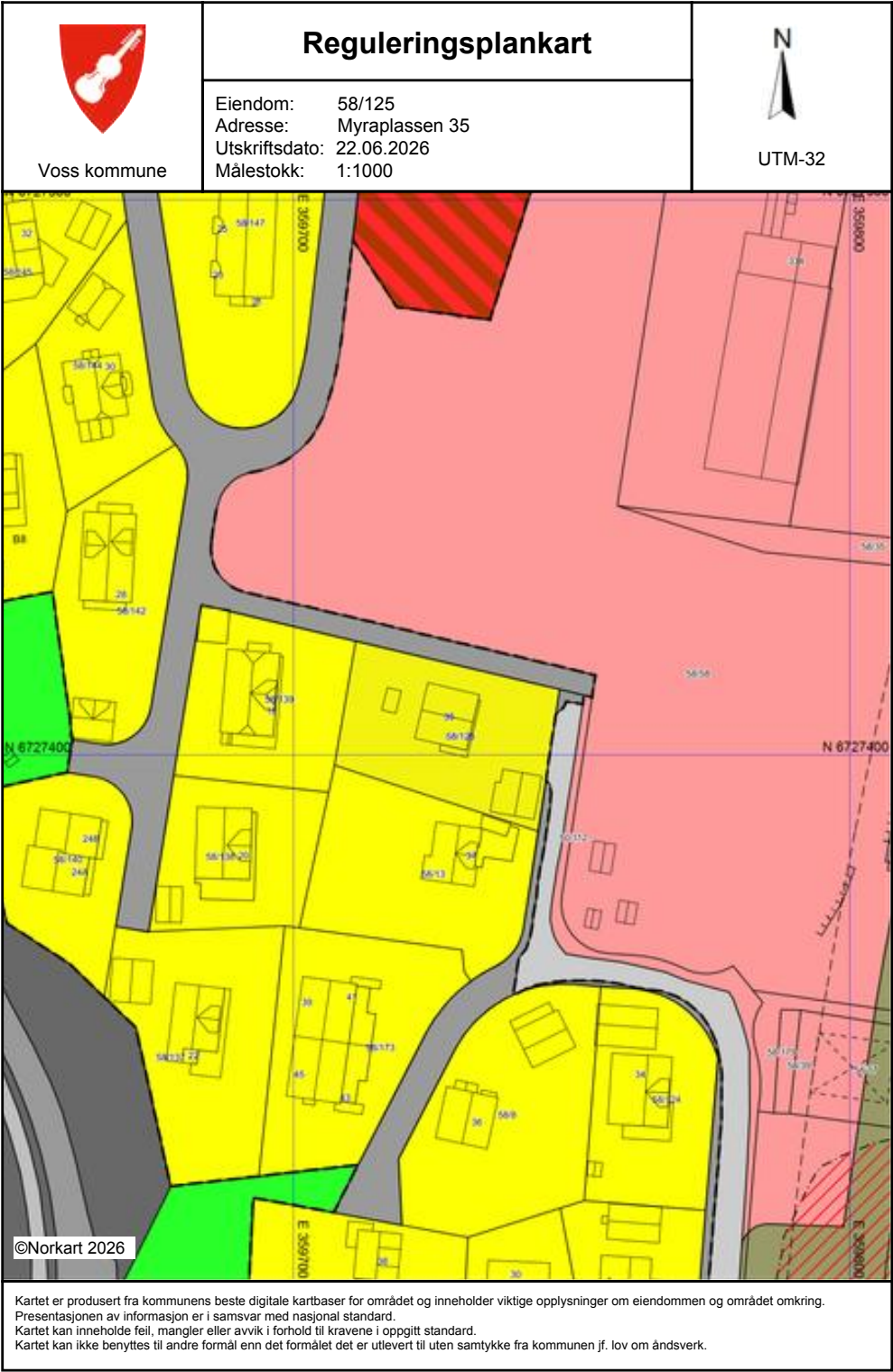
Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 918 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 505 m² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 918 m² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123502005
Navn	Skulestadmoområda på Voss
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1851/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 917 m² Formål Boliger





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

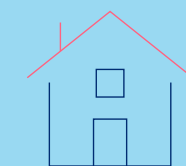
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myraplassen 35, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 58, bnr. 125, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260124
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

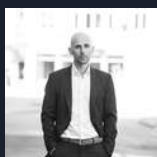
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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