

PROAKTIV

Koselig hytte med attraktiv
beliggenhet på Skirstølen ved
Hamlagrø. P-plass.

Fri og usjenert beliggenhet.
Innlagt strøm. Privat brønn.



DALAVEGEN 1026



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



SKIRSTØLEN

Hamlagrø/Skirstølen- Sjarmerende hytte med usjenert beliggenhet i et idyllisk naturlandskap. Flotte turmuligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalavegen 1026, 5708 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 10, i Voss kommune

Prisantydning: 1.550.000,-

Omkostninger: 58.740,-

Totalpris: 1.608.740,-

Kommunale avgifter: 1.640,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 3/2

BRA: 39 m²

BRA-i: 39 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Rett til parkering for 1 bil ved fylkesveien og rett til gangvei ned til hytten.

Tomt: 537.2 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	39	45	68
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Planopplysninger
69	78	88	
Kommunale gebyrer	Rett til parkering + gangvei.	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 Dalavegen 1026!

Koselig og praktisk hytte med attraktiv beliggenhet på Skirstølen på Hamlagrø. Enkel tilkomst med parkering langs fylkesvei og 50 m gangvei ned til hytten. Tomten er inngjerdet og opparbeidet med plen. Lun, stor terrasse og inngangsparti med praktisk takoverbygg. Det er innlagt strøm og vann fra brønn. Fra eiendommen har man uante turmuligheter året rundt, og vinterstid er det preparerte skiløyper både på Hamlagrø og på Skjeldal. Avstand til Voss sentrum er ca. 19 km, til Bulken ca. 10 km og ca. 10 mil til Bergen. Hytten har kjøkken, hyggelig stue med vedovn, bad med dusj, biotoalett og varmekabler, to soverom, liten hems, lagringsplass i to kjellere og utebod. Hytten selges møblert.

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!



HAMLAGRØ

Kommune: Voss / Område: Skirstølen

Beliggenhet

Velholdt og sjarmerende hytte på Skirstølen på Hamlagrø, med fri og usjenert beliggenhet i meget flotte omgivelser. Enkel tilkomst med parkering ved fylkesvei og ca. 50 m på gangvei ned til hytten. Området byr på nydelig turterreng året rundt, og vinterstid er det preparerte skiløyper både på Hamlagrø og på Skjeldal. Avstand til Voss sentrum er ca. 19 km, til Bulken ca. 10 km og ca. 10 mil til Bergen.

Bebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 30 min 🚗
🚆 Seimsgrend stasjon Linje R40	9 min 🚗 10.7 km
🚆 Bulken stasjon Linje R40	9 min 🚗 11.1 km
🚆 Træen kryss Linje 952	3 min 🚗 4.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss	16 min 🚗
Søndagsåpent	19.1 km
Kiwi Vangen	17 min 🚗

VARER/TJENESTER

📺 Vangen	18 min 🚗
📺 Vitusapotek Vossevangen	17 min 🚗

SPORT

⚽ Bulken skule Aktivitetshall	12 min 🚗 13 km
⚽ Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	12 min 🚗 14.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Tinghusplassen	17 min 🚗
🚗 Voss Strandavegen	19 min 🚗

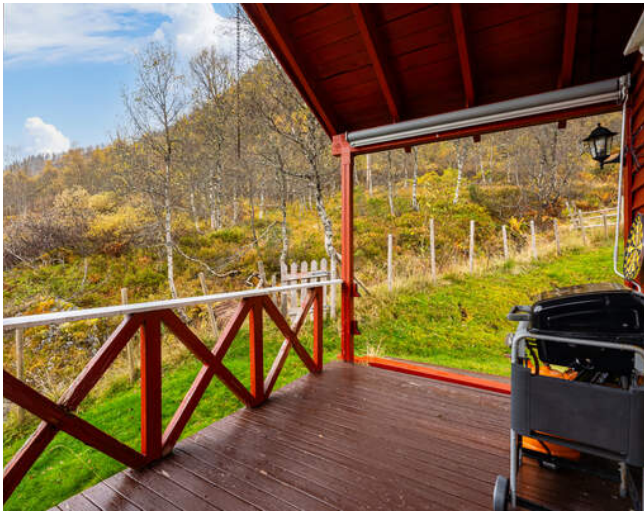


enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det er sti ned til hytten. Det er ca. 50 meter å gå.

Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



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

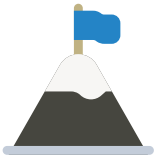


AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 25 min

HØYDE OVER HAVET

577 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Kjøretid: 16 min
 - Skitrek i anlegget: 10



AKTIVITETER

Voss kino	16 min
Nye Hangursbanen	16 min
Voss folkemuseum	16 min
Minigolf	17 min
Voss Bowling	19 min
Voss Vind	19 min
Voss Rafting	21 min
Skvdive Voss - fallskiermklubb	24 min



VELKOMMEN TIL DALAVEGEN 1026

Parkering

Rett til parkering for 1 bil ved fylkesveien og rett til gangvei ned til hytten.

Tomtestørrelse

537,20 m²

Beskrivelse av tomt

Ca. 537 kvm eiet tomt. Tomten er svakt skrånende. Eiendommen ligger ca. 50 meter fra vei. Tomten er opparbeidet med plen og gjerde. Det er gravd dreneringsgrøft fylt med stein og grus på oppsiden av hytten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggegrunnen er ukjent. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Bygningen har betonggrunnmur. Takteking med skifertakstein og undertakteking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er av tre med 2-lags glass fra 2003/2004. Vindu i gavl ved altandør er fra 2019. Det er montert sikkerhetslås på vindu. Det er malt hovedytterdør fra 2003 og malt balkongdør i tre med 2- lags glass fra 2019. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Tretrapp. Tomten er svakt skrånende og ligger på nedsiden av fylkesveien. Vaskevann til terreng og tank/dunk til toalett.

Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat brønn.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er registrert synlig sig/nedbøyning i himling/bjelkelag. Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Våtrom > Etasje > Bad (2,4 kvm) > Generell: Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon og rommet har ikke noen form for våtromsstandard. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Takteking.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.

Innvendig > Krypkljeller.

Innvendig > Innvendige dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.

TEKNISK GJENNOMGANG

Praktisk, overbygd inngangsparti.



STRÅLENDE
BELIGGENHET PÅ
OPPARBEIDET TOMT



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. inkl. overvann og avløp fra drenering.
Våtrom > Etasje > Bad (2,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (23,2 kvm) > Avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

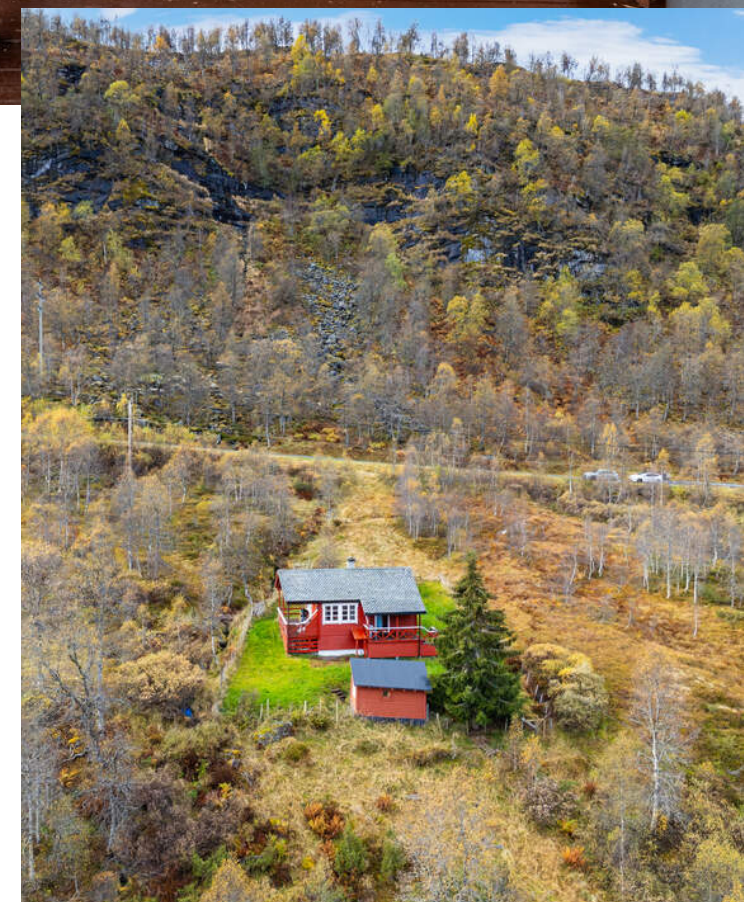
Uthus: byggeår 2009. Enkelt uthus oppført i bindingsverk av tre. Utvendig stående/liggende kledning som er malt. Pulttak (skråtak) tekket med takplater.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)



PARKERING VED
FYLKESVEI OG CA. 50 M
MED GANGVEI TIL
HYTTEN SOM LIGGER PÅ
NEDSIDEN AV VEIEN



VELKOMMEN INN!

Innhold

Koselig hytte som inneholder vindfang, stue/kjøkken, bad og to soverom. Hytten har også en liten hems og to kjellere, i tillegg til utebod. Den ene kjelleren har inngang fra utsiden, den andre har tilgang fra luke i gulv på kjøkken. Hytten selges møblert, foruten enkelte pyntegenstander.

Areal

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

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 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.

Standard

Hyttens innvendige kvaliteter består av furugulv, og vegger og himlinger er utført med trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Her er innlagt strøm og vann fra egen brønn. Hytten har et praktisk inngangsparti med takoverbygg, med tilkomst til entré, bad, stue, spisstue, kjøkken og 2 soverom med totalt 5 sengeplasser. Stuen er en hyggelig samlingsplass med en god vedovn og plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det terrassedør ut til en praktisk, overbygd veranda, med videre tilkomst til uteområdet. Kjøkkenet har innredning

med profilerte fronter, benkeplate i laminat, komfyr og vask i stålbeslag. Badet har fliser på gulv og malt panel på vegger og tak, og er innredet med servant, dusjkabinett og biotoalett av typen Tolga 2000 Vera 140 I. Det er varmekabler i gulv og ventil i vegg. Tomten på 537 m2 er inngjerdet og opparbeidet med plen.

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

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 riktig. 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

Hvitevarer medfølger. Hytten selges for øvrig møblert, foruten diverse pyntegenstander.

ENTRÉ

Her er det plass til oppheng og oppbevaring av klær og sko.



STUE

Hyggelig stue med furugulv og trepanel på vegger og tak.
Plass til sofagruppe og spisebord. Vedovn.



FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL OVERBYGD
TERRASSE, OG VIDERE
TILKOMST TIL
UTEOMRÅDET MED PLEN





KJØKKEN

Hytten har innlagt strøm og vann fra privat brønn.
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stuen.



KJØKKEN

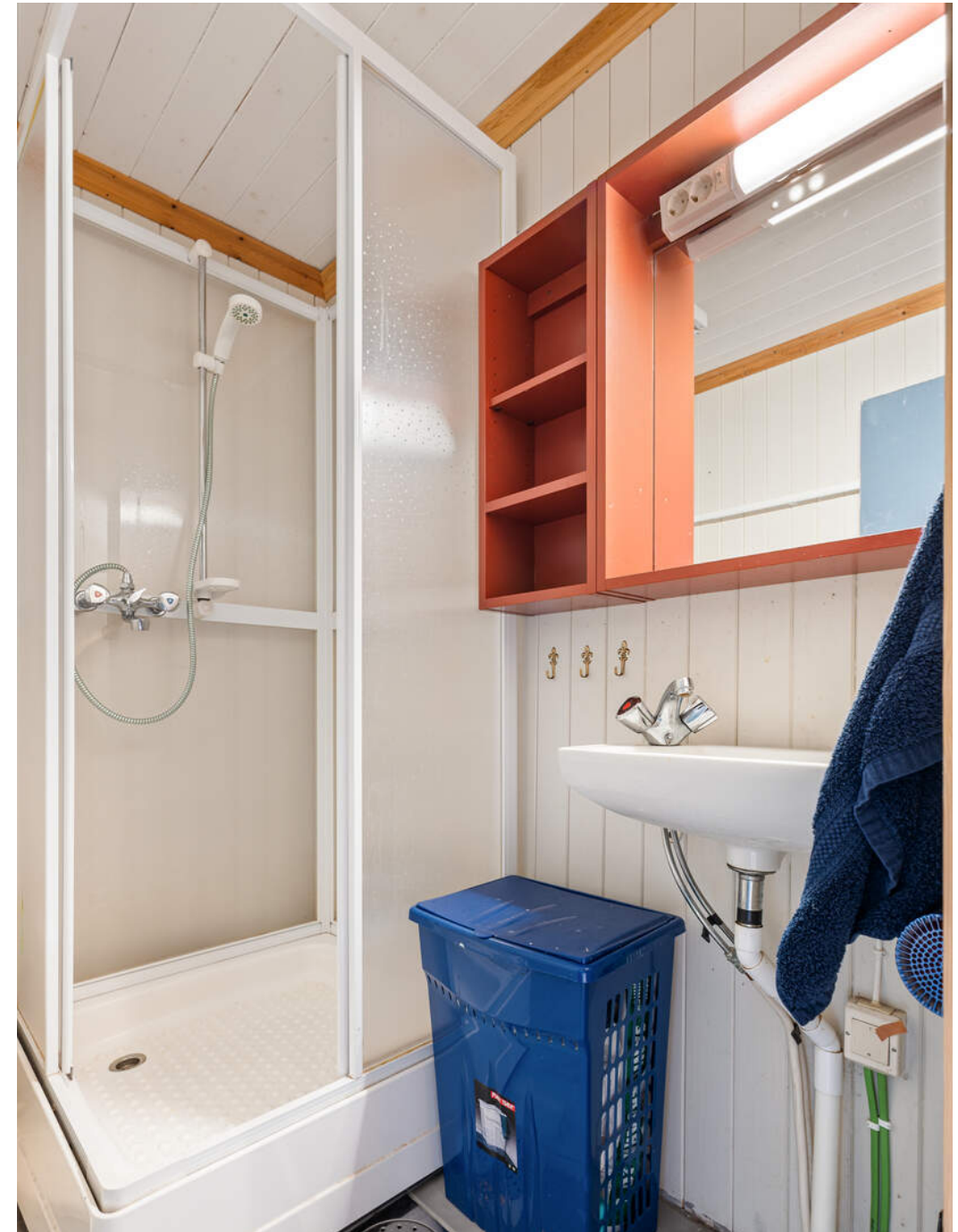
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, komfyr og vask i stålbeslag. Hvitevarer medfølger.



BAD

Enkelt bad med fliser på gulv og malt panel på vegger og tak, og er innredet med servant, dusjkabinett og biotoalett.

Det er varmekabler i gulv og ventil i vegg.



SOVEROM

Hytten har to soverom med sengeplass til 5 personer.



PLANTEGNING

PLANTEGNING



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

537,20 m²

Beskrivelse av tomt

Ca. 537 kvm eiet tomt. Tomten er svakt skrånende. Eiendommen ligger ca. 50 meter fra vei. Tomten er opparbeidet med plen og gjerde. Det er gravd dreneringsgrøft fylt med stein og grus på oppsiden av hytten.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

93.140,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gebyr brannforebygging kr. 678.
Eiendomsskatt fritid kr. 962,01.

Kommunale avgifter

1.640,- for 2025

Eiendomsskatt

962,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

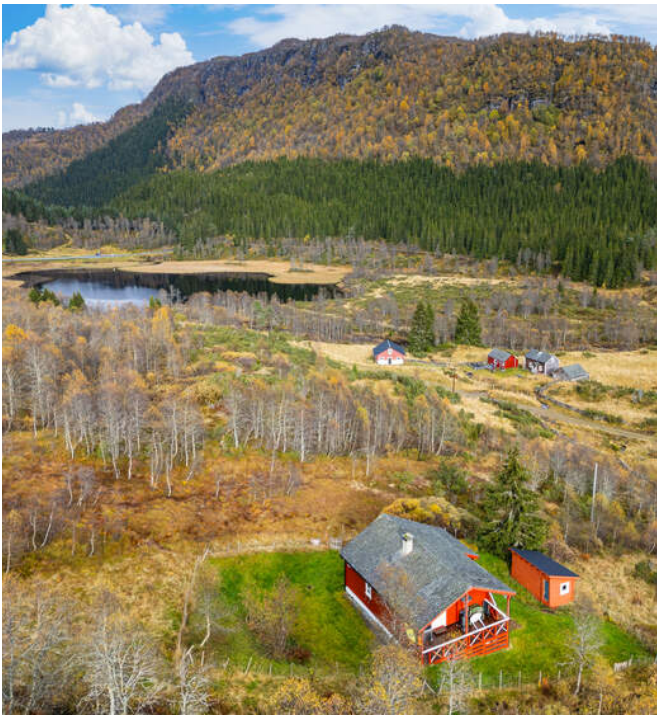
Andre utgifter

Renovasjon kr. 2652 pr. år, abonnement fritidsbolig klasse 2. Strøm. Forsikring.

Diverse

*Hytten selges via fullmakt, og fullmektig sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Kjerneinformasjon



*Hytten har to kjellere. En med inngang fra utsiden og en som har tilgang fra luke i gulv på kjøkken. Her finner man varmtvannsberederen.
*Kjellere og loft blir ikke tømt før overtagelse.
*2003: nye vinduer og ny inngangsdør. Ny kjøkkeninnredning og overbygg over veranda.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Soverom: Vinduer på de to soverommene oppfyller ikke dagens krav til rom for varig opphold, pga. størrelse på vinduer. På soverom stilles det særskilte krav til rømning (redningsåpning), dagslys og sikkerhet. For at vinduet skal godkjennes som rømningsvei, kreves det en fri åpning med minimum bredde på 50 cm, minimum høyde på 60 cm, en sum av bredde og høyde på minst 150 cm, samt et samlet åpningsareal på minimum 0,5 kvm. Videre stilles det krav om at glassarealet utgjør minst 10 % av gulvflaten for å sikre tilstrekkelig dagslys.

Det er registrert innlagt vann i bygningen, men det foreligger ikke fremvist godkjent utslippstillatelse eller dokumentasjon på at vann- og avløpsanlegget er formelt godkjent av

kommunen. Etablering av innlagt vann og tilhørende avløp utløser krav om offentlig tillatelse og godkjente rense- eller tilknytningsløsninger i henhold til gjeldende lovverk. Siden det mangler skriftlig bekreftelse på at anlegget er lovlig etablert, foreligger det en risiko for at kommunen kan gi pålegg om omprosjektering, stenging av tilførselen, eller krav om etablering av ny godkjent avløpsløsning. Kjøper eller eier overtar dermed en risiko for fremtidige kostnader knyttet til godkjenning og eventuelle utbedringer. Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke om det eksisterer arkivert godkjenning, eller innhente fagfolk for å avklare om anlegget kan søkes godkjent slik det står.

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:

4621/34/10:
23.12.1999 - Dokumentnr: 2209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:34 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 94592 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:34 Bnr:10

28.07.2000 - Dokumentnr: 1277 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:34 Bnr:1
Løyve til å føra opp tilbygg inntil 1 meter frå grensa på visse vilkår

28.07.2000 - Dokumentnr: 1277 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:34 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:34 Bnr:2
Bestemmelse om veg
Føresegn om garasje/parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere .

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 537 m2
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

Kjerneinformasjon

KPHensynsonenavnOM 530
Delareal 537 m2
KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 537 m2
Arealbruk Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med gangvei til eiendommen fra fylkesvei.
Privat vann fra egen brønn. Vaskevann til terreng.

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

Torsdag, 20. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 550 000,00 (Prisantydning)

1 550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
38 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

39 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
58 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 589 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 608 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Kjerneinformasjon

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Hermann Saue

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 4 770, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 6 500, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann pris kan variere) kr 16 000 Sum vederlag kr. 107 260 Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 345 Totalt kostnadsoverslag kr. 130 605 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Dalavegen 1026, 5708 VOSS

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Dalavegen 1026

Dalavegen 1026

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Farestveit, Kristine Saue



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

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57396600

Egenerklæringsskjema

Name

Kristine Saue Farestveit

Date

2026-09-23

Identification

 Kristine Saue Farestveit



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



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Dalavegen 1026, 5708 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 34, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 18970-2234

Eiendomsverdi ref nr: NG2926

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 2 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
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 ivarettatt. 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, rekkverk, 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 tilleggbygg 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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverken og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 3 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

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 bygningsakkyndige 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.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 4 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 1966 og fornya/renovert i 2003/2004
Eiga har hatt eigedommen siden 2006

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygninger 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 råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og 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.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taktekking med skifertakstein og undertaktekking av takpapp. 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.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er av tre med 2-lags glass fra 2003/2004
Vindu i gavl ved altandør er fra 2019
Det er montert sikkerhetslås på vindu
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdør fra 2003 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2019
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Tretrapp

INN VENDIG

Gulvet er av furu.
Veggene og himlingene er utført med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feiings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp. Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Det er lagt ut musegift og det er registrert ekskrementer etter mus på loft og i blindkjeller
Fare for mus andre steder i boligen

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon og rommet har ikkje nokon form for våtromsstandard.

Bad med fliser på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med bio-toalett av typen Tolga 2000 Vera 140 l, servant og dusjkabinett
Varmekabler i golv
Ventil i vegg
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og komfyr.
Vask i stålbeslag
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 5 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstill
dagens forskrifter.
Det er en 116 liters varmtvannstank.

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 sikringskapet, 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.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i
elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få
dette utført
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](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand
er ikke kjent
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomte er svakt skråanande og ligg på nedsida av fylkesvegen
Vaskevann til terreng og tank/dunk til toalett
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat brønn.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

- Fritidsbolig**
- Det foreligger ikke tegninger
- Uthus**
- Det foreligger ikke tegninger

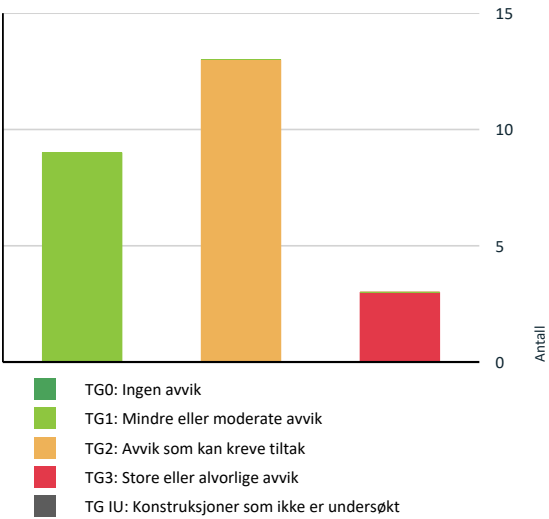
Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

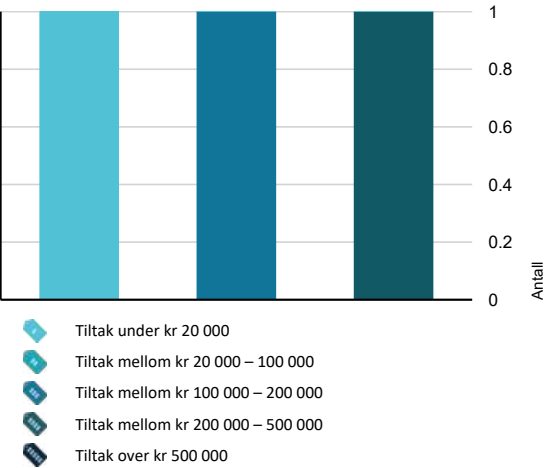
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult
av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler
bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det
oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene
dersom det er mistanke om problemer
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere
bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg,
bygningdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er
ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av
disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (2,4 kvm) > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- !

Våtrom > Etasje > Bad (2,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- !

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (23,2 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- !

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- !

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- !

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- !

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- !

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

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Nye vindu oginngangsdør Ny kjøkkeninnredning og overbygg over veranda
------	--

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med skifertakstein og undertaktekking av takpapp. 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.
- Det er registrert knekte og/eller manglende skiferheller på takflaten

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.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Knekte eller manglende skiferheller fører til at undertaket avdekkes og utsettes for direkte påkjenning fra nedbør og vind. Dette gir økt risiko for fuktgjennomgang, lekkasjer og følgeskader i undertak, lektesystem og takkonstruksjon. Knekte og manglende skiferheller må skiftes ut/suppleres med nye skiferheller for å sikre at taktekingen er hel og fuktett. Undertak bør samtidig kontrolleres for fuktskader der skiferen har manglet



TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert gjennomgående spiker i sutaksbordene synlig fra kaldt loft. Enkelte spikerspisser har overflaterust og mørke fuktskjolder i treverket omkring.
- På kaldt loft er det registrert ettermonterte stålvaiere/wirer spent opp på tvers av takkonstruksjonen. Formålet fremstår å være avstivning eller forsterkning mot skjevheter/utglidning i takstoler eller sperrekonstruksjon. Det er registrert ujevnt/varierende spenn i vaierene, hvor enkelte fremstår slakke
- Det er registrert ettermontert hullplate/spikerplate i trekonstruksjon på loft. Det er observert ufullstendig innfesting i platen, hvor flere hull på den ene siden av skjøten mangler skruer/spiker.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomgående spikring i undertak/sutak kan skape punkter for fuktgjennomgang eller fungere som kondensfeller dersom varm, fuktig luft stiger opp på loftet. Det er risiko for lokal fuktskade i undertaket over tid. Lokaltetene bør holdes under oppsyn ved nedbør og temperaturer med høy kondensfare. Ved evt. omteking av taket bør undertak/sutak sjekkes og utbedres korrekt med riktig spikerlengde/innfesting.
- Ufaglært eller ufullstendig forsterkning av takkonstruksjonen utgjør en risiko for manglende bæreevne, spesielt under høye snø- og vindbelastninger. Slakke vaiere tar ikke opp strekkrefter som tiltenkt. Det foreligger ikke bygningsteknisk dokumentasjon på dimensjonering eller utførelse av tiltaket.
- Ufullstendig spikring/skruing reduserer beslagets og skjøtens bæreevne og strekkfasthet. Dersom tiltaket er utført for å forsterke en svakhet i takkonstruksjonen, vil den mangelfulle innfestingen medføre at forsterkningen ikke fungerer med prosjektert styrke. Fullføre innfestingen i beslaget med korrekte beslagspiker/ankerskruer i henhold til monteringsanvisning, samt kontrollere at konstruksjonselementet for øvrig har tilstrekkelig bæreevne



Wiene med strekkfisk



Gjennomgående spiker i sutaksbord



Ettermontert spikerplate

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnaesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnaesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre med 2-lags glass fra 2003/2004
Vindu i gavl ved altandør er fra 2019
Det er montert sikkerhetslås på vindu
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:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 10 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra 2003 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2019
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med trepanel.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er registrert synlig sig/nedbøyning i himling/bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 11 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Himling



Bjelkelag

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.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feiings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp. Det er elementpipe og vedovn i boligen.



Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller/blindkjeller med støpte murer og tregulv/bjelkelag. Det er lagt plastfolie på grunnen, men tildekkingen er ufullstendig ut mot murene. Det er registrert noe avfall/bygningsrester på grunnen, samt ufestet ledningsoppheng.

Konsekvens/tiltak

- Krypkjellere er en risikokonstruksjon med tanke på fukt, kondens og soppdannelse. Ufullstendig fuktsperre på grunnen gjør at fukt fra grunnen kan fordampe opp i rommet og øke relativ luftfuktighet i bjelkelaget. Bygningsavfall kan gi grobunn for muggsopp. Rydde rent rommet for avfall/isopor. Utbedre plastfolien slik at den dekker hele grunnen helt ut mot murene (overlappet og klemt/tapet) for å hindre fuktopptrekk. Sørge for tilstrekkelig ventilasjon samt holde rommet under jevnlig tilsyn.



Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 12 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er lagt ut musegift og det er registrert ekskrementer etter mus på loft og i blindkjeller
Fare for mus andre steder i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Loft



Blindkjeller

VÅTROM

ETASJE > BAD (2,4 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon og rommet har ikkje nokon form for våtromsstandard.

Bad med fliser på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med bio-toalett av typen Tolga 2000 Vera 140 l, servant og dusjkabinett
Varmekabler i golv
Ventil i vegg

Vurdering av avvik:

- 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD (2,4 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN (23,2 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 13 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og komfyr.
Vask i stålbeslag
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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 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.



Røropplegg i skap under vask

ETASJE > STUE/KJØKKEN (23,2 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør 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.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillle dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 116 liters varmtvannstank.

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.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

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 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

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Fuksikring 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

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomte er svakt skråanande og ligg på nedsida av fylkesvegen

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

Beskrivelse

Vaskevann til terreng og tank/dunk til toalett
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.



Tank til toalett

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

2009

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt uthus oppført i bindingsverk av tre. Utvendig stående/liggende kledning som er malt. Pulttak (skråtak) tekket med takplater.

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

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
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

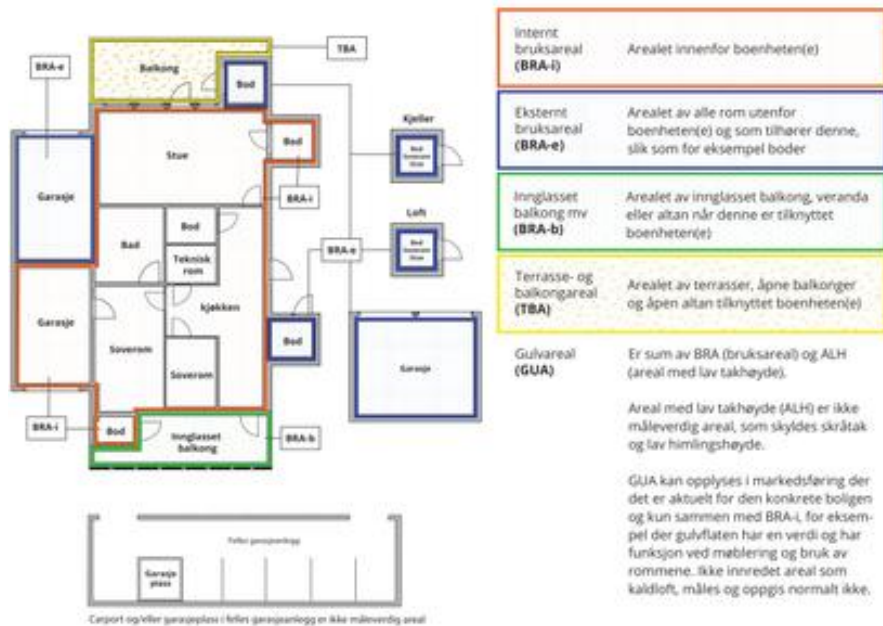
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 18 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39			39	18
SUM	39				
SUM BRA	39				18

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (2,8 kvm), bad (2,4 kvm), soverom (5,4 kvm), soverom 2 (5,0 kvm), stue/kjøkken (23,2 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.

Åpent areal (TBA)

Terrasse i gavl og platting ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Soverom:

Rom for varig opphold, som soverom, stiller særskilte krav til rømmning (redningsåpning), dagslys og sikkerhet

For at vinduet skal godkjennes som rømningsvei, kreves det en fri åpning med minimum bredde på 50 cm, minimum høyde på 60 cm, en sum av bredde og høyde på minst 150 cm, samt et samlet åpningsareal på minimum 0,5 kvm.

Videre stilles det krav om at glassarealet utgjør minst 10 % av gulvflaten for å sikre tilstrekkelig dagslys.

Det er registrert innlagt vann i bygningen, men det foreligger ikke fremvist godkjent utslippstillatelse eller dokumentasjon på at vann- og avløpsanlegget er formelt godkjent av kommunen. Etablering av innlagt vann og tilhørende avløp utløser krav om offentlig tillatelse og godkjente rense- eller tilknytningsløsninger i henhold til gjeldende lovverk. Siden det mangler skriftlig bekreftelse på at anlegget er lovlig etablert, foreligger det en risiko for at kommunen kan gi pålegg om omprosjektering, stenging av tilførselen, eller krav om etablering av ny godkjent avløpsløsning. Kjøper eller eier overtar dermed en risiko for fremtidige kostnader knyttet til godkjenning og eventuelle utbedringer. Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke om det eksisterer arkivert godkjenning, eller innhente fagfolk for å avklare om anlegget kan søkes godkjent slik det står.

Eg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	

Oppdragsnr.: 18970-2234

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 19 av 23

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



SUM		7
SUM BRA	7	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Kristine Saue Farestveit	
	Olav Farestveit	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	34	10		0	537.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Dalavegen 1026							
Hjemmelshaver Saue Hermann							

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsikt over nærområde. ca 20 minutters kjøring til Voss sentrum.
Flott turterreng i område
Det er lett tilkomst til eiendommen som ligg på nedsida av vegen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Rett til parkering for 1 bil ved fylkevegen og rett til gangveg ned til hytta

Tilknytning vann

Privat
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn

Tilknytning avløp

Privat
Vaskevann til terreng

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukestilat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalavegen 1026, 5708 VOSS
Gnr 34 - Bnr 10
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.

Undersøkelsenivå 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 23.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalavegen 1026, 5708 VOSS								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttreddelse	22.10.2020		
Bestemmelser	~ https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	537 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	OM 530	
	Delareal	537 m ²	
	KPHensynsonenavn	Snøskred aktsomhetssone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	537 m ²	
	Arealbruk	Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende	



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalavegen 1026, 5708 VOSS								

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
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Eigedomsskatt fritid	962,01 kr
Sum	1 640,01 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	458500	3.10	1/1	0 %	1 421,00 kr	947,34 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	2 235,00 kr	1 490,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 23.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalavegen 1026, 5708 VOSS								

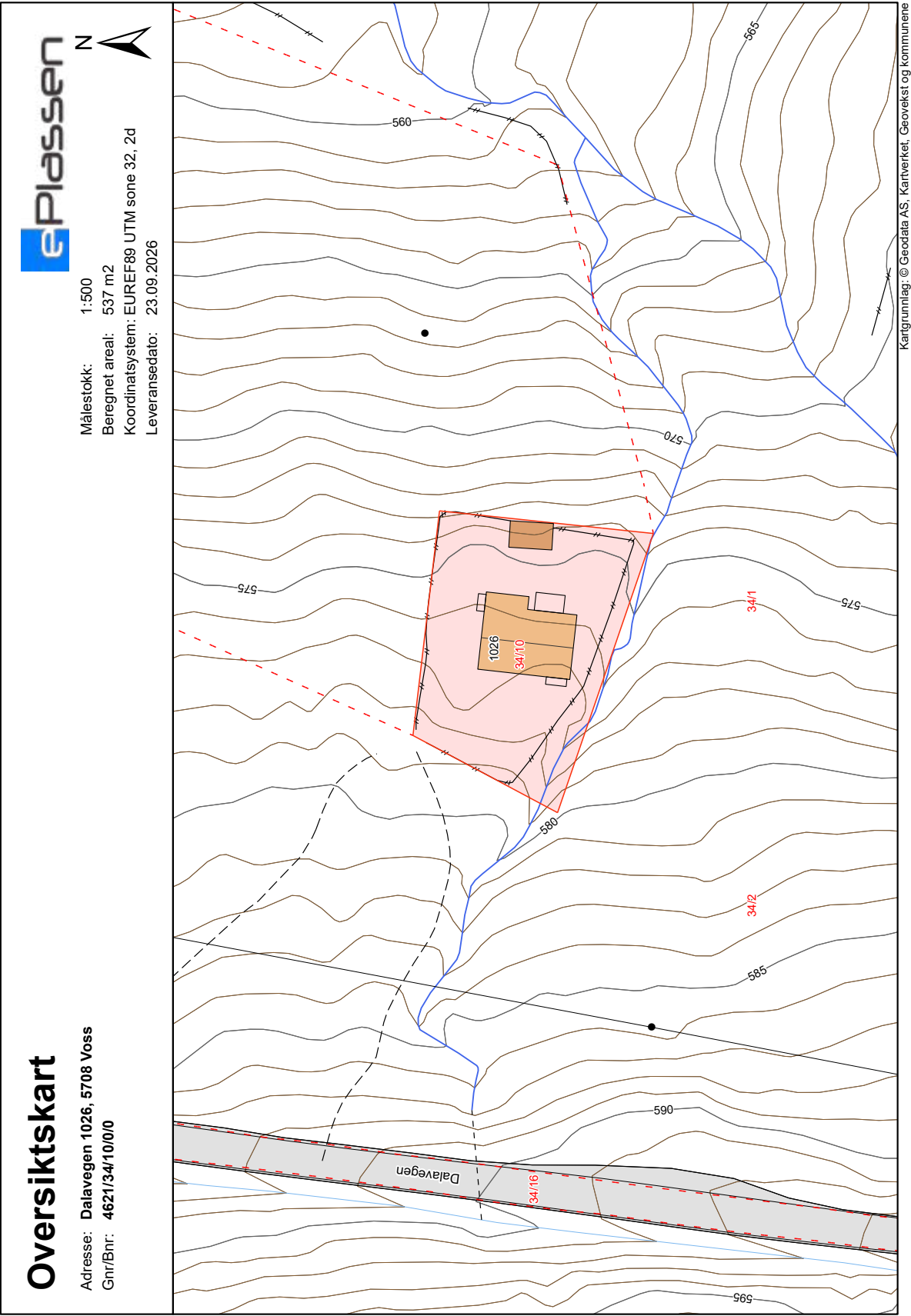
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.



Matrikkelkart

Adresse: Dalavegen 1026, 5708 Voss
Gnr/Bnr: 4621/34/10/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 537 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.09.2026

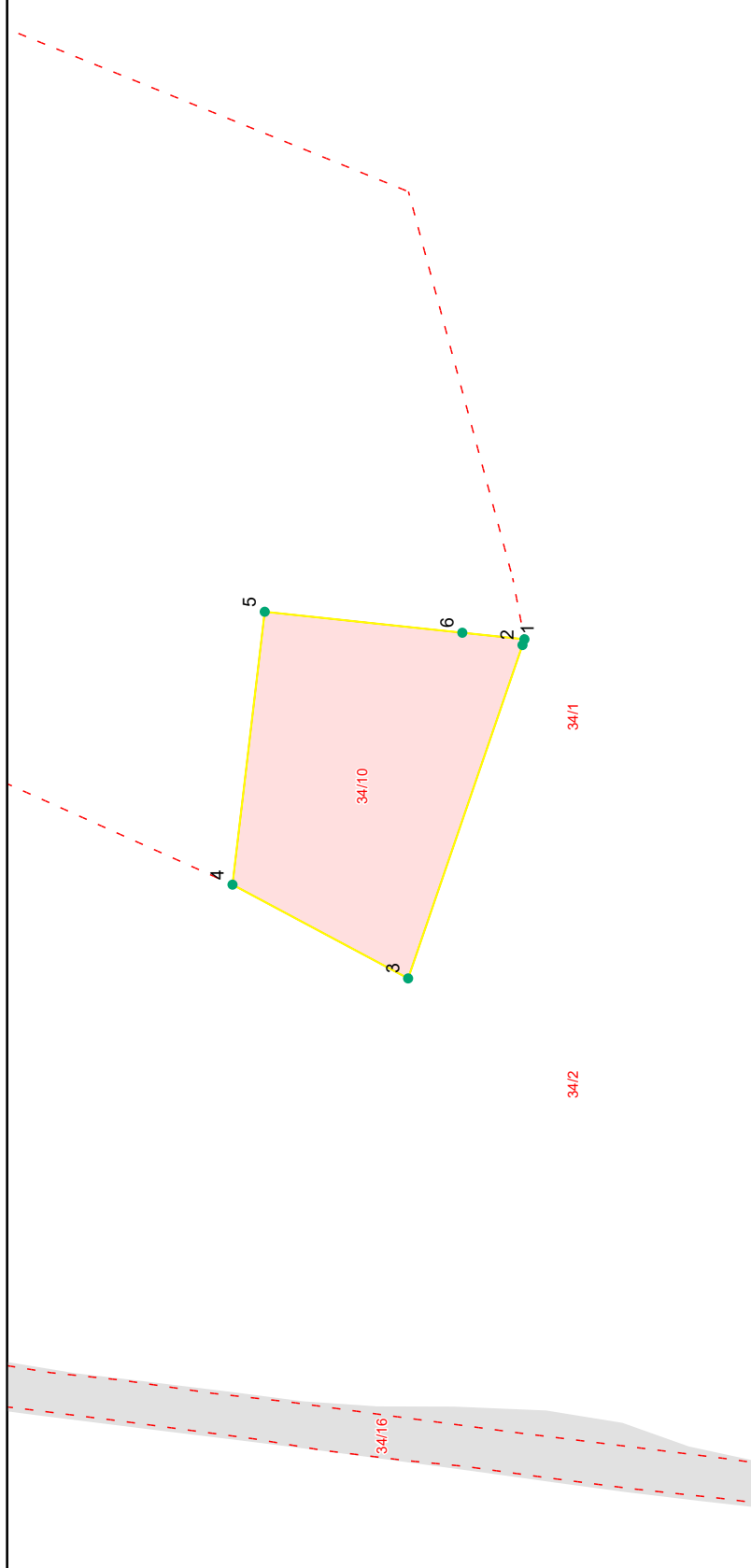
N



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

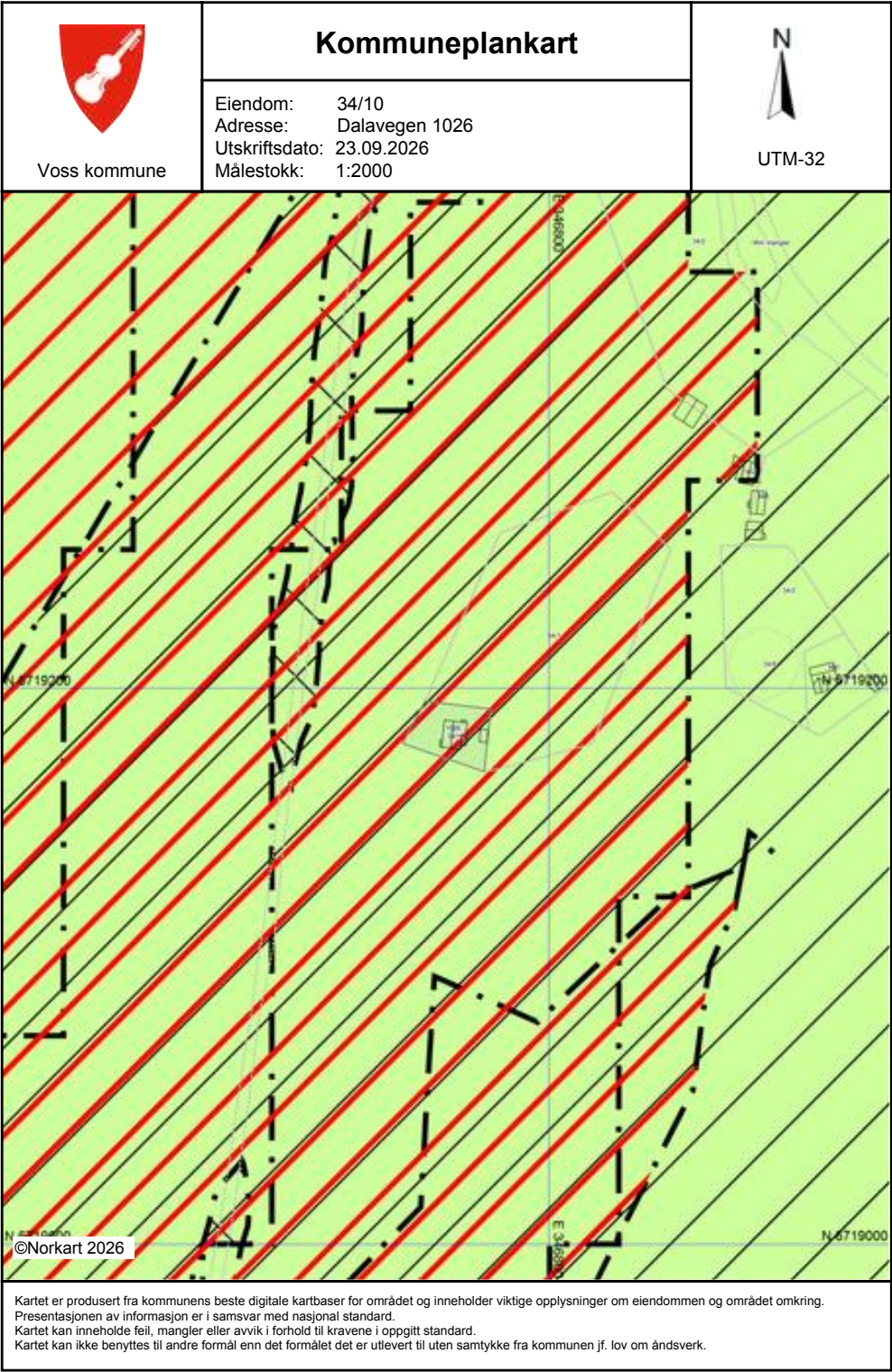
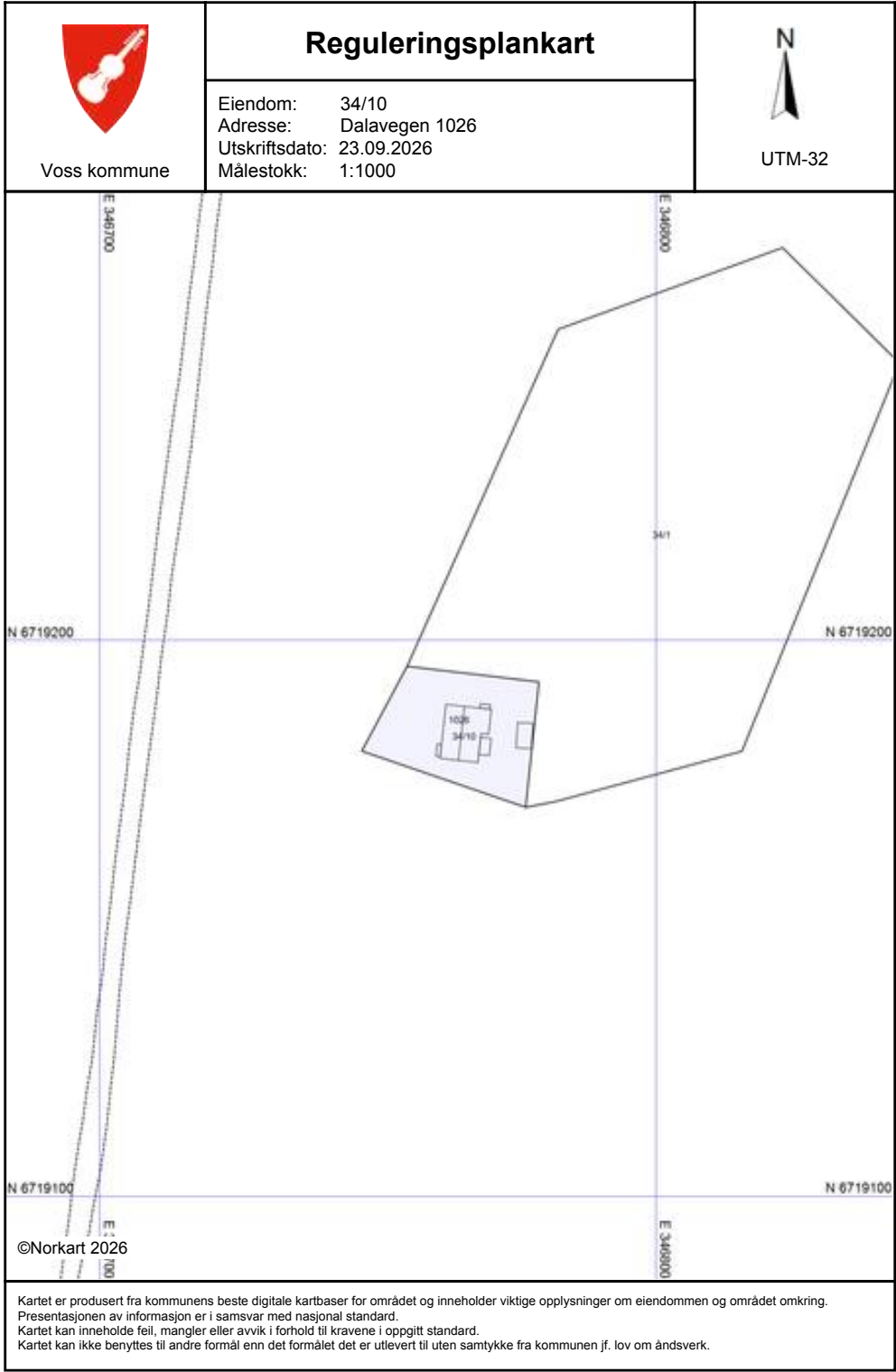
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 537 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32, 2d

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6719169.94	346776.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.53	0
2	6719170.11	346776.1	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	30.72	0
3	6719180.05	346747.12	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	17.34	0
4	6719195.31	346755.27	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	23.95	0
5	6719192.51	346778.99	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	17.31	0
6	6719175.34	346777.17	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	5.44	0



Tegnforklaring
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv Landbruks-, natur- og friluftslivsmål og samtrekk Kommuneplan - Omsynsplaner (PBL 2008 §11) Faresone - Ras- og skredfare Støysone - Gul sone etter T-1442 Angitt hørsynsone - omsyn friluftsliv Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL 2) Faresonegrense Støysonegrense Angitt omsynsgrense Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 34/10		
Utskriftsdato	23.09.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer

☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

☒ Kulturminner - Fredete bygninger



Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 1 av 6

Retur til:

TINGLYST
28 JULI 2000
VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 1277 Skøyte¹⁾

Opplysningane i felt 1-6 vert registrert i grunnboka.

1. Elgedomen(ane) ²⁾	
Kommunenr. Kommunnamn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell part
1235 Voss	34 10
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar ☐ Nei ☐ Ja
Slag Med ☒ 1. bygningar ☐ Utan ☐ 2. bygningar	
Bruk av grunn ☐ B bustad ☒ F fritids-eigedom ☐ V forretnings- ☐ I industri ☐ L landbruk ☐ K off. veg ☐ A anna	
Type bustad ☐ FB frittliggj. ☐ Tomannsbustad ☐ Rekkjehus/ ☐ BL leileighet ☐ AN anna	

2. Kjøpesum	
Kr 120.000,-	Lyst ut til sal på den frie marknaden ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Anna	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 120.000,-	

4. Blir overregen/overdregne frå		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Ideell part
30 0 1 5 5	Olav S. Honve	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
13 0 8 5 3	Birger Løne	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtalar	
OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast	
Sjå 2 vedlegg	
	
Doknr: 1277 Tinglyst: 28.07.2000 Emb. 052 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-96

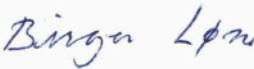


Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 2 av 6

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

Eigedomen er under 2 dekar og bygd på.

7. Kjøparen/leignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon	
Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»	
Stad, dato Voss, 28.07.00	
Kjøparen/leignaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
	Birger Løne

8. Fråsegn om sivilstand mm. ⁵⁾	
1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)? ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.	
2. Er utferdarene gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bår skriv under som utferdar? ☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.	
3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande brukar som felles bustad? ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.	

9. Underskrifter og stadfestingar		
Stad, dato Voss, 28.07.00		
Utferdaren si underskrift ⁶⁾	Her med maskin eller blokkbokstavar	
	Olav S. Honve	
Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa		
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.		
1. vitneunderskrift		Her med maskin eller blokkbokstavar
		
Adresse		
2. vitneunderskrift		Her med maskin eller blokkbokstavar
		
Adresse		

Bortfestaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar



Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attestingstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 3 av 6

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimshavar ⁶⁾	
1. Er heimshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bår skriv under som utferdar?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
☐ Ja	☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som eigar/festar (heimshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimshavaren si underskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som heimshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift
Her med maskin eller blokkbokstavar	
7) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	
Adresse	
2. vitneunderskrift	
Her med maskin eller blokkbokstavar	
Adresse	

Notar:
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til eigedomens salsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Fyllest bår felte ut, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimshavare.
6) Dersom utferdaren ikkje er heimshavar, må heimshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
7) Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.



Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attestingstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 4 av 6

Vedlegg til skøyte på Gnr. 34 Bnr. 10 pkt. 6.

ERKLÆRING.

Underskrivne eigar av gardsnr. ..34..... bruksnr. ..1.....
i Voss kommune, gjev med dette ..Borger Løne.....
som eigar av gardsnr. .34..... bruksnr. .10.....
i Voss kommune løyve til å føre opp
tilbygg på hytta.....
i ein avstand av inntil ...1.. meter frå grensa mot min
eigedom. Dette gjeld grenselinja mellom punkt 1.1 til punkt 5.1,
Sjå målebrev nr. 4998.

Ved eventuell oppføring av bygg på min eigedom, pliktar eg
meg til å plassere dette bygget så langt frå mi nabogrense
at avstanden mellom bygningane vert i samsvar med § 70,
pkt. 2 i bygningslova av 1965.

Denne erklæringa gjeld og for seinare eigarar eller brukarar
av heile eller deler av min eigedom.

.....Olav Løve..... den 23/ 2000



Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 5 av 6

Vedlegg til skøyte på gnr. 34 bnr. 10.
pkt. 6.

Erklæring

I samband med hyttetomta skal det vera rett til å parkera 1. bil.
Parkeringsplassen skal liggja ovenfor hytta ved fylkesvegen. Denne parkeringsplassen skal
fylja tomta. I tillegg skal det vera rett til gangveg ned til hytta.

Sjå kart.

Denne erklæringa skal tinglysast på gnr. 34 bnr. 1, 2.

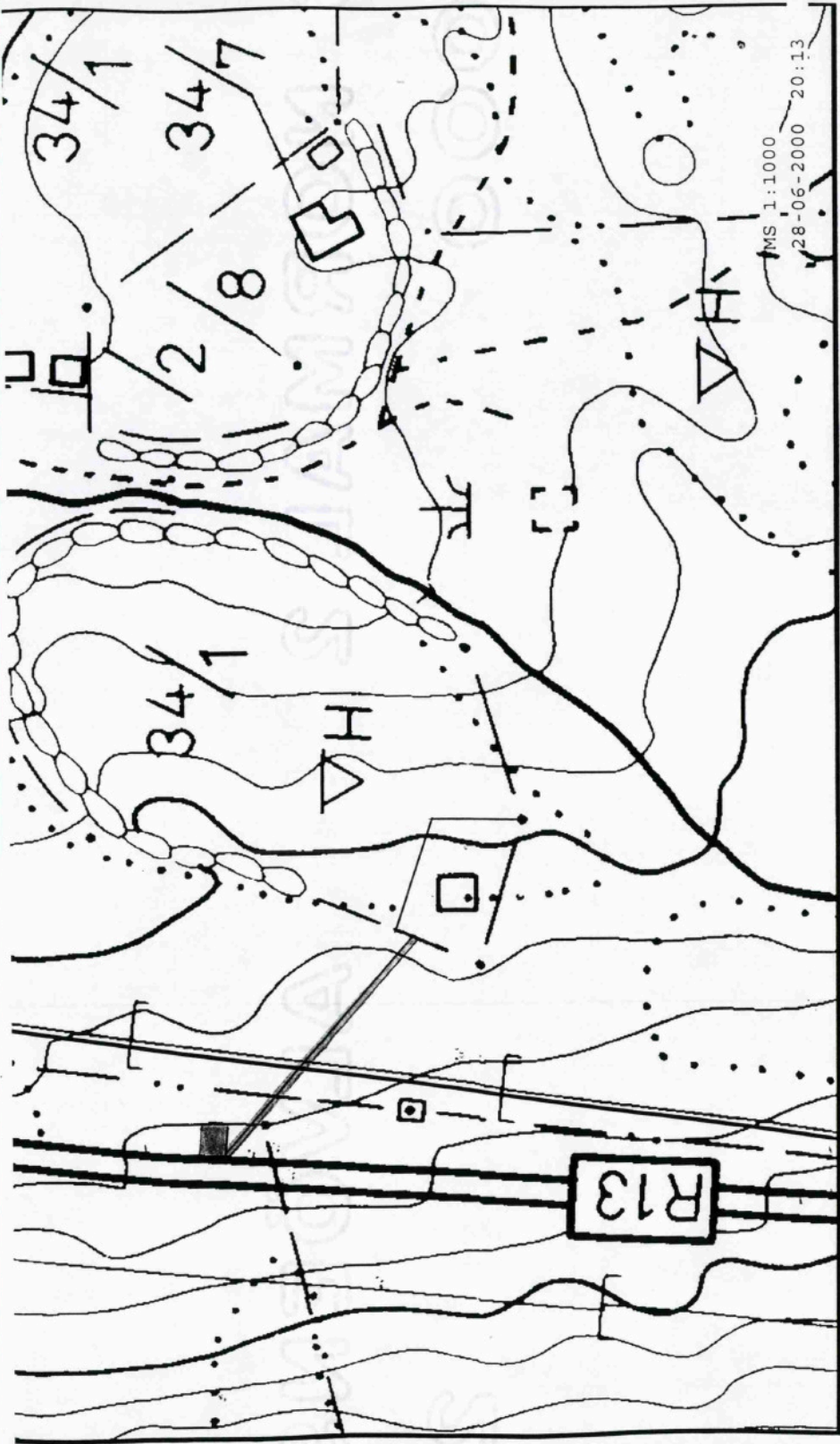
Voss, dato 28/7 - 2000.

Birger Løne. Olav Honve Johannes Honve.
Birger Løne Olav Honve Johannes Honve



Attestert kopi av dok.nr. 2000/1277/52
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:26

Side 6 av 6



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

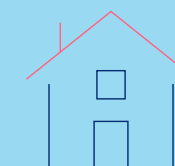
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Dalavegen 1026, 5708 VOSS. Gnr. 34, bnr. 10, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260163
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.

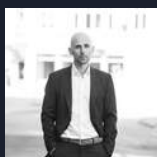
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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