

PROAKTIV

Skiløyper og skitrekket ligger
like ved boligen.

Fritidsbolig med 3
biloppstillingsplasser,
Solrik m/magisk utsikt.



BAVALLSTUNET 74



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



BAVALLEN

Fritidseiendom, 2 etasjer, 3 biloppstillingsplasser, lader, fantastisk utsikt, lang solgang, 3 soverom, ekstra toalett.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 137, i Voss kommune

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 124.990,-

Totalpris: 4.324.990,-

Kommunale avgifter: 10.552,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 4/3

BRA: 81 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger 3 biloppstillingsplasser.

Tomt: 655 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	52	77	83
Vedlegg	Tilstandsrapport.	Egenerklæring	Seksjoneringspapire r
91	93	103	114
Vedtekter	Matrikkelkart	Energiattest	Budskjema



”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 900 73 911

E-post: svb@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til Bavallstunet 74.

Sjelden innholdsrik og praktisk fritidsbolig. Her kan du kjøre helt til døra og ha rikelig med plass til biler. Det er 3 biloppstillingsplasser og el-bil lader.

Utsikten fra boligen er som et maleri i seg selv og skulle du sitte ute og nyte utsikten, så kan du på solrike dager også nyte sola til kl. 20.00 på kvelden.

Boligen har godt med soveplasser, 3 soverom, bad, badstue og ekstra toalett i tillegg til boder inne og ute.

Sola kan nytes fra verandaen utenfor stuen, foran inngangspartiet eller på siden av boligen.

Den åpne stue og kjøkken løsningen gir rom for mange rundt spisebordet, i sofahjørnet eller i egen godstol foran vinduet. På kalde dager gir den flotte vedovnen varme og skaper en ekstra lun stemning med veden som spraker. Gangen er innredet med plassbygde og gode løsninger.

Skiløyper er i umiddelbar nærhet og skitrekket ligger like ved leiligheten. Vetlebakken ligger midt i området ved Bavallstunet og passer godt til barn.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«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!



BAVALLEN

Kommune: Voss / Område: Bavallen

Med en ny fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turområder sommer som vinter, og kort avstand til Vangen med sine butikker og kafeer.

Beliggenhet

Tomannsboligen har en flott beliggenhet i Bavallen med 3 parkeringsplasser like utenfor døren. Boligen har flotte solforhold og utsikten er magisk. Skiløyper er i umiddelbar nærhet og skitrekking og varmetue er like ved. Her er også Grebbesbakken med skibånd og benker som er godt egnet for barnefamilier. Bavallen på Voss ligger ca. en time og femten minutters kjøring fra Bergen. Voss er et av Norges beste skiedoradorer med 40 km alpint løyper og 18 km preparerte langrennsløyper i området.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av lignende fritidseiendommer og leiligheter.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 42 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	8 min 🚗 5.2 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	11 min 🚗 6.5 km
🚶 Skjerpe snuplass Linje 950, 964	13 min 🚶 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 3.9 km
Rema 1000 Skulestadmo	7 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	9 min 🚗
🏪 Vitusapotek Vossevangen	8 min 🚗

SPORT

⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	20 min 🚶 1.8 km
⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min 🚗 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	5 min 🚗
🚗 Extra Skulestadmo	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Voss sentrum kjør mot Skulestadmo. Fra Strandavegen ta av til Skulestadvegen og følg skilting mot Bavallen. Ved Bavallstunet følg nummerering. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



AVSTAND TIL BYER

Bergen 1t 37 min

AKTIVITETER

Voss Rafting	7 min
Voss Vind	8 min
Minigolf	8 min
Nye Hangursbanen	8 min
Voss folkemuseum	8 min
Voss kino	9 min
Voss Bowling	9 min
Voss Fotballgolf	10 min



VELKOMMEN TIL BAVALLSTUNET 74

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser hvor solen kan nytes fra tidlig morgen til kl. 20.00 på kvelden.

Parkering

Det medfølger 3 biloppstillingsplasser.

Tomtestørrelse

655,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt med nabo. Den enkelte disponerer og har rett til bruk av areal på siden og foran sin seksjon.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taket har torvtekking. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom og kott. Takrenner og nedløp er av metall. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende villmarks-bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdører i malt treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Grunnmuren er av betong.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, og 8 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3: Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking.

Innvendig > Overflater - gulv.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.

TEKNISK GJENNOMGANG

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

FANTASTISK UTSIKT FRA
BOLIGEN.



Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til
dagens krav.

Avvik: Eksponert for: Snøskred, Jord- og flomskred. aktsomhet
utløpsområder: Påvirkningsgrad: 2 (Skala 1-6).

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

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

Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet
kontroll ila de neste årene.

Rekkverk/sikring ved parkering er ikke tilstrekkelig sikret med
rekkverk.

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

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen er smart utnyttet og inneholder;
1. etasje; gang 6,7 m², stue og kjøkken i åpen løsning 32 m², Toalettrom 1,1 m² og utvendig bod på 2 m².
Underetasje; gang 5,3 m², soverom på henholdsvis 6,6 m², 5,3 m² og 8,6 m², Bod 4,9 m², bad 4,6 m² og badstue 1,8 m².
Hems er ikke målbar pga. takhøyde, men har en gulvflate på 15,3 m². Her er det plassmonterte senger. Hemsene er ikke medtatt på tegning og har lav høyde og ikke godkjent for rom med varig opphold.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

1. etasje
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 45 kvm

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

Ikke målbare arealer

Takhøyde til møne i hems: 1,68. Hems 15,3 (gulvflate). Ikke målverdig areal.

Standard

Denne fritidseiendommen kombinerer moderne komfort med en lun og hjemmekoselig atmosfære, perfekt for både storfamilier, vennegjenger og mindre familier som ønsker et fleksibelt og behagelig feriested. Boligen har 2 etasjer med mange soveplasser fordelt på 3 soverom. Her har alle god plass uten at boligen føles overfylt. Hytta har også en innredet hems med plassbygde senger, men denne er ikke søkt om og godkjent for varig opphold. Eiendommen har svært gode solforhold, noe som gjør uteplassen til et naturlig samlingspunkt. Her kan man grille, slappe av eller bare nyte roen mens solen vandrer over himmelen. Utsikten er åpen og vid, og gir en følelse av å være tett på naturen, samtidig som man har alle fasiliteter innen rekkevidde. Planløsningen er gjennomtenkt med gode oppbevaringsmuligheter, både innvendig i gang og i innvendig og utvendig bod. Boligen har bad og ekstra toalett, noe som gjør det enkelt å være mange uten kø og stress. Etter en dag ute kan man varme seg i den private badstuen, før man samles til middag, spillkveld eller en rolig stund foran peisen.

Utenfor finner du tre romslige parkeringsplasser, ideelt om man kommer i flere biler eller får besøk. Plassene gir trygg og enkel parkering, og gjør ankomst og avreise smidig, uansett årstid. Dette er en stor fordel for både familier og vennegjenger som reiser samlet.





STUE



Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning som inviterer til samvær. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og fremhever den fantastiske utsikten mot naturen rundt, et levende bakteppe som skifter karakter gjennom dagen. Her kan man nyte solrike morgener, varme ettermiddager og gyldne kvelder, enten fra sofakroken eller den romslige uteplassen.

Parkering

Utenfor finner du tre romslige parkeringsplasser, ideelt om man kommer i flere biler eller får besøk. Plassene gir trygg og enkel parkering, og gjør ankomst og avreise smidig, uansett årstid. Dette er en stor fordel for både familier og vennegjenger som reiser samlet.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp strøm og ved. Det er varmekabler i gulv på badet i underetasje og varmekabler i yttergang.

Info strømforbruk

kWh 5932 pr. år.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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

Det medfølger kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Modernisering og påkostninger

Skiftet to søyler utenfor inngangspartiet og en søyle under altan på nedsiden av hytta i 2019. Montert elbillader, overspenningsvern, ny kurs for lader, av/på vippebryter for å koble ut lader, ny kurs bod i kjeller, ny kurs altan utenfor kjøkken med kontakter. Hytta er utvendig beiset etter kjøp.

GOD Plass til mange
rundt spisebordet.



STEMNING OG VARME
MED VEDOVN.



KJØKKEN







BAD



BAD OG BADSTUE





EKSTRA TOALET I
HOVEDETASJE.



SOVEROM

Boligen har 3 soverom



DET ER RULLEGARDIN PÅ
ALLE SOVEROMMENE

SOVEROM 2.



SOVEROM 3

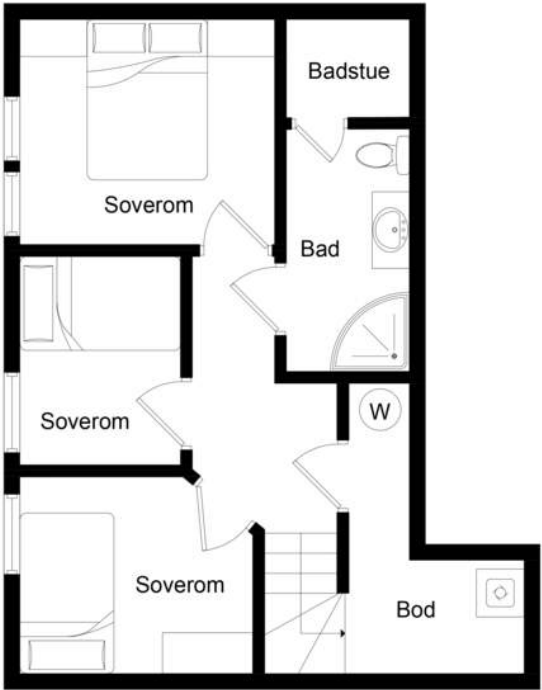


INNREDET HEMS ER IKKE
GODKJENT.

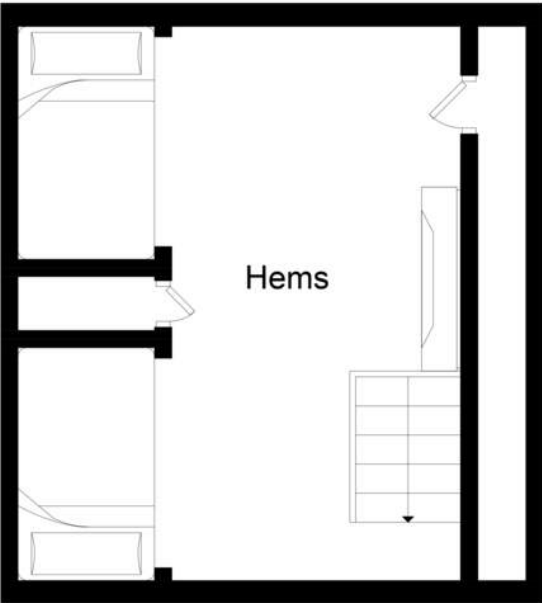


PLANTEGNINGER

Bavallstunet 74 - U. Etasje



Bavallstunet 74 - Hems



Bavallstunet 74 - 1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
655,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt med nabo. Den enkelte disponerer og har rett til bruk av areal på siden og foran sin seksjon.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
4.122.000,- for 2024

Kommunale avgifter
10.552,- for 2026

Info eiendomsskatt
Inngår i kommunale avgifter

Velforening
Dekker vedlikehold av veier, strøing og brøyting.

Årlig velavgift
6.500,-

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Forsikring kr. 4.346,-
Fiber kr. 6.348,-
Renovasjon kr. 4.239,-

I tillegg er det brukt 5932 kWh i strøm i 2025.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 10.03.2011 som omhandler 1. etasje og under etasje. Hems er ikke medtatt på tegning og har lav høyde og ikke godkjent for rom med varig opphold (ingen vindu eller alternativ rømningsvei). Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er fremlagt tegninger fra seksjonering: Planløsning stemmer med u. etasje og 1. etasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 10. mars 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter
2003/2364-1/52 19.12.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/174

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i reguleringsplanen regulert til område for fritidsbusetnad.

Kommuneplaner
Id: 12352014011
Navn: Kommuneplan Voss 2015
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: 5
Ikrafttredelse: 23.04.2015

Kjerneinformasjon

Id: 2014011
Delarealer: Delareal 1 070 m
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 123504017
Navn: Bavallstunet fritidsenter-utvida
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.06.2005
Delarealer: Delareal 1 070 m
Formål: Fritidsbebyggelse
Feltnavn: B1

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Privat til offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig via private stikkledninger.
Tilknytning vann: Offentlig via private stikkledninger.

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
Onsdag, 30. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

4 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
105 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
124 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 306 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 324 990,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

John Helmer Stadsnes
Elisabeth Lingjerde

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 500, Markedspakke kr 23 990, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 11 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 98 390
Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 105 235
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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
22.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Halvpарт av vertikaldelt tomannsbolig (fritidsbolig)

 Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO

 VOSS kommune

 gnr. 50, bnr. 137, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 Rapportdato: 19.10.2026 Oppdragsnr.: 18601-1920 Eiendomsverdi ref nr: LP4146

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst 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.

Kristoffersen Takst AS

Firmaet ledes av Roar Kristoffersen, som har tømmerbakgrunn og har arbeidet som takstmann siden 2006. Virksomheten ble startet i 2009 og etablert som aksjeselskap i 2023. Vi utfører blant annet:

- Tilstandsrapporter og verdirapporter
- Bistand ved overtagelse av ny bolig
- Reklamasjonssaker og skadevurderinger.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



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 byggregler 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 byggregler

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 tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- 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 åndsverkløven 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 eller 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 straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer 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, åndsverkløven, 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.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 3 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 4 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Beskrivelse av eiendommen

Halvpарт av vertikaldelt tomannsbolig (fritidsbolig) - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har torvtekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). 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.
Det er malingslass ved vindiski på taket som bør beises/males. Takrenner og nedløp er av metall.
Det er torv på taket og snø vil samle seg vinterstid selv uten snøfangere. Knekkpunkt kan oppstå og det er viktig at snøkanter observeres i vinterhalvåret over inngangspartiet.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom og kott.
Det er viktig at tak har luftespalte iht. krav på kald side for å hindre kondensering/fuktproblematikk. På dette bygget var det vanskelig å oppdage luftespalte for overliggende isolasjon/kald side over knevegger (befart fra lukeåpning). Det er luftespalte i topp av kledning og det er i kott observert lufting i kiste til kaldloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende villmarks-bordkledning. Kledning over 20 år er forventet å være i midtre del av forventet levetid. Utsatte steder som endeskjøter, dryppkanter, mm. begynner normalt sett å få litt nedsatt funksjon/mykhet og må jevnlig kontrolleres og vurderes opp mot lokal utskiftning (ved behov).
Det er kledning tett på terreng og utsatt for slagregn og dryppkant kan være vanskelig å behandle. Dette kan resultere i nedsatt levetid for dette bordet. Det er gjenstående en glippe på 10 cm av ukjent årsak da kledningsbord burde vært skjettet mot loddbordet.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. det er lav skred på vannbord under vinduet. Det er litt maling slitasje i karm mellom vindu og karm.
Isolerglass får redusert effekt jevnlig ila årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.
Ytterdører i malt treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Noen bruksmerker.
TBA: 6,3
Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 90
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
2019
Byttet to søyler utenfor inngangspartiet og en søyle under altan på nedsiden av hytten. Jobben ble utført av Voss Resort, vedlikeholdsavdelingen.
Forhold som påvirker klimaskjerm på boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, furugulv/parkett i hems, flis og belegg.
Vegger og himling er utført med trepanel. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende.

Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanalyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 18
Gang: 8
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Det er isolert stålpipe og peisovn inne i boligen.
Skorstein er innplatet over tak.
Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 16,5.
Innvendig trapp mellom etasjene i tre.
Trapp har normal slitasje.
Hemsetrapp er bratt, har en del sår på trinn og stor avstand i trinn.
Trapp er ikke for bruk mellom varige oppholdsrom.
Det er malte, glatte dører nede og formpressede innerdører.
Det er sprekk-dannelse på dørkarm ved vrider, dør til bad nede.
Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Siden boligen har ferdigattest fra 2004, betyr det at kommunen har ansett papirarbeidet og prosessen som formelt fullført etter datidens krav.
Våtrommet har flis på veggene og panel i innvendig tak.
Fra egenerklæring:
Sprekk i flisefuge over bastudør.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 1 mm og tilnærmet flatt gulv (det er opplyst om godt lokalt fall rundt sluk/under kabinett). Det er fall på gulv fra badstue på cirka 5 mm.
Våtrommet har skjult vannnett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk med overliggende metallrist (skjult av kabinett og ikke befart).
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Det er til-luft spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var lavt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil.Det er målt ett

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Beskrivelse av eiendommen

er fukt (Protimeter/motstandsmåler) i front av oppvaskmaskin/oppvask kum. (foring er ikke demontert/ikke målt under skap/skjult bak foring). Det ble målt normale verdier.
Merk:
Sår på kant av front ved kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykampus.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › Etasje 1 ›
Det er fliser på gulv. Det er panel i himling og vegg.
Sanitærustyr med toalett, servant med skap.
Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Dette gir lav omskiftning av luft.
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Badstue
Badstue med benk og ovn. Panelt vegg og tak.
Ventilasjon: Ventil-rist over dør og det er ventil mot soverom slik at omluft fungerer ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det er stoppekran og vannmåler i teknisk bod nede ved bereder.
Hovedstoppekran og rørkurser bør merkes.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2004.
Det er utført oppgraderinger like etter kjøp i regi av EL-firma i 2019.
Faktura i boligmappa. Skutle EI. Installasjon AS.
Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Krav til seriekobling:
Dersom boligen har behov for mer enn én røykvarsler for å dekke områdene, eller hvis det er en del av et felles system i borettslaget/sameiet, er det i dag krav om at røykvarslerne skal være seriekoblede.
Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig.
Dagens krav er sprinklet anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling (iht byggeskikk i oppføringsåret).
Det er benyttet drenerende masser som fuktsikring. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall: 2004.
Grunnmuren er av betong.
Avløpsledningene er fra 2004. Vannledningene er fra 2004.
Ved vanntest innvendig hadde boligen normalt godt vanntrykk ved funksjonstest/stikktagning.

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 5 av 25

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 6 av 25

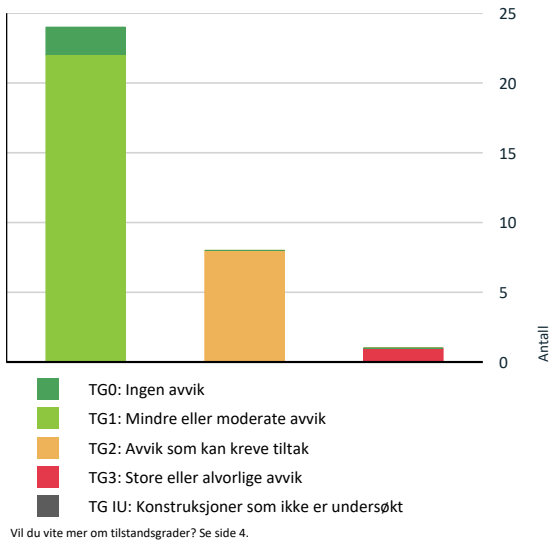
Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

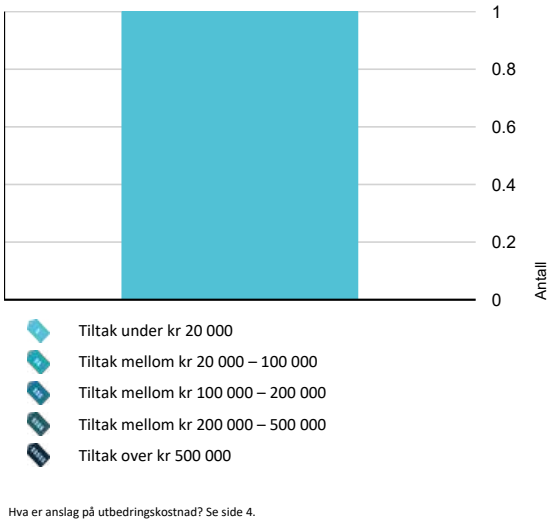


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 7 av 25

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:

- Vurdering av klimarobusthet.
- Vurdering av boligens positive kvaliteter.
- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
- Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innhentet eller vurdert).
- Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
- Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
- Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
- Vurdering av inneklima.
- Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
- Måling av elektromagnetisme.
- Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
- Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
- Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
- En nærmere vurdering av årsak til setningsskader.
- Vurdering av ombygningmulighet.
- Detaljerte beregninger av kostnader.
- Markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig (fritidsbolig)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- Avvik: Eksponert for: Snøskred, Jord- og flomskred. aktsomhet utløpsområder: Påvirkningsgrad: 2 (Skala 1-6). Kilde: Kartverket, NVE og NGI Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Avvik: Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll ila de neste årene.
- Avvik: Rekkverk/sikring ved parkering er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk.

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 8 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Informasjon fra edr. (Tatt i bruk 15.05.2004). Ferdigattest gitt i 2011.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Kvaliteter fra 2004.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har torvttekkning. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). 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. Det er malingsflass ved vindiski på taket som bør beises/males.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er torv på taket og snø vil samle seg vinterstid selv uten snøfangere. Knekkpunkt kan oppstå og det er viktig at snøkanter observeres i vinterhalvåret over inngangspartiet.



Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 9 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

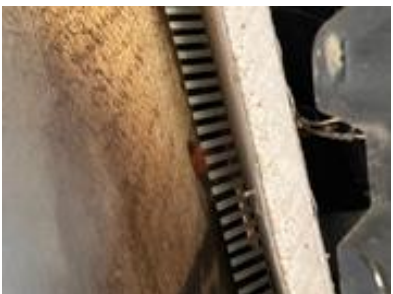
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom og kott. Det er viktig at tak har luftespalte iht. krav på kald side for å hindre kondensering/fuktproblematikk. På dette bygget var det vanskelig å oppdage luftespalte for overliggende isolasjon/kald side over knevegger (befart fra lukeåpning). Det er luftespalte i topp av kledning og det er i kott observert lufting i kiste til kaldloft.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende villmarks-bordkledning. Kledning over 20 år er forventet å være i midtre del av forventet levetid. Utsatte steder som endeskjøter, dryppkanter, mm. begynner normalt sett å få litt nedsatt funksjon/mykhet og må jevnlig kontrolleres og vurderes opp mot lokal utskiftning (ved behov). Det er kledning tett på terreng og utsatt for slagregn og dryppkant kan være vanskelig å behandle. Dette kan resultere i nedsatt levetid for dette bordet. Det er gjenstående en glippe på 10 cm av ukjent årsak da kledningsbord burde vært skjøtet mot loddbordet.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. det er lav skred på vannbord under vinduet. Det er litt maling slitasje i karm mellom vindu og karm. Isolerglass får redusert effekt jevnlig ila årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 10 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

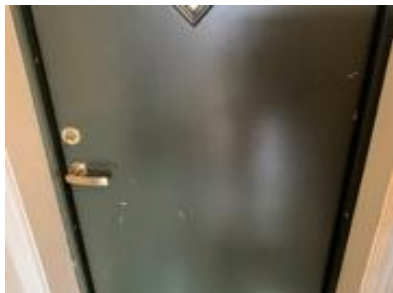


Tilstandsrapport

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i malt treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Noen bruksmerker.



TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

TBA: 6,3
Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 90
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
2019
Byttet to søyler utenfor inngangspartiet og en søyle under altan på nedsiden av hytten. Jobben ble utført av Voss Resort, vedlikeholdsavdelingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Tresøyle som går til grus virker ikke å være skikkelig søylepunkt for bjelke ved inngangsparti. Det var ikke svikt ved tråkk, men punktet må vurderes forbedret.

TO 0 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forhold som påvirker klimaskjerm på boligen.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Eksponert for: Snøskred, Jord- og flomskred. aktsomhet utløpsområder: Påvirkningsgrad: 2 (Skala 1-6). Kilde: Kartverket, NVE og NGI Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning for å sikre at nødvendige tiltak blir identifisert og gjennomført. Eksponering for snøskred/skred utgjør en risiko for skade på bygningen og personsikkerhet, og det er viktig å vurdere og eventuelt iverksette tiltak for å redusere denne risikoen. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt usikkerhet om bygningens tilstand og kan føre til at nødvendige tiltak ikke blir utført i tide.

INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, furugulv/parkett i hems, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger i entre.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger.

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 11 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport



TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med trepanel. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanalyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm: Stue: 18 Gang: 8

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

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 helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og peisovn inne i boligen. Skorstein er innplatet over tak.



TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 16,5.

Vurdering av avvik:

- Måling av fuktvote (vekt%) i bunnsvill viser verdier rett over den ideelle grensen på 15 %. Verdier fra 16 % og oppover kan over tid gi grobunn for svertesopp eller muggsopp.

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 12 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Siden målingen ligger akkurat i grenseland, bør fuktutviklingen overvåkes, og rommet bør sikres god ventilasjon. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.



Innvendige trapper

Beskrivelse

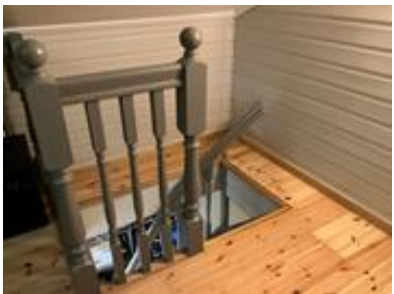
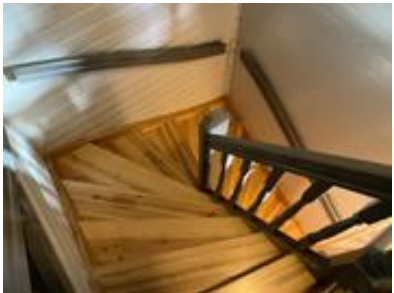
Innvendig trapp mellom etasjene i tre.
Trapp har normal slitasje.
Hemsetrapp er bratt, har en del sår på trinn og stor avstand i trinn.
Trapp er ikke for bruk mellom varige oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskafe ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører nede og formpressede innerdører.
Det er sprekk-dannelse på dørkarm ved vrider, dør til bad nede.



Dør til badet nede.

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Siden boligen har ferdigattest fra 2004, betyr det at kommunen har ansett papirarbeidet og prosessen som formelt fullført etter datidens krav.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og panel i innvendig tak.
Fra egenerklæring:
Sprekk i flisefuge over bustudør.

Vurdering av avvik:

- Riss på en flis ved kabinett på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Risset i flisen bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn bak flisene, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre at membran og underliggende konstruksjon ikke skades.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

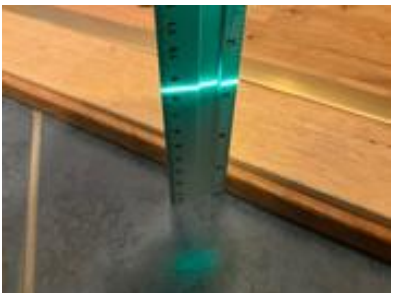
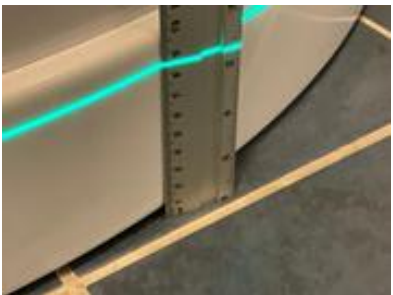
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 1 mm og tilnærmet flatt gulv (det er opplyst om godt lokalt fall rundt sluk/under kabinett). Det er fall på gulv fra badstue på cirka 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet (ikke målt under kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Rommet har plastsluk med overliggende metallrist (skjult av kabinett og ikke befart).

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring (dusjkabinett er blitt dratt frem ved rens av sluken i regi av eiere). Slukets klemring/tettering er ikke kontrollert og bør visuelt kontrolleres når kabinett er dratt frem.
- Membranens alder overstiger anbefalt levetid, noe som øker risikoen for nedsatt funksjon og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av membran og slukløsning for å redusere risikoen for fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

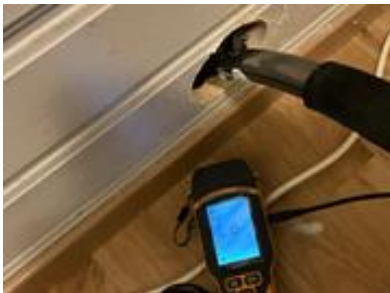
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Det er til-luft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var lavt.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil. Det er målt ett er fukt (Protimeter/motstandsmåler) i front av oppvaskmaskin/oppvask kum. (foring er ikke demontert/ikke målt under skap/skjult bak foring). Det ble målt normale verdier. Merk: Sår på kant av front ved kjøleskap.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykempull.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Det er panel i himling og vegg.



Panelbit festet ved vannkobling.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr med toalett, servant med skap.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Dette gir lav omskiftning av luft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig innelima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med benk og ovn. Panelt vegg og tak. Ventilasjon: Ventil-rist over dør og det er ventil mot soverom slik at omluft fungerer ved bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

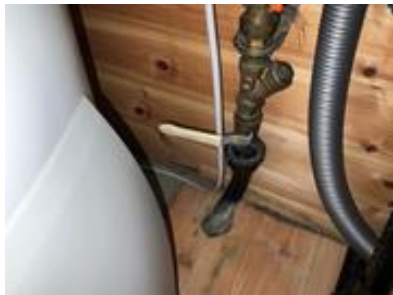
Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikttet i rørskap.
Det er stoppekran og vannmåler i teknisk bod nede ved bereder.
Hovedstoppekran og rørkurser bør merkes.



Hovedstoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det meste av røرنettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.



Ukjent løsning, sannsynligvis lufting fra avløp ut kiste og ikke over tak for å unngå snøpress vinterstid på hette over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Årstill: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



⚠ 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
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2004.
Det er utført oppgraderinger like etter kjøp i regi av EL-firma i 2019.
Faktura i boligmappa. Skutle El. Installasjon AS.

Vurdering av avvik:

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

• Avvik: Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll ila de neste årene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere kapasiteten på anlegget.
Manglende kontroll over tid øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fare for overbelastning.

Det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Krav til Samsvarserklæring siden 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Krav til seriekobling:
Dersom boligen har behov for mer enn én røykvarsler for å dekke områdene, eller hvis det er en del av et felles system i borettslaget/sameiet, er det i dag krav om at røykvarslerne skal være seriekoblede.

Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig.
Dagens krav er sprinklet anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling (iht byggeskikk i oppføringsåret).

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er benyttet drenerende masser som fuktsikring. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstill: 2004.



Det er knotteplast på grunnmur der det er terreng (stikker opp av massene uten klemlist).



Unøyaktig avslutning på knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Avvik: Rekkverk/sikring ved parkering er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk eller annen sikring bør monteres ved parkeringen for å hindre fallulykker og redusere risikoen for personskade.



1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er fra 2004. Vannledningene er fra 2004.

Ved vanntest innvendig hadde boligen normalt godt vanntrykk ved funksjonstest/stikktagning.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik: Eksponert for: Snøskred, Jord- og flomskred. aktsomhet utløpsområder: Påvirkningsgrad: 2 (Skala 1-6). Kilde: Kartverket, NVE og NGI Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Avvik: Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll ila de neste årene.
- Avvik: Rekkverk/sikring ved parkering er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning for å sikre at nødvendige tiltak blir identifisert og gjennomført. Eksponering for snøskred/skred utgjør en risiko for skade på bygningen og personsikkerhet, og det er viktig å vurdere og eventuelt iverksette tiltak for å redusere denne risikoen. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt usikkerhet om bygningens tilstand og kan føre til at nødvendige tiltak ikke blir utført i tide.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere kapasiteten på anlegget. Manglende kontroll over tid øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fare for overbelastning.
- Rekkverk eller annen sikring bør monteres ved parkeringen for å hindre fallulykker og redusere risikoen for personskade.

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



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

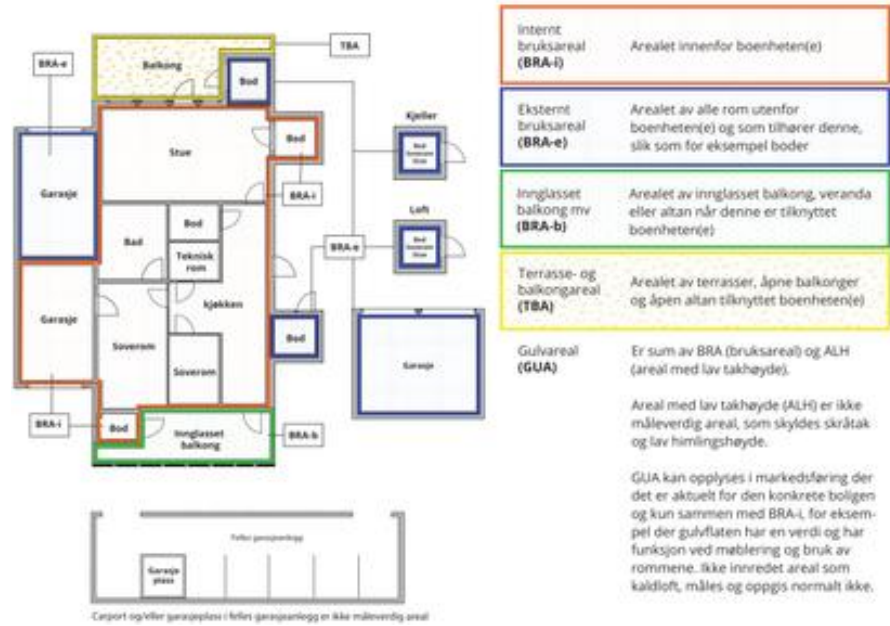
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Arealer

Halvpарт av vertikaldelt tomannsbolig (fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Hems						15	15
Etasje 1	41	2		43	45		43
Underetasje	38			38			38
SUM	79	2			45	15	96
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
Etasje 1	Gang, stue/kjøkken, toalettrom	Bod	
Underetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, badstue		

Kommentar

Takhøyde til møne i hems: 1,68

Areal per rom (m²):

Hems:

Hems 15,3 (gulvflate)

Etasje 1:

Gang 6,7

Stue/kjøkken 32

Toalettrom 1,1

Bod (utv) 2

Underetasje:

Gang 5,3

Soverom 6,6 + 5,3 + 8,6

Bod 4,9

Bad 4,6

Badstue 1,8

TBA, altan 6, terrasse/platting ved inngang på 9 og betongplatting på ca 30.

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.) Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen. Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende). Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 21 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Byggetegninger

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

Kommentar: Hems er ikke medtatt på tegning og har lav høyde og ikke godkjent for rom med varig opphold (ingen vindu eller alternativ rømningsvei).

Det er fremlagt tegninger fra seksjonering: Planløsning stemmer med u. etasje og 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Roar Kristoffersen	Takstingenør
	John Helmer Stadsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	50	137		1	655 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bavallstunet 74

Hjemmelshaver

Lingjerde Elisabeth, Stadsnes John Helmer

Kommentar

Felleseie tomt (iht. EDR).

Oppdragsnr.: 18601-1920

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 22 av 25

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Bavallen på Voss, like ved skisenter. Utsikt fritt utover nærområdet, Skulestadmo og omkringliggende fjell og vann. Nabolagrprofil (hentet fra ev-info): Offentlig transport 350 m Dagligvare 1 000 m Barnehager1.0 km 1 Barnefamilier i grunnkrets 29 % Parkering: Det er plass for 3 biler på parkering like ved boligen. El-bil lader montert på vegg på hytten like ved parkering.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger. Opplyst av kunde. Rørnett fra byggeår.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger. Opplyst av kunde. Rørnett fra byggeår.

Regulering

KPA: Bavallen 2007, bruk fastsatt til: Fritidsbygninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse og platting.

Tinglyste/andre forhold

Det er gitt ferdigattest for boligen i 2011. Seksjonering i 2003 for 2 stk. seksjoner. Energiattest, karakter: D

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligmappa på nett	12.10.2026	Kpa, El fakt., mm.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 137
4621 VOSS

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis over baderomsdor. Sprekk i flisefuge over bastudor.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi byttet to søyler utenfor inngangspartiet og en soyle under altan på nedsiden av hytten. Jobben ble utført av Voss Resort, vedlikeholdsavdelingen.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss Resort

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert elbillader, overspenningsvern, ny kurs for lader, av/på vippebryter for å koble ut lader, ny kurs bod i kjeller, ny kurs altan utenfor kjøkken med kontakter

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle El. Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

Side 4

80BAVALLSTUNET 74

Vedlegg

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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 85874182

Side 5

PROAKTIV.NO81

Egenerklæringsskjema

Name

John Helmer Stadsnes

Date

2026-10-12

Name

Elisabeth Lingjerde

Date

2026-10-12

Identification

 John Helmer Stadsnes

Identification

 Elisabeth Lingjerde

RETURNERES TIL:

Landro Byggeservice A/S

Kompetansesenter, Gjertrudvegen

5353 STRAUME

TINGLYST

19 DES. 2003

VOSS TINGRETT

DAGBOKNR. 2064

Begjæring om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr. | Kommunens navn

1235 voss

Gnr

50

Bnr

137

Festenr

Snr

1-2

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer)

Navn

Ideell andel

05015945356 Landro, Oddvar

1/2

29107644502 Landro, Yngve

1/2



Doknr: 2364 Tinglyst: 19.12.2003 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	87		13				25				37				49			
2	B	87		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				174 =nevner:				174											

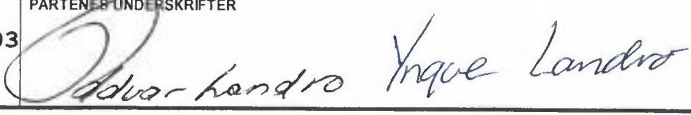
4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO

01.09.2003

PARTENERS UNDERSKRIFTER



SIDE 1 AV 3

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akellus Dokument 1998.2

3035-1

82

BAVALLSTUNET 74

PROAKTIV.NO

83

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

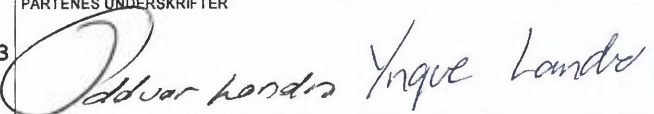
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

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

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

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Straume 01.09.2003	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	-------------------------------------	---

DATO 01.09.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	--	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift
------------	-------------

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

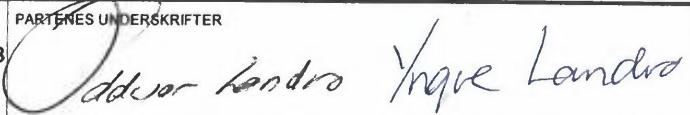
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

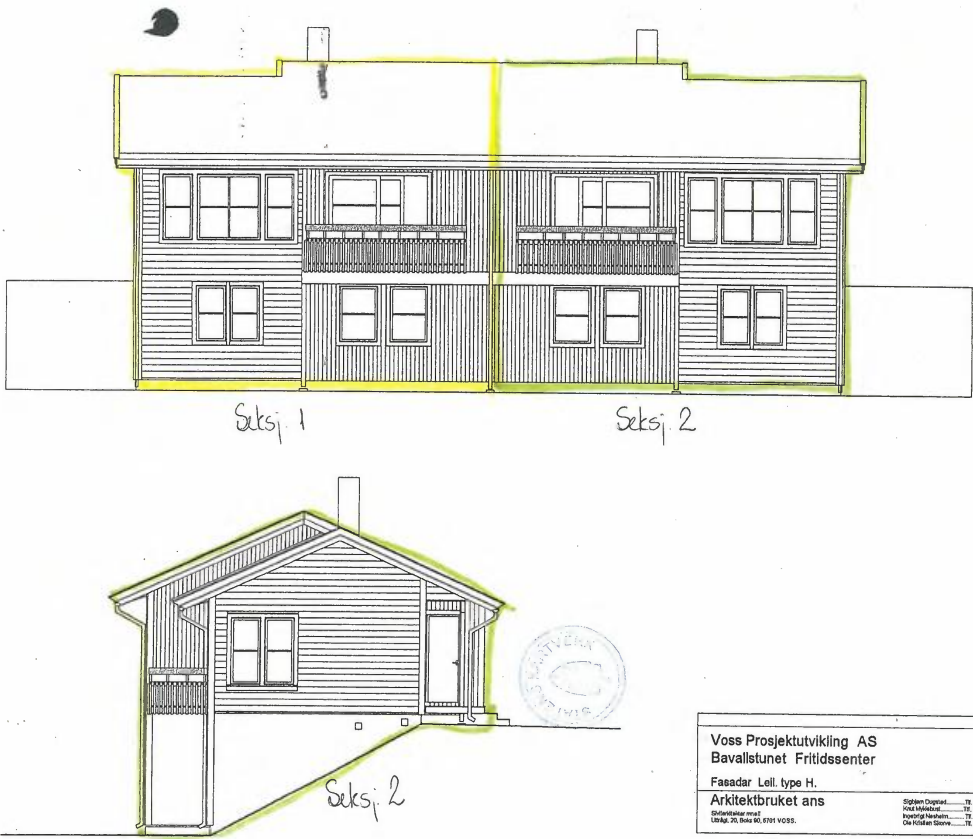
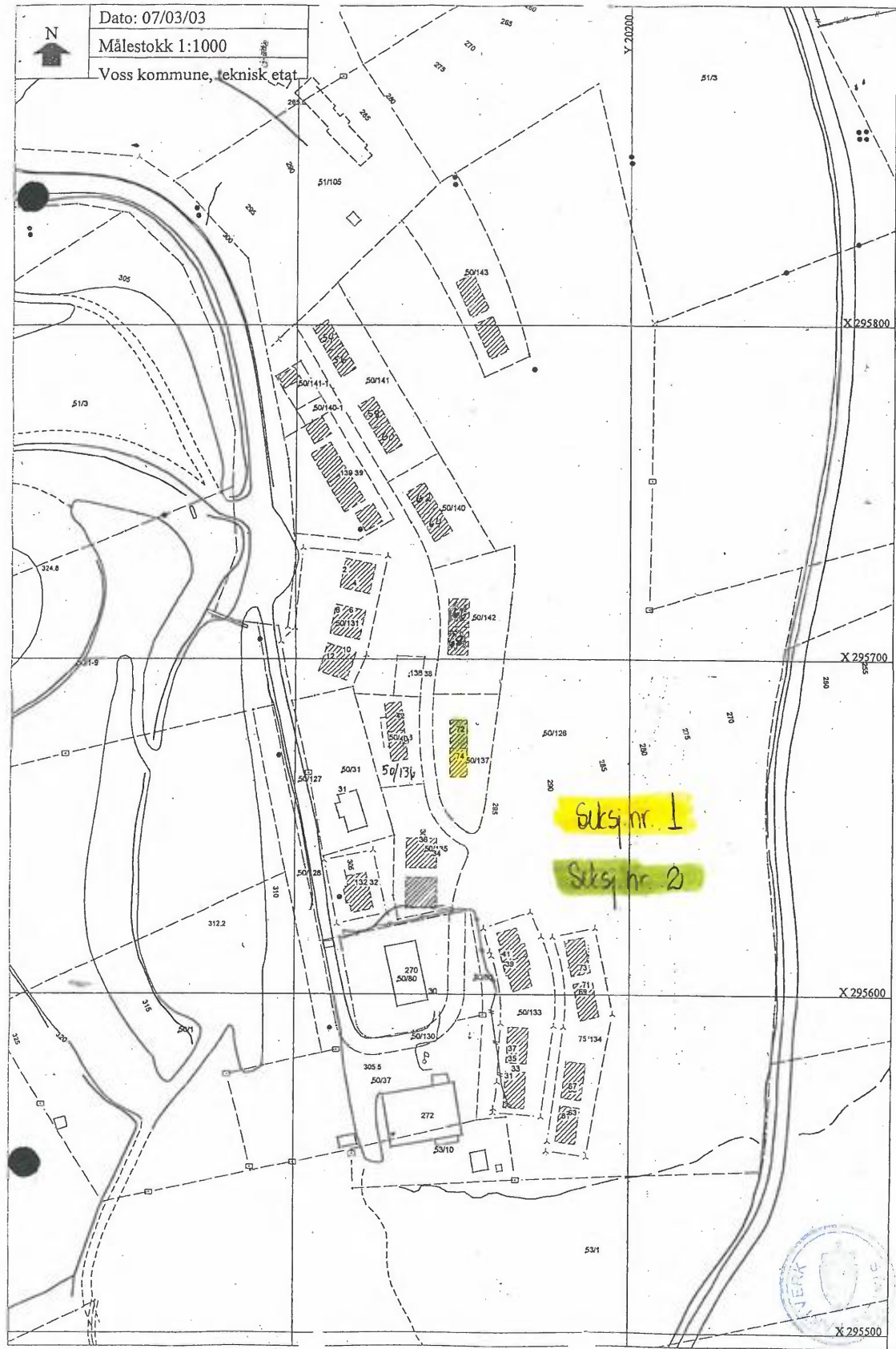
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	kommune
50	137			
Dato		Stempel og underskrift		
21.11.03		Tone Hødegård		

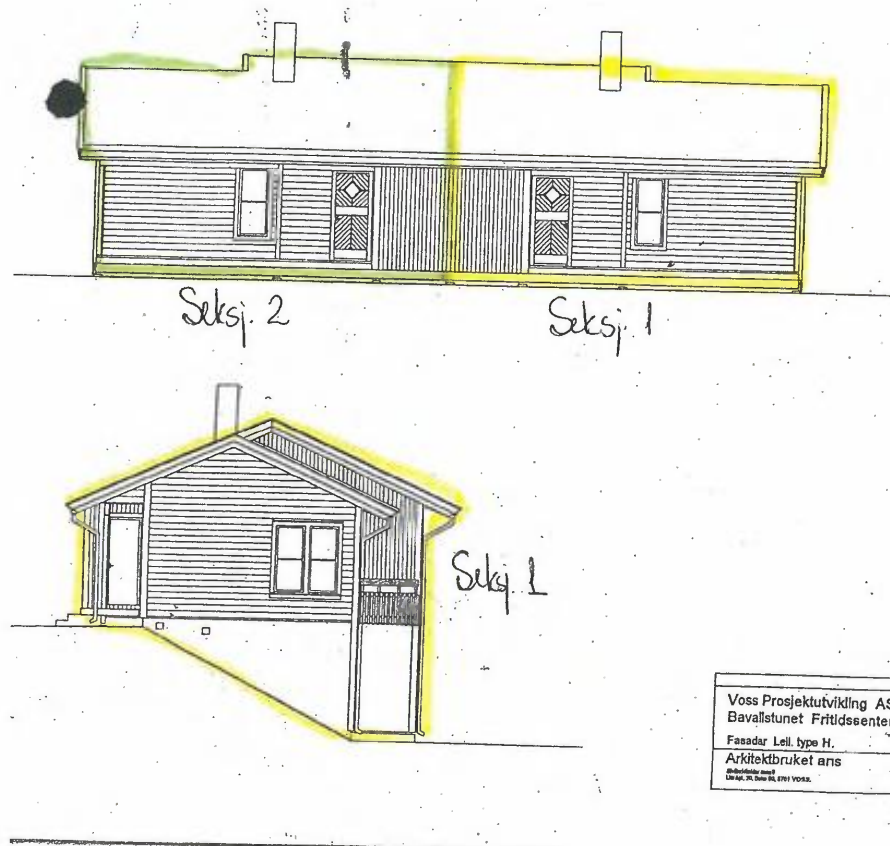
VOSS KOMMUNE
GODKJENT
21 NOV. 2003



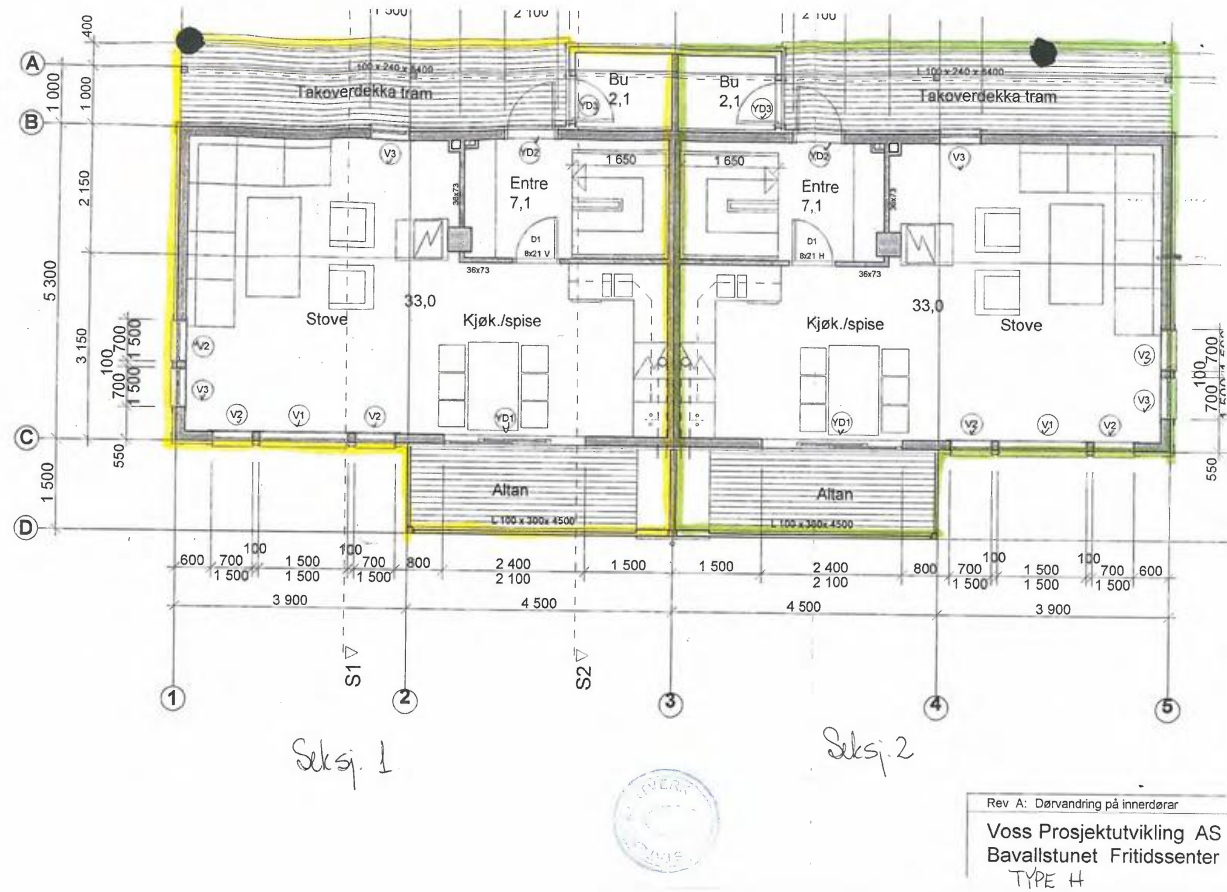
DATO 01.09.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	---	--



Voss Prosjektutvikling AS		Tegning nr.:	
Bavallstunet Fritidssenter		Målestokk:	
Fasadar Løst type H.		1:100	
Arkitektbruket ans		Dato:	
Saksbehandler: [blank]		11.02.02	
Tegner: [blank]		Signatur:	
Utskrift: [blank]		8. d.	



Voss Prosjektutvikling AS	Tegnet av:
Bavallstunet Fritidssenter	
Fasader Lell, type H.	Skala: 1:100
Arkitektbruket ans	Dato: 11.02.02
Byggherre: Voss kommune	Prosjekt: B.A.



Vedtekter for Bavallstunet 74 og 72, gnr. 50, bnr. 137, seksjon nr. 1 og 2.

§ 1 Sameiet og seksjonering

Eiendommen er seksjonert i to selvstendige eierseksjoner i medhold av eierseksjonloven.

Eierseksjonen utgjør til sammen et sameie.

Seksjoner i sameie;

Seksjon 1 - fritid med eierbrøk 87/174

Seksjon 2 - fritid med eierbrøk 87/174

§ 2 – Forhold til loververket

Sameiet er regulert av eierseksjonslova av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 3 - Bruksrett

Hver sameier har enerett til bruk av sin egen eierseksjon og rett til bruk av areal på siden og foran sin seksjon som vist på vedlagt kart.

§ 4 - Vedlikehold

Seksjonseier har fullt ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, samt vedlikehold av egen utvendig fasade og takflaten over egen seksjon. Mangelfullt vedlikehold skal ikke medføre skade eller forringelse på den andre seksjonen.

Sameiet har felles ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles grunnmur og felles bærende konstruksjoner. Hver seksjonseier skal bidra til normalt tilsyn og forebyggende tiltak som er nødvendige for å avdekke eller begrense skade på disse bygningsdelene.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, med mindre kostnaden klart bare gjelder én seksjon. Kostnader som utelukkende skyldes en seksjonseiers bruk, endring eller forsømmelse, skal betales av denne seksjonseieren.

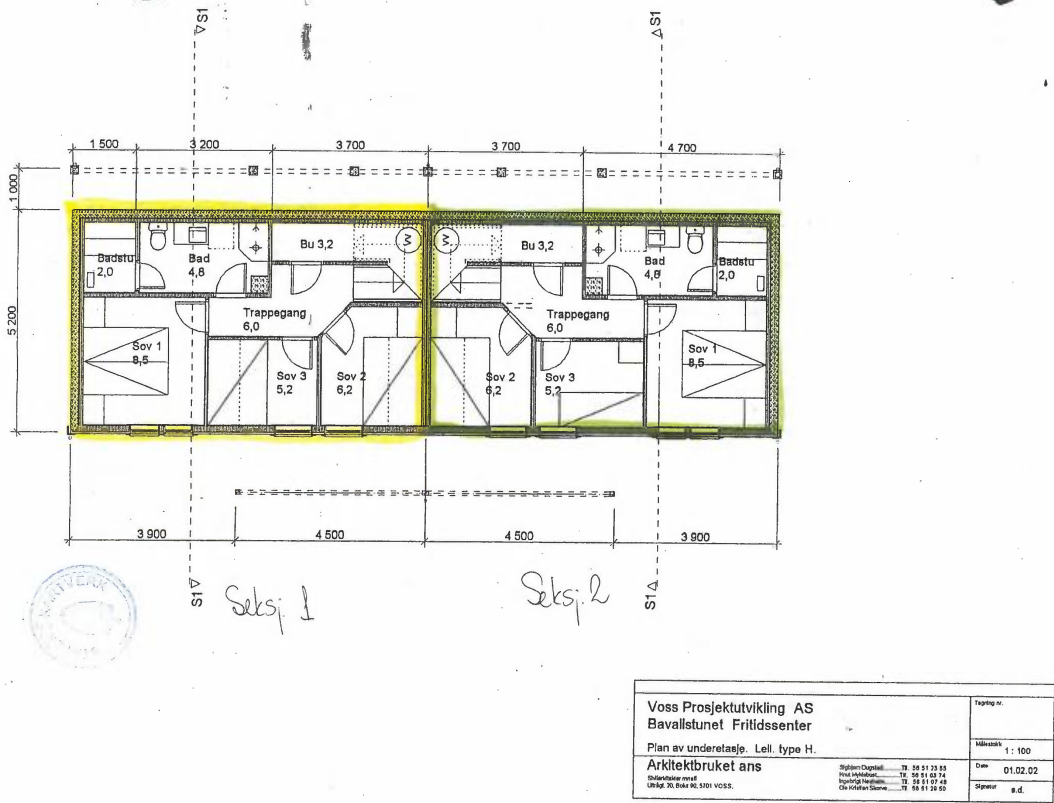
§ 5 – Forsikring

Hver seksjonseier plikter til enhver tid å holde sin seksjon fullverdiforsikret mot brann og skade med en gyldig bygningsforsikring. Kvittering for betalt forsikringspolise skal kunne kreves fremvist av den andre seksjonseieren ved forespørsel.

§ 6 – Utleie

Seksjonseier har rett til å leie ut sin egen seksjon i tråd med eierseksjonsloven. Dersom seksjonen leies ut, plikter eier å sørge for at bygningsforsikringen nevnt i § 5 omfatter slik bruk.

Dokument: 5b0c3872-4a1e-4553-b721-f7ed84e13210



§ 7 Uenighet/tvist

Eventuell uenighet knyttet til vedlikehold eller annet som gjelder fellesanlegg, løses ved megling/sakkyndig takstmann. Partene oppnevner en uavhengig takstmann i fellesskap, og kostnaden deles 50/50. Dersom partene ikke blir enige om valg av takstmann, oppnevnes denne av Norsk takst.



Dokument: 5b0c3872-4a1e-4553-b721-f7ed84e13210

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Voss 1235 - 50 / 137 / 0 / 0

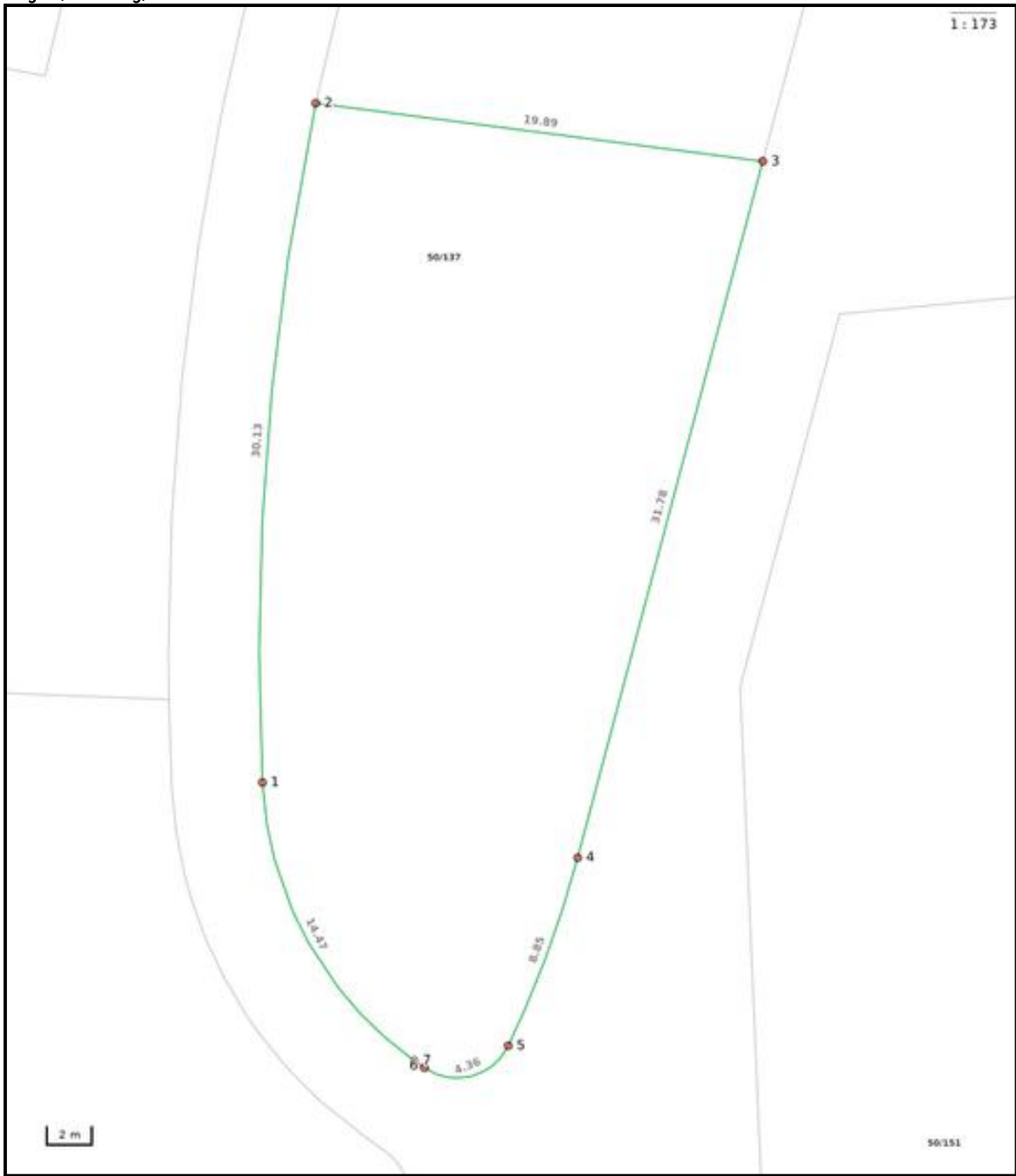


Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 30.12.2018 15:20 - Sist oppdatert 28.12.2018 17:44

Side 1 av 3

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 137 i 1235 VOSS kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 30.12.2018 15:20 – Sist oppdatert 28.12.2018 17:46

Side 2 av 3

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 137 i 1235 VOSS kommune

Areal og koordinater

Areal: 655,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 727 059,32	358 969,87	30,13m	Terrengmålt	14	117,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 727 089,37	358 969,48	19,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 727 088,62	358 989,36	31,78m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 727 057,29	358 984,03	8,85m	Terrengmålt	14	47,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 727 048,75	358 981,74	4,36m	Terrengmålt	14	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 727 047,45	358 978,14	0,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 727 047,72	358 977,67	14,47m	Terrengmålt	14	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 30.12.2018 15:20 – Sist oppdatert 28.12.2018 17:46

Side 3 av 3



VOSS KOMMUNE

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Arkitektbruket ANS

Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref

02/1063-10

Etat/ avd.

TE

Saksbeh

GUN

Ark.

GBNR 50/136

Dykkar ref.

Dato

10.03.2011

FRITIDSHUS - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR.136 OG 137

4 BUEININGAR

FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D 0221/02

Rammeløyve er gjeve 09.07.2002.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØKER:

ANSVSAM:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

Nybygg. Fritidsbolig

50/136

Bavallsvegen

Landro Byggeservice A/S

Arkitektbruket ANS

Landro Byggeservice A/S

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Bjørke Sandtak A/S

Bjørke Sandtak A/S

Landro Byggeservice A/S

Landro Byggeservice A/S

Bjørke Sandtak A/S

Bjørke Sandtak A/S

SARTOR VVS A/S

SARTOR VVS A/S

SARTOR VVS A/S

SARTOR VVS A/S

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

Adr.: Uttrågt. 9

Postboks 145

5701 VOSS

Telefon:

Sentralbord 5651 9400

Saksbeh. 5651 9455

Telefaks: 5651 9651

E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no

Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:

3201 46 70954

Foretaksnr.

960 510 542

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

Med helsing



Gunhild Ormbostad Rong

saksbehandlar

Kopi til:

Landro Byggeservice A/S, Kompetansesenter Gjertrudvegen, 5353 STRAUME

Trond Reidar Tenold, Oscars gate 61, 0256 Oslo

Nils Kåre Foldnes, Foldnes, 5353 Straume

Oddvar Landro, Olsvikstallen 31, 5184 Olsvik

Britt Janni Sylta, Bykletvettvegen 12, 5353 Straume

Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS

Driftsavdelinga v/Jon Hårklau

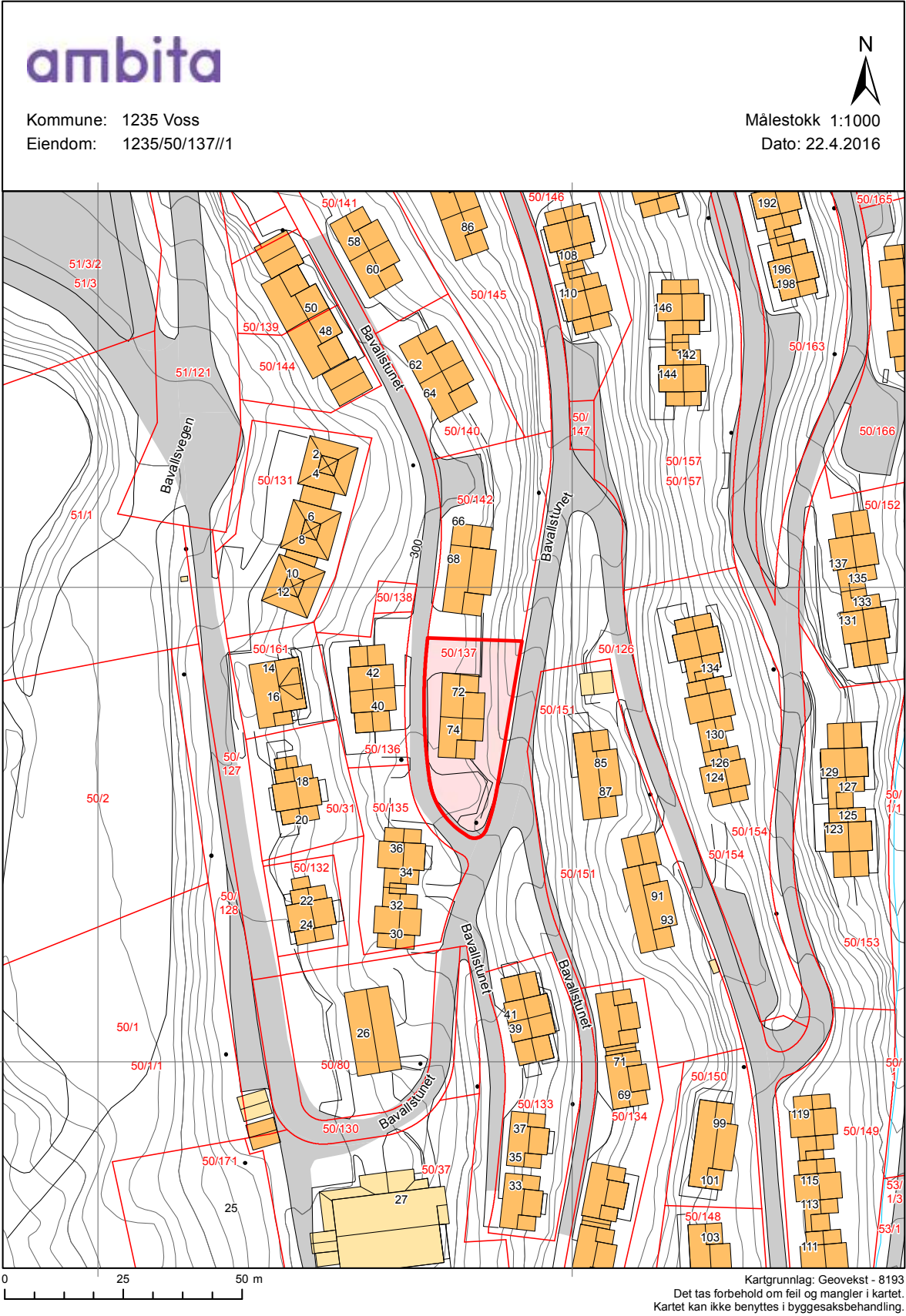
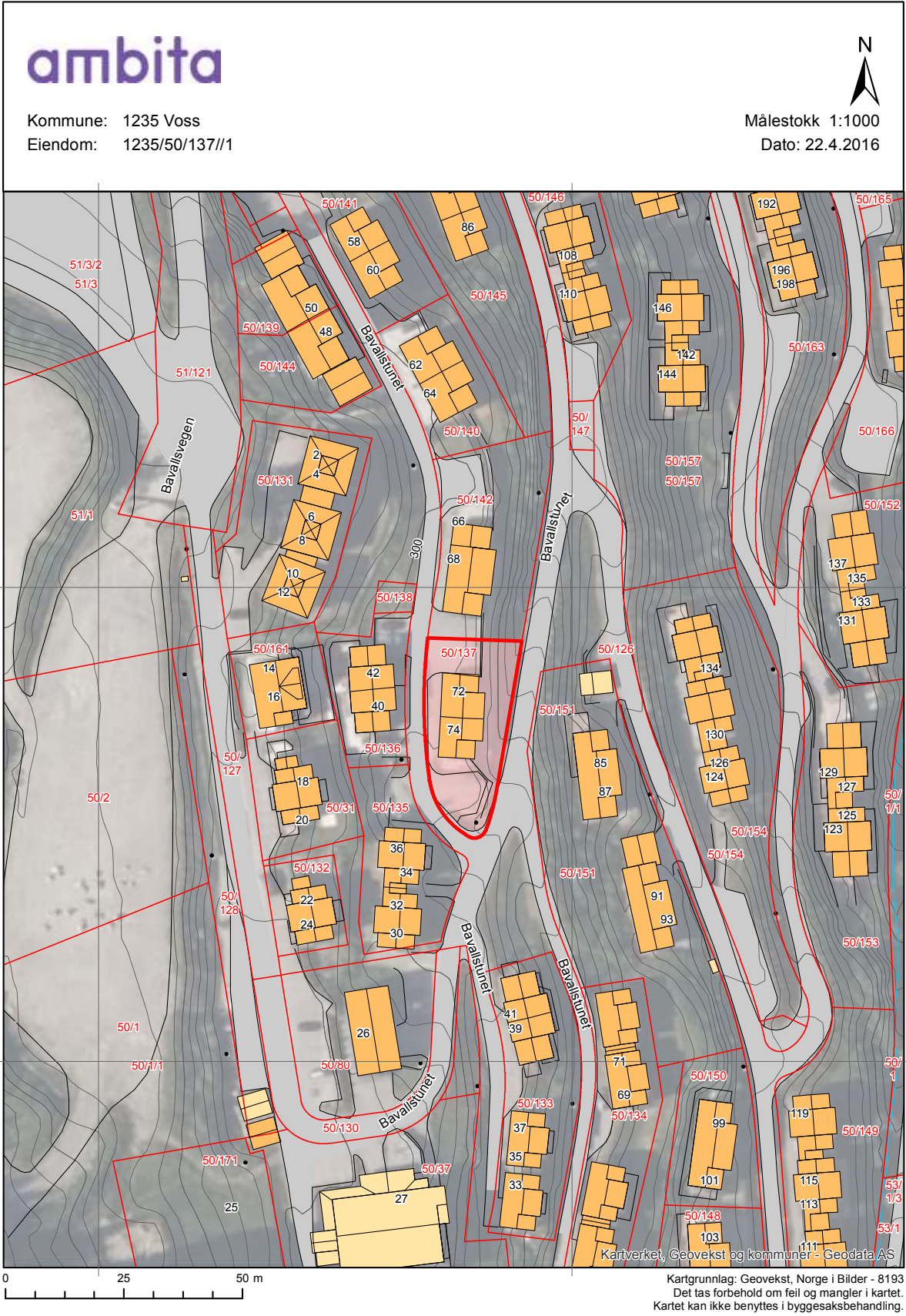
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Arkivsaknr: 02/1063

Side 2

PROAKTIV.NO

97



Reguleringsføresegner

04017 Bavallstunet

Arkivsak: 04/01174
Arkivkode: PLAN SONEINDELING
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR BAVALLSTUNET FRITIDSSENTER -
UTVIDA

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedtak i planutvalet om planoppstart den 20.01.05 i sak 0007/05..

Vedtak i plnutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 14.04.05 i sak 0055/05.

Utleging til offentlig ettersyn frå 22.04.05 til 23.05.05.

Vedtak om utval for plansaker FPL den 09.06.05 i sak 000086/05.

Vedtak av Voss kommunestyre i møte den 23.06.2005 i sak 0054/05.

Kunngjering av godkjend plan den 02.07.05 i Hordaland.

Reguleringsføresegner i tilknytning til plan utarbeidd av Arkitektbruket ans v/ sivilarkitekt
mnl. Sigbjørn Dugstad, datert 15.02.2005.

Pkt.1 Generelt

Området vert regulert til:

- Byggjeområde for fritidsbyggnad (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
- Byggjeområde for overnatting / servering (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
- Fellesområde- leikeareal / skileik.(PBL § 25, 1. ledd nr.7)
- Fellesområde- avkøyrsløp, snuplass og parkering (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

Pkt.2 Område for fritidsbyggnad. B

2.1 Utbyggningsplan

Det kan ikkje delast frå tomter eller byggjast før det ligg føre godkjent utbyggningsplan for område. Utbyggningsplanen skal liggja føre som kart i målestokk minst 1: 500 og føresegner.

Utbyggningsplanen skal fastleggja:

- Interne vegar der skjeringar og skråningsutsalg er vist.

- Byggjegrenser for fritidsbustader
- Max høgder og møneretning på bygningane.
- Anna disponering av areal som det ikkje vert bygt på, m.a. terrengplanering og forstøttingsmurar med høgdar der terrengtilhøva krev slike tiltak.
- Krav til terrengmurar.
- Krav til situasjonsplan ved byggjesøknader.

2.2 Rammer for bygnaden

Frtidshusa skal plasserast innfor byggegrensene i felt B. Kommunen kan godta garasje plassering utanfor byggegrensa.

Bygninganeskal ha pyramidetak, saltak eller samansette saltak med takvinke mellom 22 og 36 grader. Mindredelar av bygningane kan ha anna takvinkel.

Fritidshus kan byggjast med loft og 2 høgder medrekna

underetasjen. Gesimshøgda,

Målt i samsvar med NS 3940, skal ikkje vera over 6.0 meter rekna frå topp ferdig

golv i underetasjen. Mønehøgda skal ikkje vera over 9,0 meter rekna frå topp

ferdig golv i underetasjen. Bruksareal (BRA) kan vera inntil 150m2 pr. eining.

Bebygd areal (BYA) kan vera inntil 20%. Det kan byggjast inntil 140 bueiningar.

Det skal leggjast vekt på å få ei god utforming og eit avstemt fargeval. For delar av felt B kan utbyggningsplanen stilla strengare krav til høgder og terrengtilpassning.

2.3

Utomhus

Private og offentlege gjerde i området er ikkje tillate. Unntak er sikringsgjerde i overkant av fjellskjeringar. Dersom det er turvande med gjerde for å halda husdyr borte i beitesesongen kan heile det regulerte området med unntak av skileikområdet gjerdast inn samla. Gjerdet skal ikkje vera høgare enn 0,9 meter og det skal godkjennast av kommunen.

2.4

Bilparkering

Det skal opparbeidast 1,2 biloppstillingplassar pr. bueinging. Parkeringsplassane på felles parkeringsområde P er inkludert i dette talet.

Pkt.3

Området for overnatting / servering. H1 og H2

Med overnatting meiner ein her også fritidsbustader.

Bygningar skal plasserast innafor byggegrensene i felt H1 og H2. Kommunen kan godta garasje- plassering utanfor byggegrensa.

Bygningane skal ha saltak eller samansette saltak med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Mindre delar av bygningane kan ha anna takvinkel.

Bygningar kan byggjast med loft og 3 høgder medrekna kjellar.Gesimshøgda, målt i samsvar med NS 3940, skal ikkje vera over 13,0 meter rekna frå topp ferdig golv i underetasjen. Bebygd areal (BYA) kan vera inntil 30%.

Det skal leggjast vekt på å få ei god utforming og eit avstemt fargeval.

Det skal opparbeidast 1,2 biloppstilingsplassar pr. utleigerom.

Pkt.4

Fellesområde – tilkomstveg

Veg 1 er felles tilkomstveg for byggeområda B, H1; H2 og skileikeområdet. Det kan nyttast til køyring og gang – og sykkelveg.

Pkt.5

Fellesområde – parkering P

Området er felles parkeringsareal for B og H1.

Pkt.6

Fellesområdet – skileik

Området er felles skileikplass. Det kan monterast skitrek i området.

Pkt.7

Endringar

Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innafor plan- og bygningslova ogbyggeforskriftene si ramme.

Voss, den 15.02.2005, **Revidert 24.05.2005**

Arkitektbruket ans
Sigbjørn Dugstad siv. Ark. Mnal.



Energiattest



Adresse Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 06.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364949
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18920352
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 137
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 82,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi	
kWh/m² per år	186,99



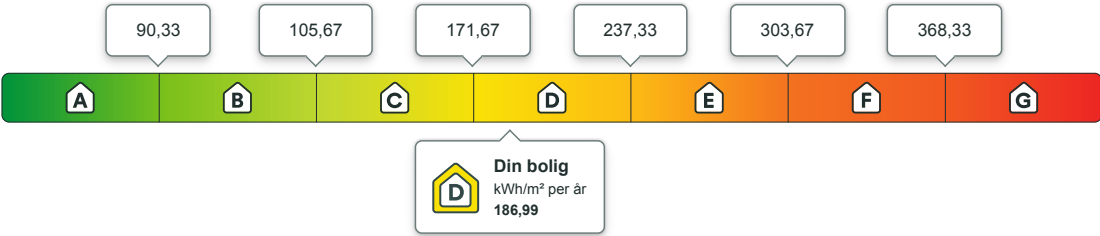
Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 752,78	186,99

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



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.

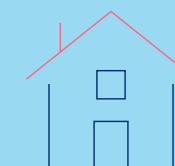
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Bavallstunet 74, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 50, bnr. 137, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260170
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@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



Sirianne Voie Brochmann

Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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