

PROAKTIV

Landbrukseiendom m/hus på Skjeldal, stol på Hamlagrø og husmannsplass.

Jaktrettigheter.



DALAVEGEN 569



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SKJELDAL

Våningshuset utstråler den særegne sjarmen man forbinder med eldre gårdsbebyggelse. Her møter du detaljer, stemning og rom som vekker nasjonalromantikken til live.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalavegen 569, 5708 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 250, bnr. 2, i Voss kommune

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 141.490,-

Totalpris: 5.041.490,-

Kommunale avgifter: 4.969,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 6/4

BRA: 296 m²

BRA-i: 242 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 524322 m²

Energimerke: Energiklasse Gul E.

INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	48	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
64	65	99	107
Vedlegg	Tilstandsrapport	Leieavtale	Avtale utvidelse hyttefeltet.
110	111	131	
Kart Skjeldal	Kart Hamlagrø	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 Skjeldal.

Eiendom i idylliske og naturskjønne omgivelser med et innholdsrikt våningshuset der du bl.a. har to kjøkken, to stuer, bad, fire soverom og to kammer. Her er det rikelig med plass til både familie og gjester. Boligen er fra 1890, forløpende ivaretatt og utstråler en helt egen sjarm.

Eiendommen er konsesjonspliktig, og Voss kommune stiller krav om bo- og driveplikt i henhold til gjeldende regelverk. Landbrukseiendommen omfatter totalt ca. 29,8 dekar fulldyrka jord og ca. 372 dekar produktiv skog. Jordbruksarealet er bortforpaktet gjennom avtale som løper til 2031, noe som gir en forutsigbar forvaltning av jordressursene i avtaleperioden.

Egen støl på Hamlagrø og en gammel husmannsplass er inkludert i handelen og gir eiendommen en ekstra dimensjon med nærhet til storslått natur og gode turmuligheter året rundt. Det følger med jaktrettigheter.

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!



SKJELDAL

Kommune: Voss / **Område:** Skjeldal

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

Beliggenhet

Gården ligger fint til på Skjeldal med flott utsikt og god solgang. Nærmeste jernbanestasjon er Bulken. På vinteren er det preparerte skiløyper like utenfor døra og mulighet for topptur til Mykkeltveitveten ca 5 km fra huset. Stølen på Hamlagrø ligger 12 km fra gården med støl på oversiden av veien og naust ved vannet. Også her er det preparerte skiløyper ca.150 meter fra selet. Det er et fantastisk turterreng på Hamlagrø både til fots og på ski. Den gamle husmannsplassen ligger i skogen i nærheten av selve gården.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Skjeldal består av gårdsbruk og eneboliger og på Hamlagrø finner du lignende støler og hytter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Skjeldal Linje 952	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Seimsgrend stasjon Linje R40	5 min 🚶 6 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 32 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	13 min 🚶 14.5 km
Kiwi Vangen	14 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	15 min 🚶
📺 Vitusapotek Vossevangen	14 min 🚶

SPORT

🏃 Bulken skule Aktivitetshall	8 min 🚶 8.4 km
⚽ Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	9 min 🚶 10 km
🏊 MOVA Vangsgata	15 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	15 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningskilt under annonserte visninger. Det vil være megler på gården og på stølen visningsdagen.



SKOLER

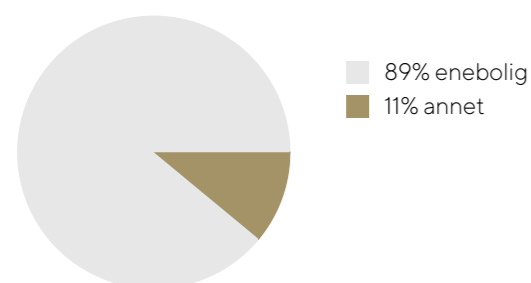
Bulken skule (1-7 kl.) 90 elever, 6 klasser	8 min 🚗 8.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	15 min 🚗 15.2 km
Voss gymnas 370 elever	16 min 🚗 15.5 km
Voss vidaregåande skule	16 min 🚗

BARNEHAGER

Bulken barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 🚗 8.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 🚗 15.7 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min 🚗 15.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL DALAVEGEN 569

Vi starter utendørs - boligen ligger nydelig til og har overbygd plattform ved inngang på bakside og overbygd plattform ved inngang i front

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

524 322 m²

Beskrivelse av tomt

Fulldyrka jord 29,8 dekar, Innmarksbeite 5,6 dekar (stølen på Hamlagrø), Produktiv skog 372,9 dekar, annet markslag 111,9 og bebygd, samf, vann, bre 4,1 dekar.

I tillegg til ovennevnte tomteareal er det gått ut ekstra areal på stølen på 1 dekar (gnr. 295/45 og 295/46). Den gamle husmannsplass Hotten på 11 dekar, samt fellesareal på fjellet nevnt under pkt. fellesareal og rettigheter til bruk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dalavegen 569:

Taktekkingen er av skifertakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke montert takrenner/nedøp. Beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass/kobla glass/enkle glass. Del av vindu er fornya

(2021/2017/2008/1990). Bygningen har malt hovedytterdør (det er to-fløya dører med glassfelt på framside/bakside).

Enkel dør til kjeller.

Trapp i betong på bakside og steintrapp i front.

Boligen har 2 mursteinspiper som er pussa over tak.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Hamlagrøvegen 585:

Taktekkingen er av skifertakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke montert takrenner/nedøp. Beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skifta kledning på vegg mot vest i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har elementpipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er byggegrunn av antatt faste masser.

TEKNISK GJENNOMGANG

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



ROMSLIG INNGANGSPARTI



Naust:

Naust som er oppført på gråsteinsmurer i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt. Sperretak som er tekka med bølgeblikkplater. Dobbel dør i front. Det er registrert store skader i konstruksjonen med skeivheiter og skader. Bygningen står for total renovering på grunn av tilstand.

Løe:

Løe oppført på murer i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt, det er sperretak som er tekka med stålplater. Det er skifta kledning på vegg mot vest i 2022.

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 11 stk. TG3, 18 TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten for Dalavegen 569.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Yttertak har nedbøying.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist/oppløst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det er målt skeivheier i begge etasjer

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjeller/gulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Det er registrert omfattende synlige fuktskader. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. I forbindelse med vannlekkasje på bad nov 25 var det vann i kjeller.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,5 kvm) > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 (10,8 kvm) > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Dører: Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke påvist lekkasjer på befaringen, men rørtypen har ikke innebygget lekkasjesikring 2025: Mus som har gnagd over en vannledning til bad, skade er utbedra.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har

sprekkdannelser. Det er observert utvasking av fuger enkelte steder, noe som er forventet ut fra alder. Natursteinsmurer har en naturlig kapillær fuktvandring fra grunnen. Det er registrert saltutslag og fuktmerker på innsiden, noe som indikerer fravær av fuktsikring og drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,5 kvm) > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 (10,8 kvm) > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert totalt 6 stk. TG3, 8 TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten for Hamlagrøvegen 585.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Mangler brannslukningsapparat og røykvarsel.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Dører: Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



STORE FLOTTE DOBLE DØRER .



Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering : Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Boligen har fått følgende TG-IU:
 Innvendig > Krypjkjeller: Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

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

Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 28. august 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja.

Beskriv feilen og omfanget: Skade på vannledning av plast pga mus.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja.

Navn på arbeid: Nytt arbeid.

Årstall 2025.

Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Rep vannlekkasje.

Hvilket firma utførte jobben? Voss rørleggerservice.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

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

Ja

Beskriv omfanget

I forbindelse med vannlekkasje på bad nov 25.

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

Ja

Lekkasje pga kulde feb 26.

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

Ja

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Årstall

2026

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koplet til vannledning

Hvilket firma utførte jobben?

Bogdan, Voss

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja I

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus som har gnagd over en vannledning til badet, ellers ingen skade(nov 2025)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Dalavegen 569:

1. etasje: Stue, kjøkken, gang m/trapp, bad, gang, stue 2, kjøkken 2.

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kammers, kammers 2, bod, kott, kott 2.

Kjeller; Lager/boder, takhøgde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal.

Hamlagrøvegen 585:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom og gang.

Loft: Hems

Areal

Dalavegen 569

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 186 kvm

Total BRA: 186 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 7 kvm

Hamlagrøvegen 585

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

2. etasje

BRA-i: 16 kvm

Total BRA: 16 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 2 kvm

Naust

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 17 kvm

Løe

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 37 kvm

Total BRA: 37 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

VÅNINGSHUSET HAR 2
STUER.



STUE 2



Ikke målbare arealer

Dalavegen 569:
Kjeller Lager/boder, takhøgde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal på 78 m². Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. 2. etasje med skråtak 2 "kammers" og kott med takhøgde under 1,90 meter, ikkje målbart areal

Standard

Denne sjarmerende landbrukseiendommen har røtter tilbake til slutten av 1800-tallet og bærer med seg både historie, karakter og sjel. Boligen er gjennom generasjoner blitt ivarettatt og løpende vedlikeholdt, samtidig som den trenger oppgradring og gir nye eiere muligheten til å sette sitt eget preg boligen.

Boligen har de siste 40 årene vært brukt som fritidsbolig, men har tidligere vært bebodd av to familier, noe som gjenspeiles i den romslige og funksjonelle planløsningen. I første etasje finner du to hyggelige stuer, to kjøkken og et bad Dette gir fleksible bruksmuligheter enten man ønsker storfamilieliv, generasjonsbolig eller god plass til gjester.

Andre etasje rommer fire flotte soverom samt 2 kammer i ulike størrelser. Alle soverommene har god plass til seng og møblering, og byr på en lun og hjemmekoselig atmosfære som passer både små og store. Det er totalt 11 sengeplasser i boligen.

Eiendommen utstråler den særegne sjarmen man forbinder med eldre gårdsbebyggelse. Her møter du detaljer, stemning og rom som vekker nasjonalromantikken til live - med utsikt til et liv i rolige omgivelser, omgitt av historie og tradisjon. Dette er en bolig for deg som verdsetter autentisk byggeskikk, romslige løsninger og muligheten til å videreføre historien til et hjem som har stått støtt i over hundre år.

Her får du en eiendom med karakter, sjel og et betydelig potensial - et sted hvor fortid og fremtid møtes på en naturlig og harmonisk måte.

Som en ekstra kvalitet følger det med stølsrett og støl på vakre Hamlagrø, et område kjent for storslått vestlandsnatur, tradisjonsrike stølsmiljøer og fantastiske friluftsmuligheter året rundt. Stølen ligger idyllisk til i den ettertraktede Indrefiletten, omgitt av mektige fjell og, åpne vidder.



Nede ved vannkanten disponerer eiendommen også eget naust med en sjelden og attraktiv beliggenhet. Her kan du nyte lange sommerdager ved vannet, fiske, båtliv eller bare la roen senke seg mens du tar inn utsikten over det vakre landskapet.

Til eiendommen hører også en gammel husmannsplass i nærheten av Skjeldal - Hotten er på ca. 11 dekar.

Kombinasjonen av den historiske landbrukseiendommen og den idylliske stølen på Hamlagrø gir en helt spesiell mulighet til å eie et stykke vestlandshistorie. Her får du både gårdslivets sjarm og fjellets frie naturopplevelser - en eiendom som vekker nasjonalromantikken og skaper minner for generasjoner.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av strøm og ved. På Hamlagrø er det ikke lagt inn strøm og stølen varmes opp ved hjelp av vedfyring.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Hvitevarer på begge kjøkken følger med.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommene gnr. 250, bnr. 1, 2, 3 og 4 har et felles fjellområde. Når det gjelder sameie på Hamlagrø er det fiktive grenser i deler av dette. Selger har levert inn krav om retting slik at de fiktive linjene kan rettes med en helt trekt linje. Det vil bli sendt ut forslag til berørte parter der de har 3 uker på å komme med merknader. Kjøper overtar ansvar og risiko i forbindelse med dette.

Det totale arealet på sameiet er i overkant av 1500 dekar.

Det er løyve på småviltjakt og garnfiske i Hamlagrøvannet.

Skjeldal er medlem av et jaktlag på 11 grunneiere: Skjeldal/Nestås/Narheim jaktlag med løyve på hjortejakt. De igjen er medlem av et større val: Evanger Syd.

Denne eiendommen får årlig kr. 2.000,- fra Voss Herad for rettigheten til å kjøre opp skiløyper, samt kr. 8.000,- fra Eviny for konsesjonsinntekter.

BEGGE STUENE ER ROMSLIGE .



KJØKKEN 1



ROMSLIG OG STORT KJØKKEN.

GOD Plass til
Kjøkkenbord.



KJØKKEN 2





BAD



SOVEROM

Boligen har 4 soverom og 2 kammers.



DET ER SENGER PÅ ALLE
ROM.



HER ER DET GOD
PLASS TIL GJESTER.



STØL PÅ HAMLAGRØ

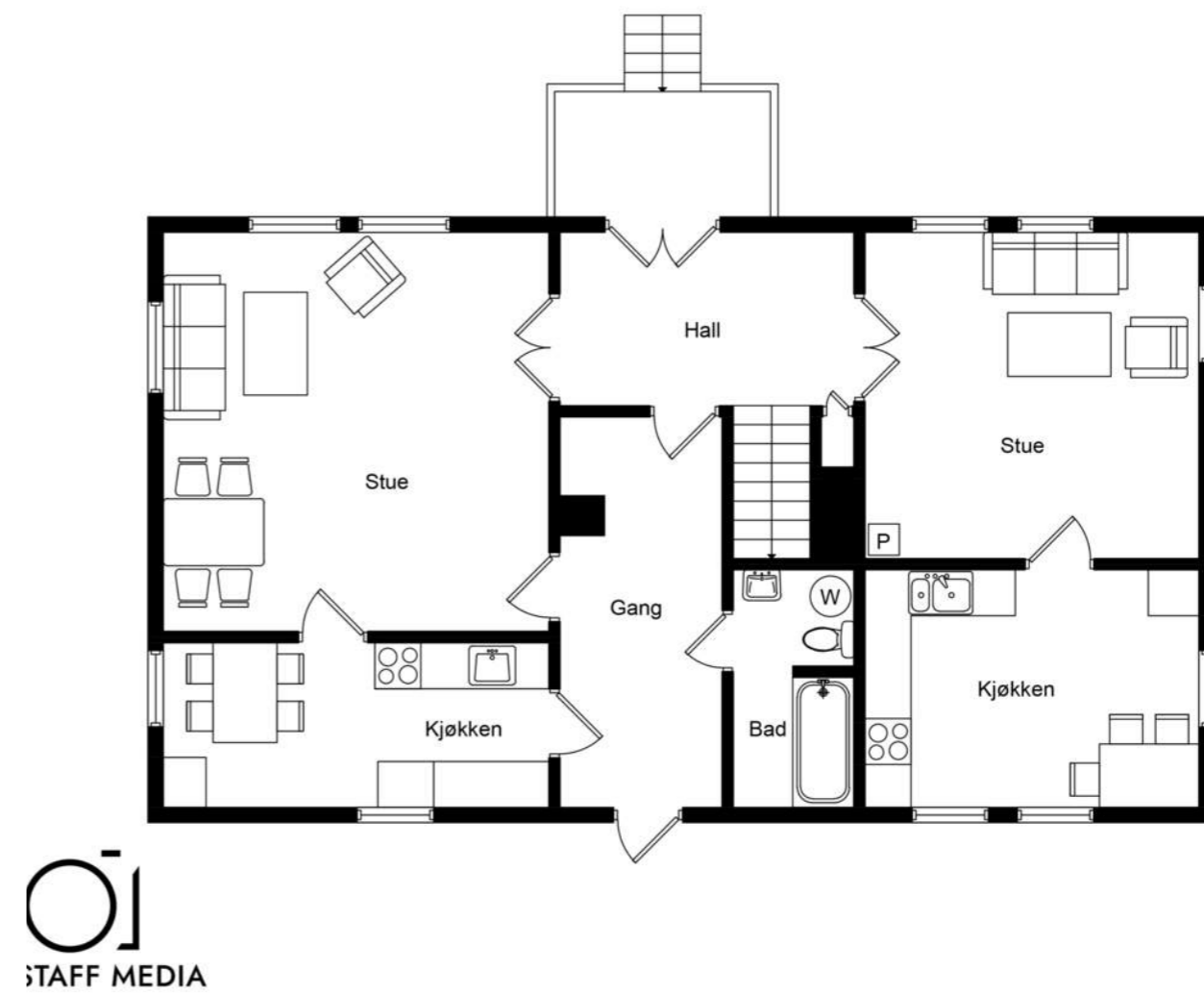




PLANTEGNINGER

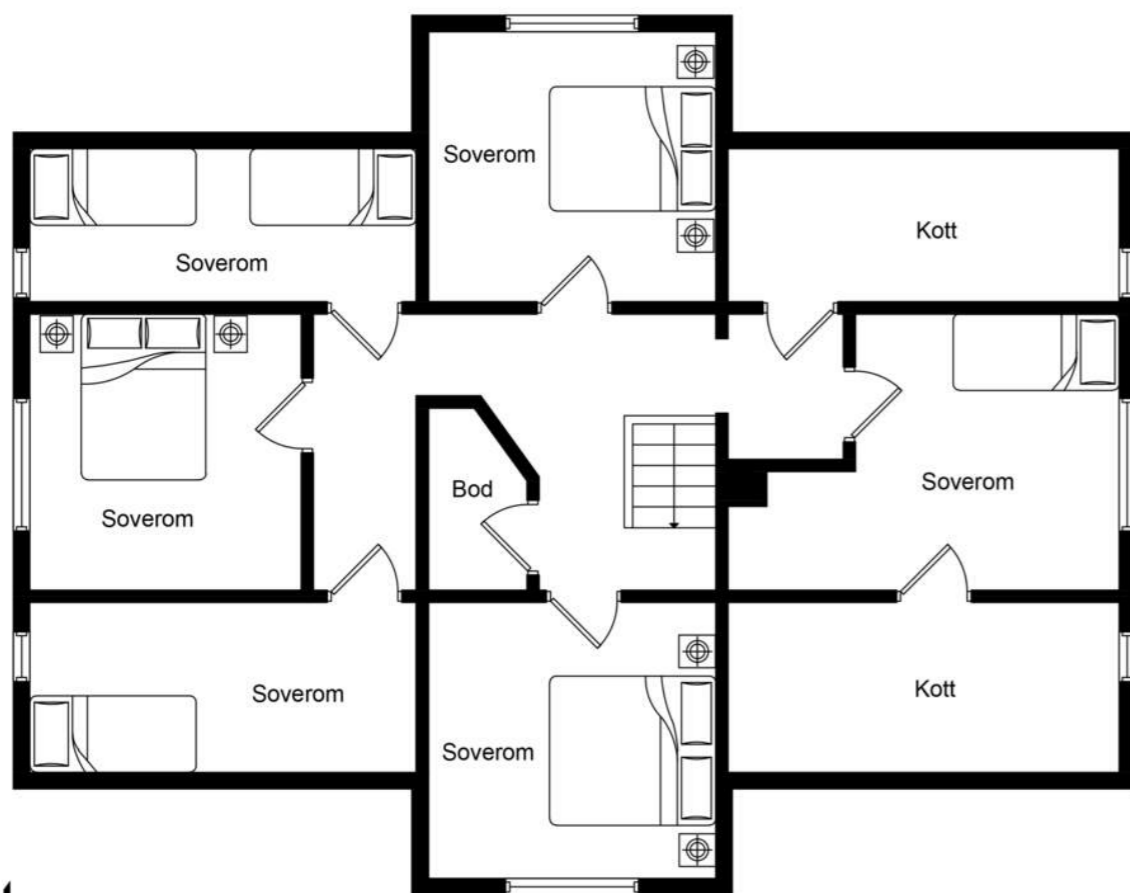
PLANTEGNINGER

Dalavegen 569 - 1. Etasje

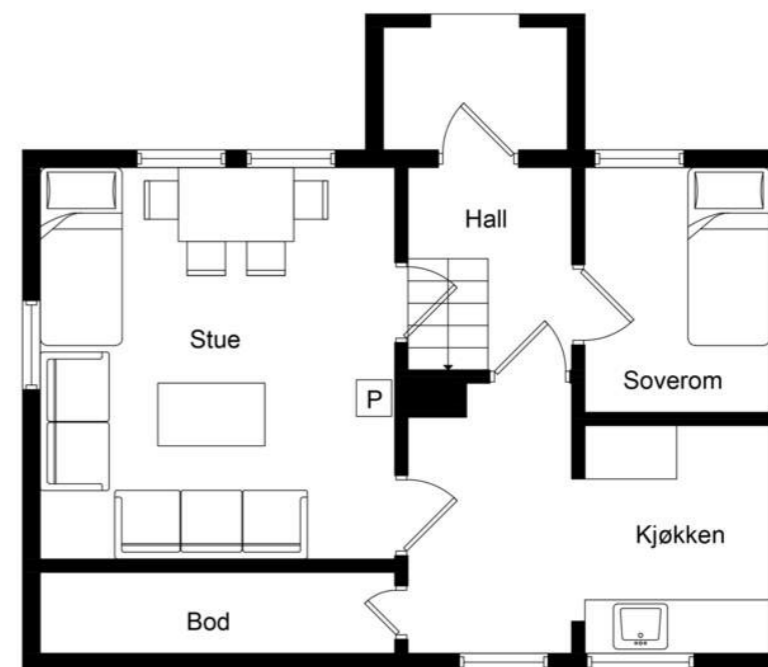


PLANTEGNINGER

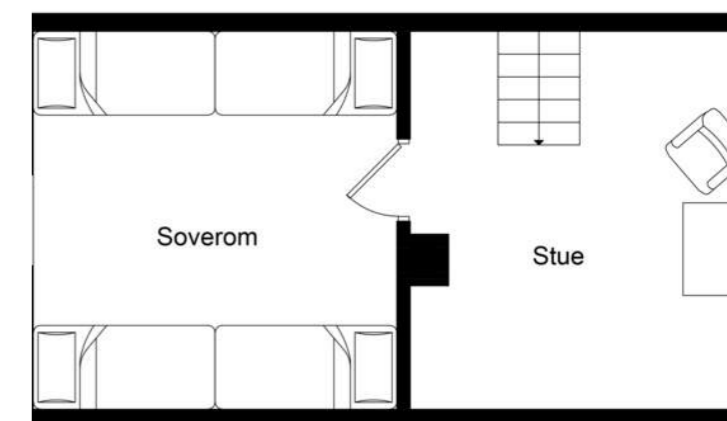
Dalavegen 569 - 2. Etasje



Hamlagrøvingen 585 - 1. Etasje



Hamlagrøvingen 585 - 2. Etasje



PLANTEGNINGER
HAMLAGRØ.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Gjelder feiing, eiendomsskatt og septikavgift.

Kommunale avgifter

4.969,- for 2026

Info eiendomsskatt

Inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

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

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

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

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

Diverse

Eiendommene gnr. 250, bnr. 1, 2, 3 og 4 har et felles fjellområde hvor det ved reguleringsplanen «Nordre Hamlagrø hyttefelt» (planid. 4621_123500032), vedtatt 29.09.2005, ble lagt ut 20 nye hyttetomter. Alle tomtene ble senere solgt og bebygd. Infrastrukturen i hyttefeltet tar høyde for ytterligere 10 nye hyttetomter, men grunneierne har vært enige om å avvente tilrettelegging for dette. Nå har imidlertid grunneierne kommet med innspill til kommuneplanens arealdel for å få lagt til rette for 10 nye tomter gjennom fortetning av hyttefeltet.

Ved en eventuell tillatelse til fortetning av hyttefeltet, og dermed åpning for salg av ytterligere hyttetomter, skal selger, eller eventuelt hans barn, ha 25 % av den samlede fortjenesten (som deles med bnr. 1, 3 og 4). Motstykket er at de skal dekke alle kostnadene ved eventuell fortetning av hyttefeltet. Dette betyr at alle rettigheter og forpliktelser som ligger til bnr. 2 per i dag hva gjelder hyttefeltet, skal forbli hos selger til tross for overdragelse av landbrukseiendommen gnr. 250, bnr. 2 m.fl. Kjøper/ny eier kan heller ikke motsette seg den omsøkte fortetningen av hyttefeltet og er forpliktet til å signere nødvendige dokumenter i forbindelse med dette i egenskap av å være hjemmelshaver.

Ved en eventuell fremtidig regulering av nye hyttefelt på fellesområdet for gnr. 250, bnr. 1, 2, 3 og 4, har kjøper/ny grunneier rett til 25 % av overskuddet som deles likt med de tre andre grunneierne. Kjøper/ny grunneier står da fritt til å bestemme hvorvidt han/hun vil være med på slik utvikling. Ved eventuell fremtidig utvikling av nye hyttefelt på landbrukseiendommen gnr. 250, bnr. 2 for øvrig, har kjøper/ny grunneier alle rettigheter.



Kopi av erklæring som skal signeres samtidig med kjøpekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommene vil ikke bli vasket ytterligere og overtas som den er.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Vi har ikke mottatt tegninger fra kommunen og kan således heller ikke kontrollere hva som faktisk er godkjent. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/250/2:
24.06.1885 - Dokumentnr: 900030 - Utskifting

11.12.1902 - Dokumentnr: 900080 - Rettsbok
Bestemmelse om beiterett

03.02.1917 - Dokumentnr: 900205 - Utskifting
vedr. innmark

12.01.1929 - Dokumentnr: 900150 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
vedr Hamlagrøvatnet
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1929 - Dokumentnr: 900150 - Erklæring/avtale
årlig avgift kr.170,-

26.01.1929 - Dokumentnr: 900167 - Skjønn
Bestemmelse om veg
vedr. Ukvitne - Hodnaberg
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1929 - Dokumentnr: 900141 - Erklæring/avtale
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
vedr. Bergdals- og Torfinnsvassdraget.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1955 - Dokumentnr: 445 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:13
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 923 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:14
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1956 - Dokumentnr: 794 - Elektriske kraftlinjer
vedr linja Hodnaberg-Bulken
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1956 - Dokumentnr: 807 - Skjønn
Kraftlina Hodnaberg-Bulken
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1959 - Dokumentnr: 946 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:16
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1961 - Dokumentnr: 990018 - Elektriske kraftlinjer
vedr Dale - Fosse - Ålvik - Hodnaberg.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1961 - Dokumentnr: 528 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver B.K.K.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1966 - Dokumentnr: 725 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:18
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

20.05.1966 - Dokumentnr: 726 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:19
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1966 - Dokumentnr: 727 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1968 - Dokumentnr: 827 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:23
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1969 - Dokumentnr: 217 - Jordskifte
vedr Skjeldal
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1969 - Dokumentnr: 222 - Erklæring/avtale
Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
vedr. Hamlagrøvatn
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1970 - Dokumentnr: 1261 - Jordskifte
vedr Skjeldals utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1977 - Dokumentnr: 1442 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:17
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1978 - Dokumentnr: 1920 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:26
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1984 - Dokumentnr: 2828 - Jordskifte
sak 23/1982 og 18/1983
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370217 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370217 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:32
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370217 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370217 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370330 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370330 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:34
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370330 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370330 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370405 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370405 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:36
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370405 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370405 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370505 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370505 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:40
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370505 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370505 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370634 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370634 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:41
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370634 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370634 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370673 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370673 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:48
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370673 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370673 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

07.08.2006 - Dokumentnr: 370756 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370756 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:49
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370756 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370756 - Bestemmelse om
båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370817 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370817 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:50
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370817 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2006 - Dokumentnr: 370817 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 392152 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:35
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 392522 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:44
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

21.08.2006 - Dokumentnr: 392664 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:45
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 392845 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:46
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 392948 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:38
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 393074 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:33
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 393157 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:37
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 393243 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:51
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt plass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2006 - Dokumentnr: 407761 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2006 - Dokumentnr: 407761 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:43
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2006 - Dokumentnr: 407761 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2006 - Dokumentnr: 407761 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2006 - Dokumentnr: 419604 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2006 - Dokumentnr: 419604 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:42
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2006 - Dokumentnr: 419604 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2006 - Dokumentnr: 419604 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:42
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 635372 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 635372 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 635372 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 635372 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 635372 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134852 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134852 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134852 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134852 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134852 - Bestemmelse om båt plass
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2010 - Dokumentnr: 977960 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eviny Fornybar AS
Org.nr: 876 944 642
Gjelder målehus med tilhørende strømforsyning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1850 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:1

24.07.2006 - Dokumentnr: 350505 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:32

Kjerneinformasjon

24.07.2006 - Dokumentnr: 350588 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:33

24.07.2006 - Dokumentnr: 350594 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:34

24.07.2006 - Dokumentnr: 350605 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:35

24.07.2006 - Dokumentnr: 350619 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:36

24.07.2006 - Dokumentnr: 350630 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:37

24.07.2006 - Dokumentnr: 350636 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:38

24.07.2006 - Dokumentnr: 350643 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:39

24.07.2006 - Dokumentnr: 350650 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:40

24.07.2006 - Dokumentnr: 350661 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:41

24.07.2006 - Dokumentnr: 350673 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:42

24.07.2006 - Dokumentnr: 350681 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:43

24.07.2006 - Dokumentnr: 350687 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:44

24.07.2006 - Dokumentnr: 350697 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:45

24.07.2006 - Dokumentnr: 350704 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:46

Kjerneinformasjon

24.07.2006 - Dokumentnr: 350715 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:47

24.07.2006 - Dokumentnr: 350719 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:48

24.07.2006 - Dokumentnr: 350724 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:49

24.07.2006 - Dokumentnr: 350733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:50

24.07.2006 - Dokumentnr: 350780 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:250 Bnr:51

18.06.2009 - Dokumentnr: 439875 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 688877 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:250 Bnr:2

15.09.1955 - Dokumentnr: 923 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:250 Bnr:14

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.
Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutetter eldre
enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha
betydning for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer
informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Voss Herad
opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging,
endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt
bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med
annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte
tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Id 2019004
Delarealer Delareal 2 804 m
KPHensynsonenavnH74Q_03
KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover
Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf.

Delarealer Delareal 2 804 m
Arealbruk Naturområde,Nåværende
Delareal 11 326 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 25 953 m
KPHensynsonenavnJord og flomskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 857 317 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift
(LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 37 077 m
KPHensynsonenavnSteinsprang aktsomhet
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 108 807 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal 129 522 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnOM560
Delareal 196 780 m
KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 3 016 m
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal 61 205 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510

Id 123500032
Navn Nordre Hamlagrø,hyttefelt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.09.2005
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6481/F%c3%b8resegner%2023.06.16.pdf>
Delarealer Delareal 596 m
Formål Kjørevei
Delareal 2 057 m
Formål Annen veigrunn
Delareal 111 726 m
Formål Friluftsområde
Delareal 10 128 m
Formål Felles avkjørsel

Vei/Vann/Avløp

Vei fra offentlig til privat.
Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området, felles
med 3 nabogårder.
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft.

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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 3. juni 2026

Kjerneinformasjon

Konsesjon

Eiendommen er av slik karakter at den ikke omfattes av
unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke
konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler
konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant
annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta
hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en
driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive
eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig
ressursforvaltning og kulturlandskapet og om den avtalte
prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.
Konsesjonsgebyret er på kr. 5.000,-.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt.
Behandlingstiden er 4 uker. Dersom kommunen trenger
lenger tid en 4 uker, må det så snart som råd er sendes ut et
foreløpig svar, med grunngeving og tidspunkt for når en søker
kan forvente et endelig svar på søknaden. Dersom søknaden
avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å
selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som
kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det
fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av
eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige
kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på
bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen
likevel skal gjelde, men til den høyeste pris
landbruksmyndighetene kan godkjenne. Ved spørsmål vedr.
konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

Boplikt

Det er ikke lovpålagt bo og driveplikt, men Voss Herad setter
vilkår om boplikt i konsesjonen, med heimel i konsesjonslova §
11. Det vil si at ny eier må flytta til eiendommen innen et år etter
overtaking, og bo der i minimum fem år sammenhengende.

Driveplikt

Innmarka er forpaktet bort til 2031 og drives i dag av Kristian
Skjeldal. Kopi av avtalen følger vedlagt salgsoppgaven.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 122 500,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 123 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 141 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 5 023 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 5 041 490,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets 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 eiendomsmeidler 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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

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

Eiendomsmeidler 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 egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Boligselgerforsikringen gjelder våningshus og eventuell garasje.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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. Selges møblert med hvitevarer og en del utstyr. Selger fjerner det de måtte ønske å ha med. Resten blir stående.

Eier

Hans Halvor Bjørnstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Kredittkostnad kr 500,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 54 940.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Foto (faktura fra fotograf) kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 725.

Totale kostnader kr. 73 665.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Andre utgifter

Utgifter til renovasjon på Hamlagrøvegen på kr. 1.509,-. Det er pr. i dag ikke renovasjon på våningshuset, men når ny eier tar dette i bruk vil det bli lagt inn renovasjonsavgift også på denne boligen.

Dato salgsoppgave
12.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Dalavegen 569
- Dalavegen 569, 5708 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 250, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 Rapportdato: 02.06.2026 Oppdragsnr.: 18970-1953 Eiendomsverdi ref nr: IR1512

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 2 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 3 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Landbruk (kombinasjon) som er oppført ca 1890
Eigar overtok eiendommen i 1995

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav.

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

Det er konstantert ein del svakheiter på boligene utvendig og innvendig og oppgradering/fornyin må påregnes

Eiendommen består av eldre bygningsmasse (1890/1900) eldre bygninger krev meir vedlikehold enn dagens

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Hamlagrøvegen 585 - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er ikke montert takrenner/nedøp
Beslag i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er skifta kledning på vegg mot vest i 2024
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatt faste masser
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Boligen ligg på høgde med utsikt over Hamlagrøvannet

Dalavegen 569 - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass/kobla glass/enkle glass.

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 6 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Del av vindu er fornya (2021/2017/2008/1990)

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har malt hovedytterdør (det er to-fløya dører med glassfelt på framside/bakside)
Enkel dør til kjeller

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu (lakka/malt), laminat. Veggene har trepanel/tømmer. Innvendige tak har malt trepanel.
Vegg på kjøkken mot nord og del av himling er ny i 2025 (etter vannskade)
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 mursteinspiper som er pussa over tak og vedovner

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen
Gulvet er av jord/steinheller. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har tretrapp til 2. etasje
Innvendig har boligen furu fyllingsdører (enkle og to-fløya dører) som er malte/trevkive

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (3,8 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

heltre. Det er komfyr.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Varmtvannstanken er på 198 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety
Sikringskap med automatsikringer
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 7 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatt faste masser
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Boligen ligg på liten høyde
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er privat brønn som er felles med nabo
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1997.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Dalavegen 569

- Det foreligger ikke tegninger

Hamlagrøvegen 585

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Løe

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

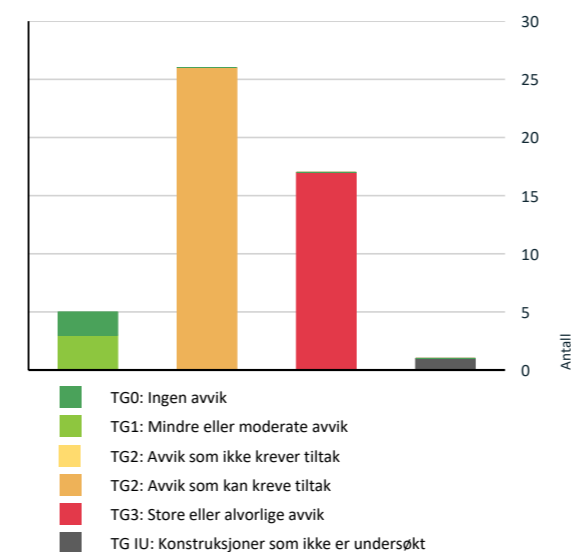
Side: 8 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

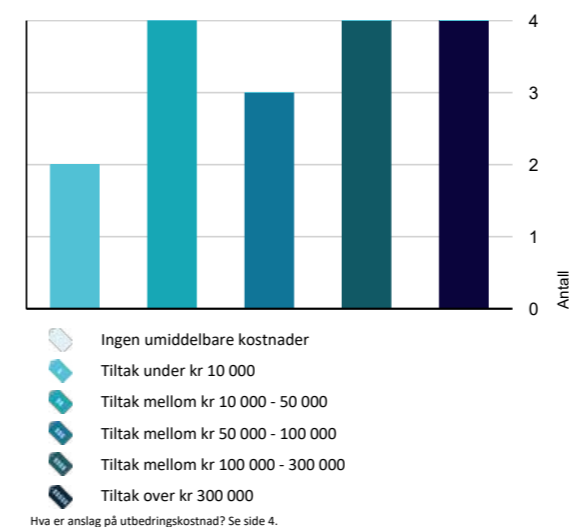
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Dalavegen 569

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,5 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 (10,8 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 9 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Boligen har sliggende kledning med tradisjonell vannstokk ved overgang til grunnmur. Konstruksjonen er fra en tidsepoke der lufting bak kledning ble ivarett gjennom utettheter i konstruksjonen (ikke definert luftespalte).

Det er ikke observert musebånd (som er naturlig for alderen). Det er registrert åpninger ved vannstokk som gir risiko for innsig av gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.



1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Den estimerte kostnaden er for ytterligere undersøkelser. Kostnad for eventuell utbedring vil bli avklart i etterkant

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass/kobla glass/enkle glass.

Del av vindu er fornyet (2021/2017/2008/1990)

Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu (lakka/malt), laminat. Veggene har trepanel/tømmer. Innvendige tak har malt trepanel. Vegg på kjøkken mot nord og del av himling er ny i 2025 (etter vannskade)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/oplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er målt skivehvier i begge etasjer

Konsekvens/tiltak

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

Aktivitet etter mus og borebille

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (det er to-fløya dører med glassfelt på framside/bakside)
Enkel dør til kjeller

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

1 TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong på bakside og steintrapp i front

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport



Boligen har 2 mursteinspiper som er pussa over tak og vedovner

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I forbindelse med vannlekkasje på bad nov 25 var det vann i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råte



TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport



Sopp

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp til 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høgde gangbane er under krav som er 2,0 meter

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører (enkle og to-fløya dører) som er malte/trekvite

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tettesjikt tilfredsstillende ikke dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (12,5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Årstall: 1996 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Rørøpplagg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN (12,5 KVM)

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 1996 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN 2 (10,8 KVM)

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN 2 (10,8 KVM)

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 16 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør (rør i rør)

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke påvist lekkasjer på befaringen, men rørtypen har ikke innebygget lekkasjesikring 2025:

Mus som har gnagd over en vannledning til bad, skade er utbedra

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom det ikke observeres lekkasjer, men det må påregnes utskifting av rørøpplaget ved en fremtidig totalrenovering av våtrom eller kjøkken.



Fordelerskap for rør i rør

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av sikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 17 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Antatt årstall
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringskap med automatsikringer



Inntakssikringer

TO 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 18 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av antatt faste masser

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert utvasking av fuger enkelte steder, noe som er forventet ut fra alder. Natursteinsmur har en naturlig kapillær fuktvandring fra grunnen. Det er registrert saltutslag og fuktmerker på innsiden, noe som indikerer fravær av fuksikring og drenering

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overvåke muren for setninger eller steinutglidninger. Utvendig fuksikring og drenering anbefales dersom kjelleren skal benyttes til lager eller varig opphold. Fuging av muren bør gjøres med egnet kalkmørtel (ikke ren sement, da dette kan bli for tett/hardt)



TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligg på liten høgde

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er privat brønn som er felles med nabo

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 19 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

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

HAMLAGRØVEGEN 585



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

1 TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert sin forventede tekniske levetid. Det er observert flere skifersteiner som har forskjøvet seg eller mangler, noe som indikerer at festemidlene (spiker) er svekket av korrosjon. Det er observert mosevekst og oppstuing av skitt i omlagget, noe som hindrer naturlig avrenning

Det er stor risiko for lekkasjer til undertak og bakenforliggende konstruksjon. Ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan vann trenge inn gjennom åpninger i tekkingen. Løse skifersteiner utgjør også en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg rundt bygget

Konsekvens/tiltak

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

Full omteking av taket er nødvendig. Ved omteking må også undertak, lekter, rennesystem og beslag skiftes. Skifersteinene kan i enkelte tilfeller gjenbrukes dersom de er i god stand, men dette krever betydelig egeninnsats eller kostnader til sortering

Kostnadestimat: Over 300 000



1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er ikke montert takrenner/nedløp
Beslag i metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bygningen mangler et system for bortledning av takvann. Dette er et vesentlig avvik fra forventet standard og tekniske krav. Vann fra takflater faller direkte ned langs grunnmur og fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner og nedløp må monteres omgående for å lukke klimaskjermen og lede vannet bort fra bygningsmassen. Det bør samtidig sikres at vannet ledes i rør eller terrengfall bort fra grunnmur

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 20 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er skifta kledning på vegg mot vest i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

INNENDIG

1 TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadestimat: 100 000 - 300 000

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 21 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

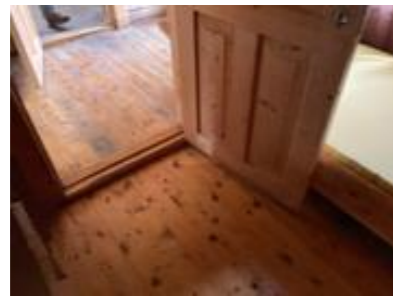
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

1 TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 22 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

1 TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Ja

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

- Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av antatt faste masser

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

1 TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Boligen ligg på høgde med utsikt over Hamlagrøvvannet

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 23 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Naust som er oppført på gråsteinsmur i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt
Sperretak som er tekka med bølgeblekkplater
Dobberl dør i front
Det er registrert store skader i konstruksjonen med skeivheiter og skader

Bygningen står for total renovering på grunn av tilstand

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



Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Løe



Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Løe oppført på murer i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt, det er sperretak som er tekka med stålplater
Det er skifta kledning på vegg mot vest i 2022

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



Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

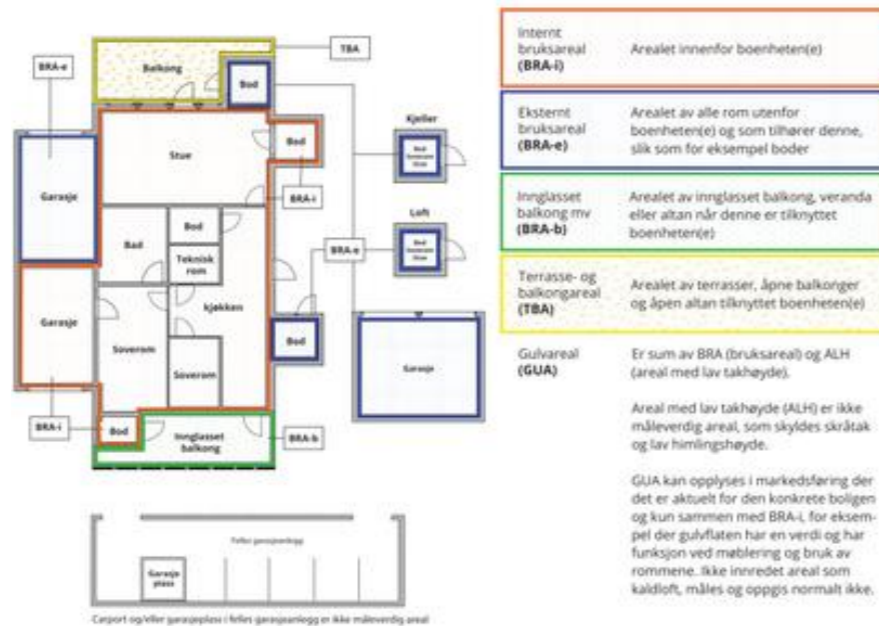
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 26 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Dalavegen 569

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	85			85			85
1. Etasje	101			101	7		101
Kjeller						78	78
SUM	186				7	78	264
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kammers, kammers 2, bod, kott, kott 2		
1. Etasje	Stue (18,9 kvm), kjøkken (12,5 kvm), gang m/trapp (11,3 kvm), bad (3,8 kvm), gang (11,3 kvm), stue 2 (27,8 kvm), kjøkken 2 (10,8 kvm)		
Kjeller	Lager/boder, takhøgde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Overbygd platting ved inngang på bakside
Overbygd platting ved inngangs i front

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

2. etasje med skråtak 2 "kammers" og kott med takhøgde under 1,90 meter, ikke målbart areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 27 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026:
tilkobling av vannledning - Bogdan, Voss
2025:
Rep av vannlekkasje fra bad - Voss Rørleggerservice AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Hamlagrøvegen 585

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	16			16	2
1. Etasje	40			40	
SUM	56				2
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hems		
1. Etasje	Stue/kjøkken/sov/gang		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Overbygd inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 28 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



SUM		17
SUM BRA	17	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 29 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Dalavegen 569	0	0
Hamlagrøvegen 585	56	0
Naust	0	17
Løe	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Hans Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	250	2		0	524322 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalavegen 569

Hjemmelshaver

Bjørnstad Solveig Walberg (død)

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse
Eiendommen ligg fint til med god utsikt solgang.
Avstand til Voss sentrum er 16 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg

Tilknytning vann

Privat, Dalavegen 569
Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området, felles med 3 nabogårder

Privat, Dalavegen 585

Vann fra bekk

Tilknytning avløp

Privat, Dalavegen 569
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft

Privat, Dalavegen 585

Vaskevann (gråvann) til terreng

Regulering

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

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
126 667	1996	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	(dødsbo)	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	02.06.2026	Revidert rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 32 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurderes om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 33 av 34

Dalavegen 569, 5708 VOSS
Gnr 250 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR1512>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 18970-1953

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 34 av 34

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Dalavegen 569, 5708 VOSS

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalavegen 569	Dalavegen 569	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1995

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Hans Halvor

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Skade på vannledning av plast pga mus

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
 2025

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

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Rep vannlekkasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Voss rørleggerservice

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

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

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

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 I forbindelse med vannlekkasje på bad nov 25

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

Elektrisitet

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

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

Rør

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

Spesifiser hvilken type
 Felles brønn med 3 nabogårder
 Septiktank

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Lekkasje pga kulde feb 26

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2026

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Koplet til vannledning

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Bogdan, Voss

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

Side 3



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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

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

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Nys som har gnagd over en vannledning til badet, ellers ingen skade(nov 2025(

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 søknadspårligte tiltak?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

28 Er det andre forhold av betydning eller 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 23015933

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Hans Halvor Bjørnstad** Date: **2026-05-20**

Identification:
 **Hans Halvor Bjørnstad**

Egenerklæringskjema

Signed by:
Hans Halvor Bjørnstad **20/05-2026** **BankID OIDC**
 14:39:14 **High**

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

LEIGEAVTALE

Underskrivne Solveig W Bjørnstad f nr 29064941869. Lunden 25, 5705 Voss, som er eigar av garden Skjeldal Gnr 250. B.Nr. 2 og 6 i Voss har inngått denne leigeavtalen med Magne Skjeldal f nr 020465 48784, Skjeldal, Dalavegen 561, 5708 Voss som er eigar av garden Skjeldal Bnr 1 i Voss.

Magne Skjeldal leiger innmarka på Skjeldal Gnr 250 Bnr 2 på fylgjande vilkår:

1. Leigaren syter for naudsynt grøfting etter nærare avtale. Leigaren skal også halda røyr. Leiga skal det året reduserast.
2. Arealet utgjør 29,8 da, avrunda til 30 da.
3. Leigaren skal betale årleg leige på kr 250 pr da til utleigaren (konto 95816460183) innan 15.oktober kvart år.
4. Jorda skal ikkje nyttast til beiting. Er det naudsynt med gjerde rundt arealet, må leigar betale dette.
5. Tunet på Bnr 2 må nyttast minst mogleg til transport til og frå marka og skal ikkje gjødslast eller pløyast opp.
6. Denne avtalen gjeld i 10 år frå i dag. Har ikkje eigaren sytt for å seia opp avtalen før utløpstida, vert den fornya for 5 nye år på elles same vilkår. Leigaren kan når som helst seia opp avtalen med 3-tre- månaders varsel.
7. Leigaren hjelper til med brøyting etter nærare avtale.

Det er eit vilkår for denne avtalen at landbruksetaten i Voss herad ikkje har nokon merknad til denne.

At vi har inngått avtalen stadfester vi ved våre underskrifter

Voss 20.9.2021

Magne Skjeldal
Magne Skjeldal G nr 250 B nr 1

Solveig W Bjørnstad
Solveig W Bjørnstad G nr 250 B nr 2

Erklæring/avtale som utgjør vedlegg til kjøpekontrakt for gnr. 250, bnr. 2 m.fl. i Voss kommune

1 Bakgrunn

Eiendommene gnr. 250, bnr. 1, 2, 3 og 4 har et felles fjellområde hvor det ved reguleringsplanen «Nordre Hamlagrø hyttefelt» (planid. 4621_123500032), vedtatt 29.09.2005, ble lagt ut 20 nye hyttetomter. Alle tomtene ble senere solgt og bebygget. Infrastrukturen i hyttefeltet tar høyde for ytterligere 10 nye hyttetomter, men grunneierne har vært enige om å avvente tilrettelegging for dette. Nå har imidlertid grunneierne kommet med innspill til kommuneplanens arealdel for å få lagt til rette for 10 nye tomter gjennom fortetning av hyttefeltet.

2 Fremtidig salg av hyttetomter i hyttefeltet

Gnr. 250, bnr. 2 ligger i dødsboet etter tidligere grunneier, Solveig Walberg Bjørnstad, som gikk bort 13.04.2025. Dødsboet ivaretas av gjenlevende ektefelle, Hans Halvor Bjørnstad. Ved en eventuell tillatelse til fortetning av hyttefeltet, og dermed åpning for salg av ytterligere hyttetomter, skal Hans Halvor Bjørnstad, eller eventuelt hans barn Tor Halvor og Asne Brita, ha 25 % av den samlede fortjenesten (som deles med bnr. 1, 3 og 4). Motstykket er at Hans Halvor, eller hans etterkommere, skal dekke alle kostnadene ved eventuell fortetning av hyttefeltet.

Dette betyr at alle rettigheter og forpliktelser som ligger til bnr. 2 per i dag hva gjelder hyttefeltet, skal forbli hos selger til tross for overdragelse av landbrukseiendommen gnr. 250, bnr. 2 m.fl. Kjøper/ny eier kan heller ikke motsette seg den omsøkte fortetningen av hyttefeltet og er forpliktet til å signere nødvendige dokumenter i forbindelse med dette i egenskap av å være hjemmelshaver.

3 Fremtidig regulering av nye hyttefelt på fellesområdet eller på eiendommen for øvrig

Ved en eventuell fremtidig regulering av nye hyttefelt på fellesområdet for gnr. 250, bnr. 1, 2, 3 og 4, har kjøper/ny grunneier rett til 25 % av overskuddet som deles likt med de tre andre grunneierne. Kjøper/ny grunneier står da fritt til å bestemme hvorvidt han/hun vil være med på slik utvikling.

Ved eventuell fremtidig utvikling av nye hyttefelt på landbrukseiendommen gnr. 250, bnr. 2 for øvrig, har kjøper/ny grunneier alle rettigheter.

4 Vedlegg

Som vedlegg til denne erklæringen/avtalen følger kart som viser det aktuelle hyttefeltet. Kartvedlegget indikerer at det er 21 hyttetomter i feltet, men tomten lengst mot øst er ikke en del av hyttefeltet som ble regulert i 2005.

5 Avslutning – tinglysing

Denne erklæringen/avtalen utgjør vedlegg til kjøpekontrakten for gnr. 250, bnr. 2 m.fl. og skal signeres samtidig med kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalen kan være gjenstand for tinglysing, skal denne tinglyses på gnr. 250, bnr. 2 med Hans Halvor Bjørnstad som rettighetshaver.

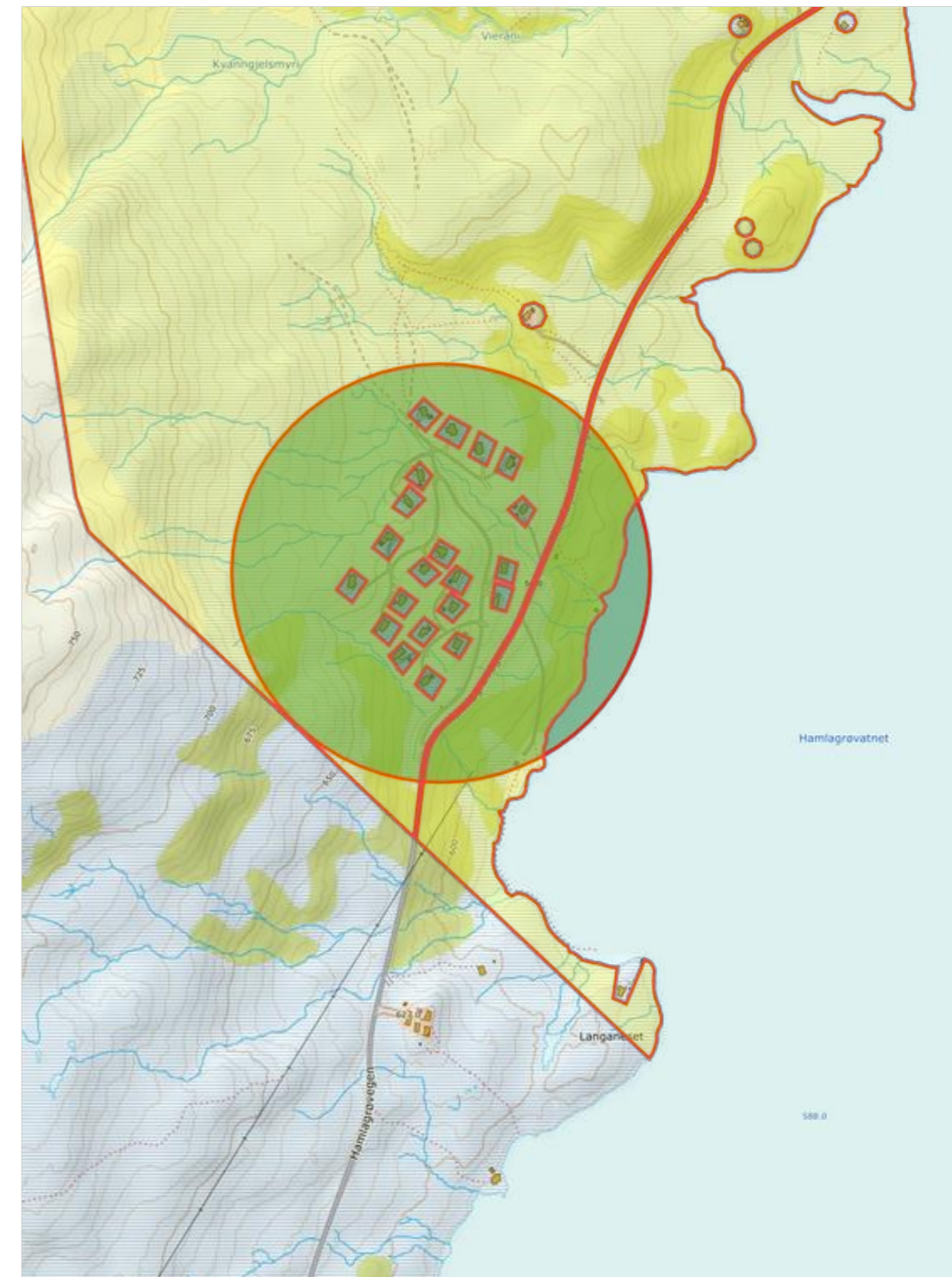
Voss, _____

Som selger av gnr. 250, bnr. 2 m.fl.

Som kjøper av gnr. 250, bnr. 2 m.fl.

Hans Halvor Bjørnstad

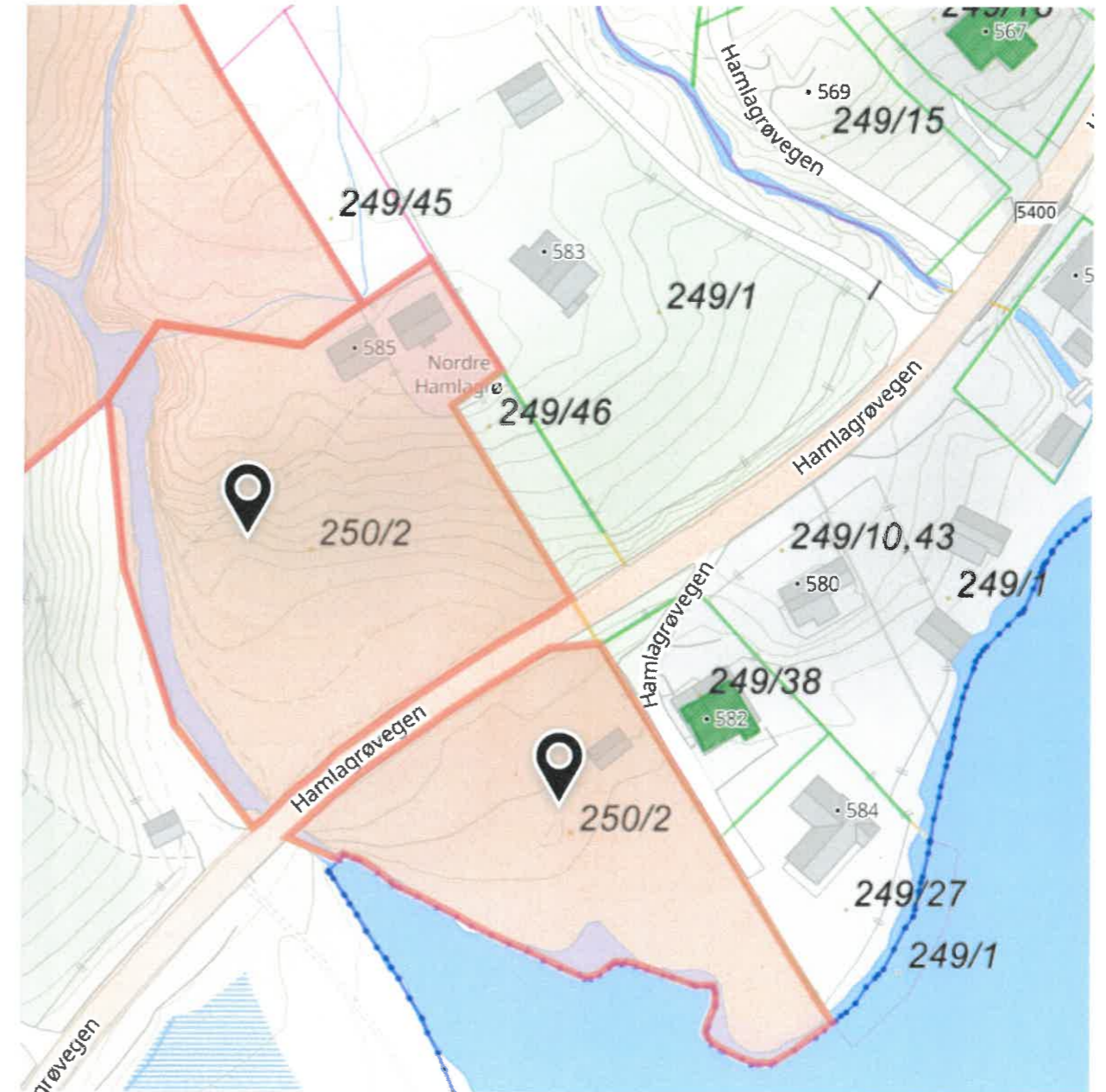
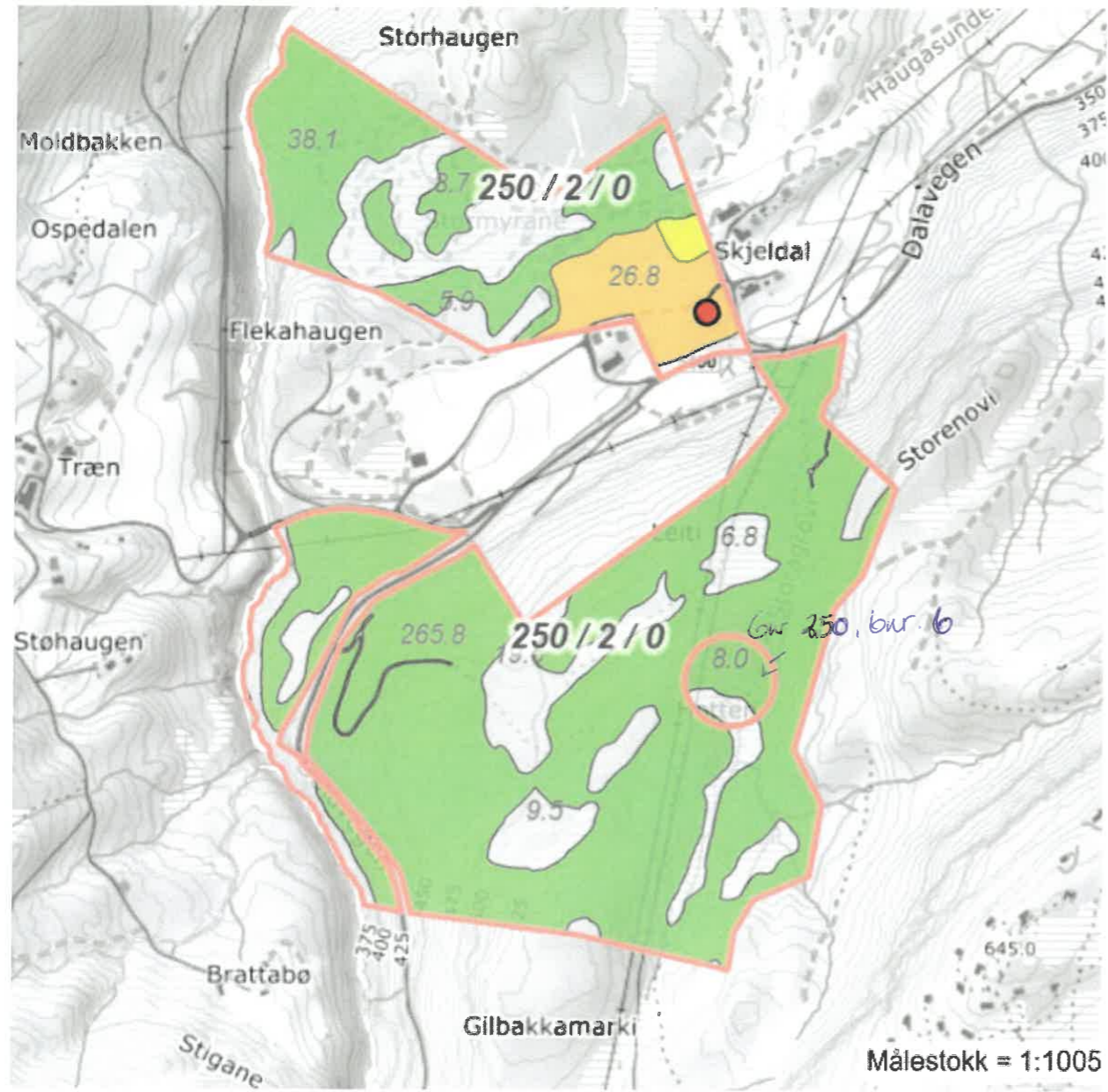
Kartvedlegg inntatt på neste side.

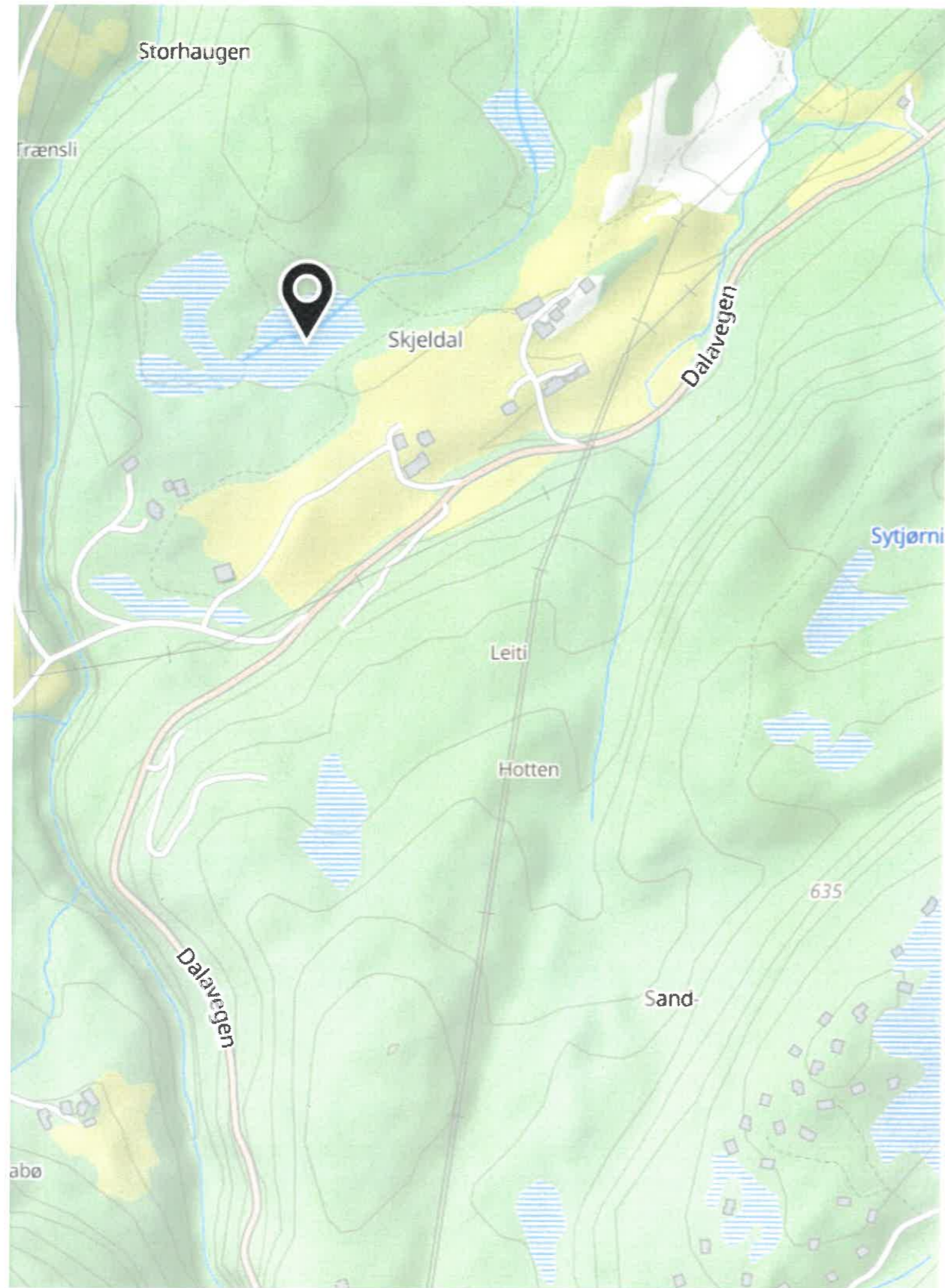


Senterposisjon: 12930.34, 6743981.28
Koordinatsyste: EPSG:25833
Utskriftsdato: 01.06.2026

0 50 100 150 200m

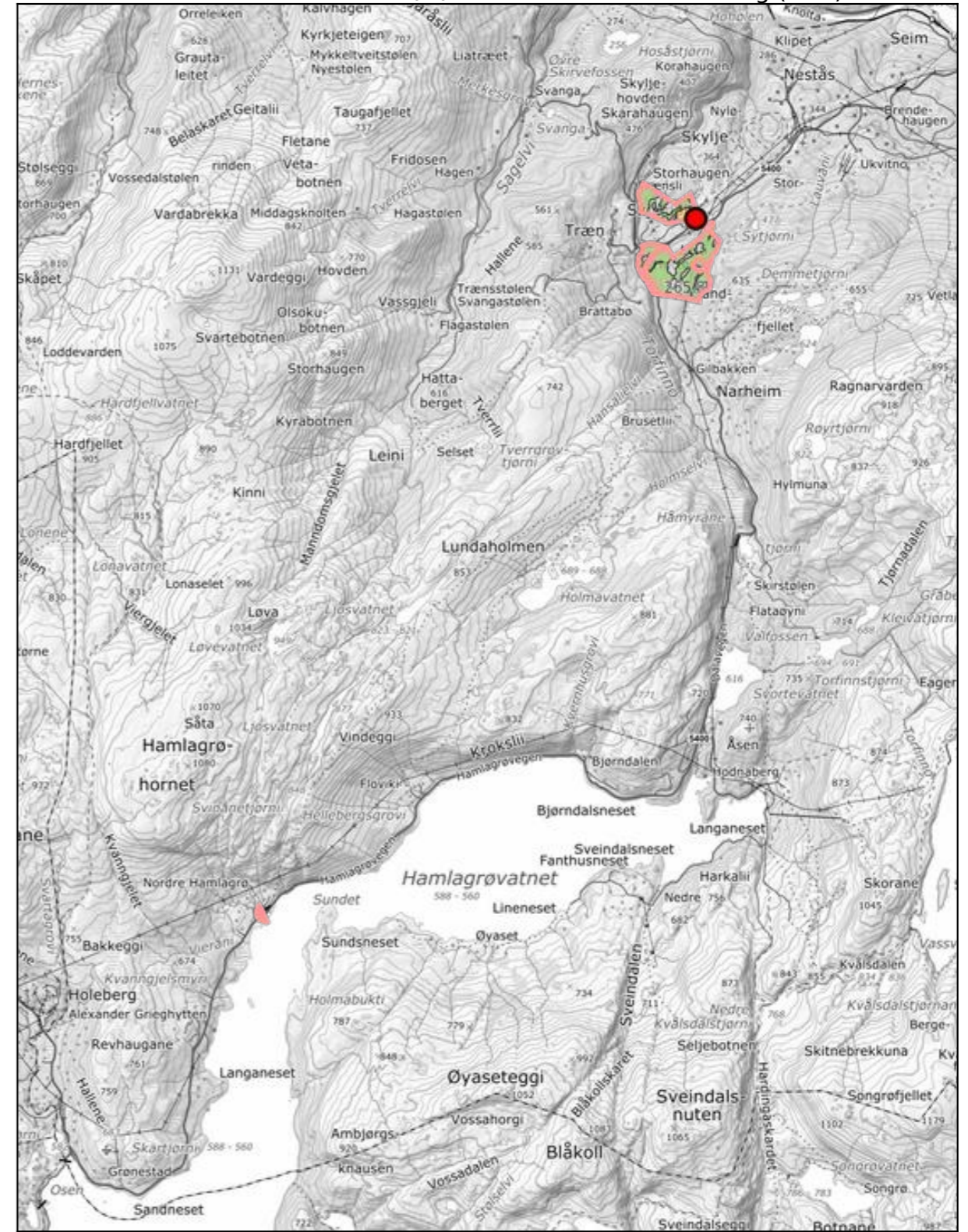
 Kartverket





Landbrukseiendom 4621-250/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 500 1000 1500m

Målestokk 1:50000 ved A4 stående utskrift



Dato: 12.06.2026 10:54 - Eiendomsdata verifisert: 12.06.2026 10:51 - Side 1 av 5

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser		Eiendom lagt til	
Beskrivelse	Fargekode	Beskrivelse	Fargekode
Grense		Grense	
Uregistrert jordsameie		Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer		Flere hovednummer	
Tvisteteig		Tvisteteig	

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftscenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		



Arealstatistikk for landbrukseiendom 4621-250/2/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 4621-250/2/0

4 tilknyttede grunneiendommer: 249/45/0, 249/46/0, 250/2/0, 250/6/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 4 av 4

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-250/2/0 Landbrukseiendom									
249/45/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,1	0,0	0,7
249/46/0	1	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
250/2/0	5	26,8	3,0	5,6	372,9	111,9	4,1	0,0	524,3
250/6/0	1	0,0	0,0	0,0	8,4	2,6	0,0	0,0	11,0
Sum	8	26,8	3,0	6,0	381,3	115,1	4,2	0,0	536,4

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-250/2/0 Landbrukseiendom									

Dato: 12.06.2026 10:54 - Eiendomsdata verifisert: 12.06.2026 10:51 - Side 3 av 5

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Ff	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9
Sum	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

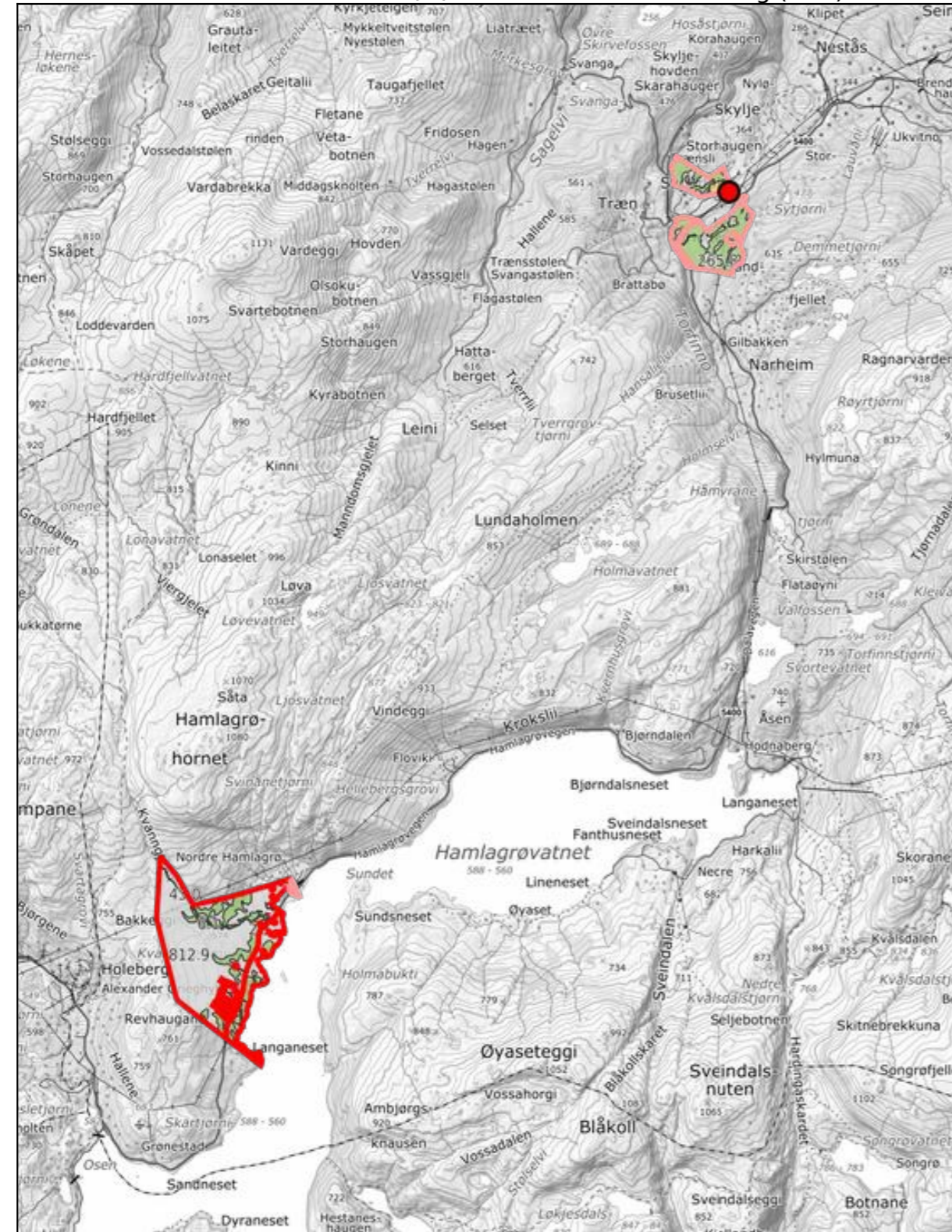
Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	8	26,8	3,0	6,0	381,3	115,1	4,2	0,0	536,4
Andre tilknyttede	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9
Sum	10	26,8	3,2	8,7	673,3	1243,3	26,0	0,0	1981,3

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
 Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
 Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
 Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
 Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
 Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Landbrukseiendom 4621-250/2/0 Markslag (AR5) 7 klasser



0 500 1000 1500m

Målestokk 1:50000 ved A4 stående utskrift



Dato: 12.06.2026 10:53 - Eiendomsdata verifisert: 12.06.2026 10:51 - Side 1 av 4



Arealstatistikk for landbrukseiendom 4621-250/2/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 4621-250/2/0
4 tilknyttede grunneiendommer: 249/45/0, 249/46/0, 250/2/0, 250/6/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 4 av 4

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf. vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-250/2/0 Landbrukseiendom									
249/45/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,1	0,0	0,7
249/46/0	1	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
250/2/0	5	26,8	3,0	5,6	372,9	111,9	4,1	0,0	524,3
250/6/0	1	0,0	0,0	0,0	8,4	2,6	0,0	0,0	11,0
Sum	8	26,8	3,0	6,0	381,3	115,1	4,2	0,0	536,4

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf. vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-250/2/0 Landbrukseiendom									

Dato: 12.06.2026 10:53 - Eiendomsdata verifisert: 12.06.2026 10:51 - Side 2 av 4

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Ff	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9
Sum	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	8	26,8	3,0	6,0	381,3	115,1	4,2	0,0	536,4
Andre tilknyttede	2	0,0	0,2	2,7	292,0	1128,2	21,8	0,0	1444,9
Sum	10	26,8	3,2	8,7	673,3	1243,3	26,0	0,0	1981,3

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
 Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
 Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
 Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
 Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
 Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	250	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalavegen 569, 5708 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019004		
Navn			
Plantype			
Status			
Ikrafttredelse			
Delarealer	Delareal	2 804 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_03	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		

Bestemmelser

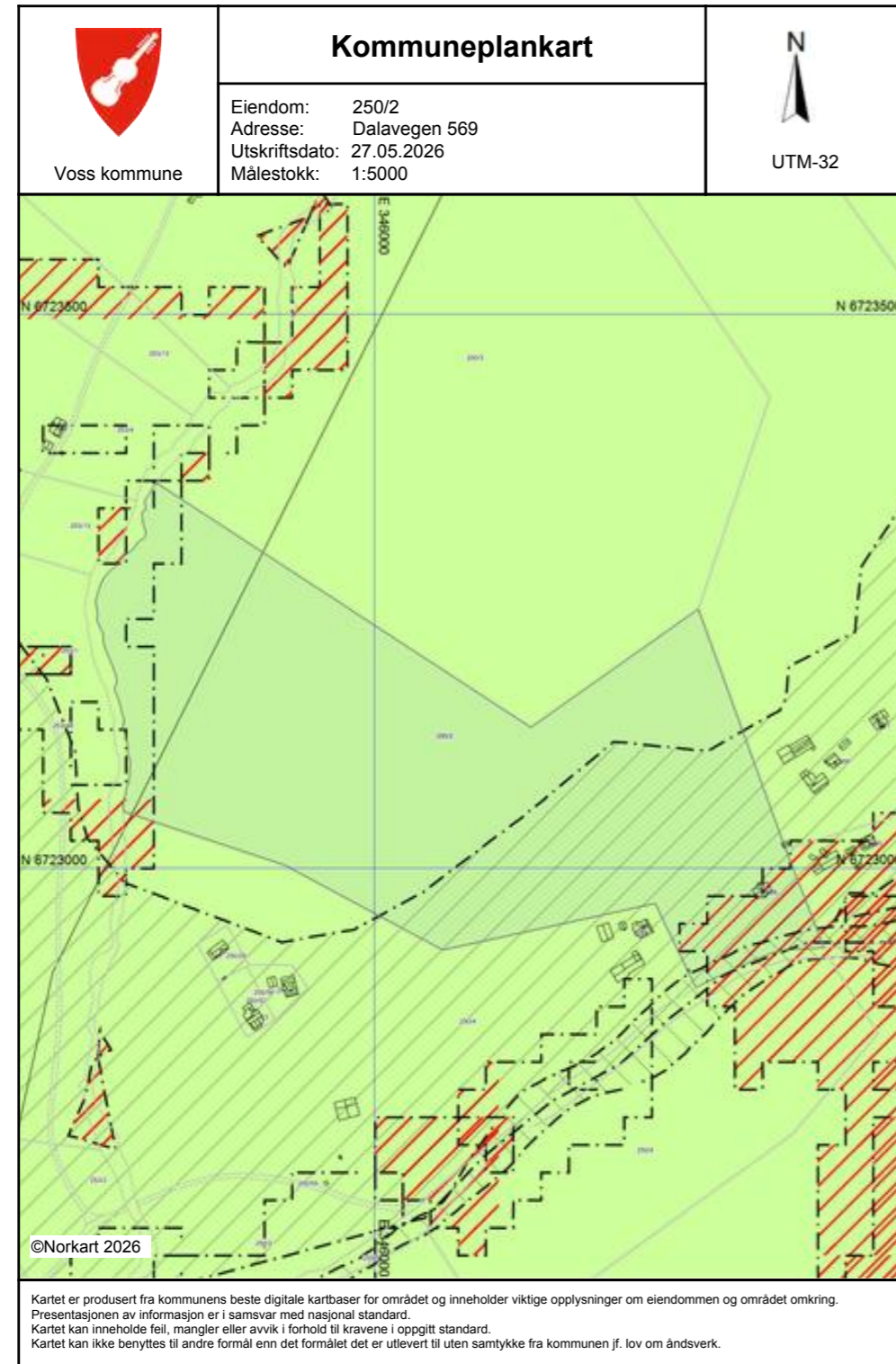
- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf

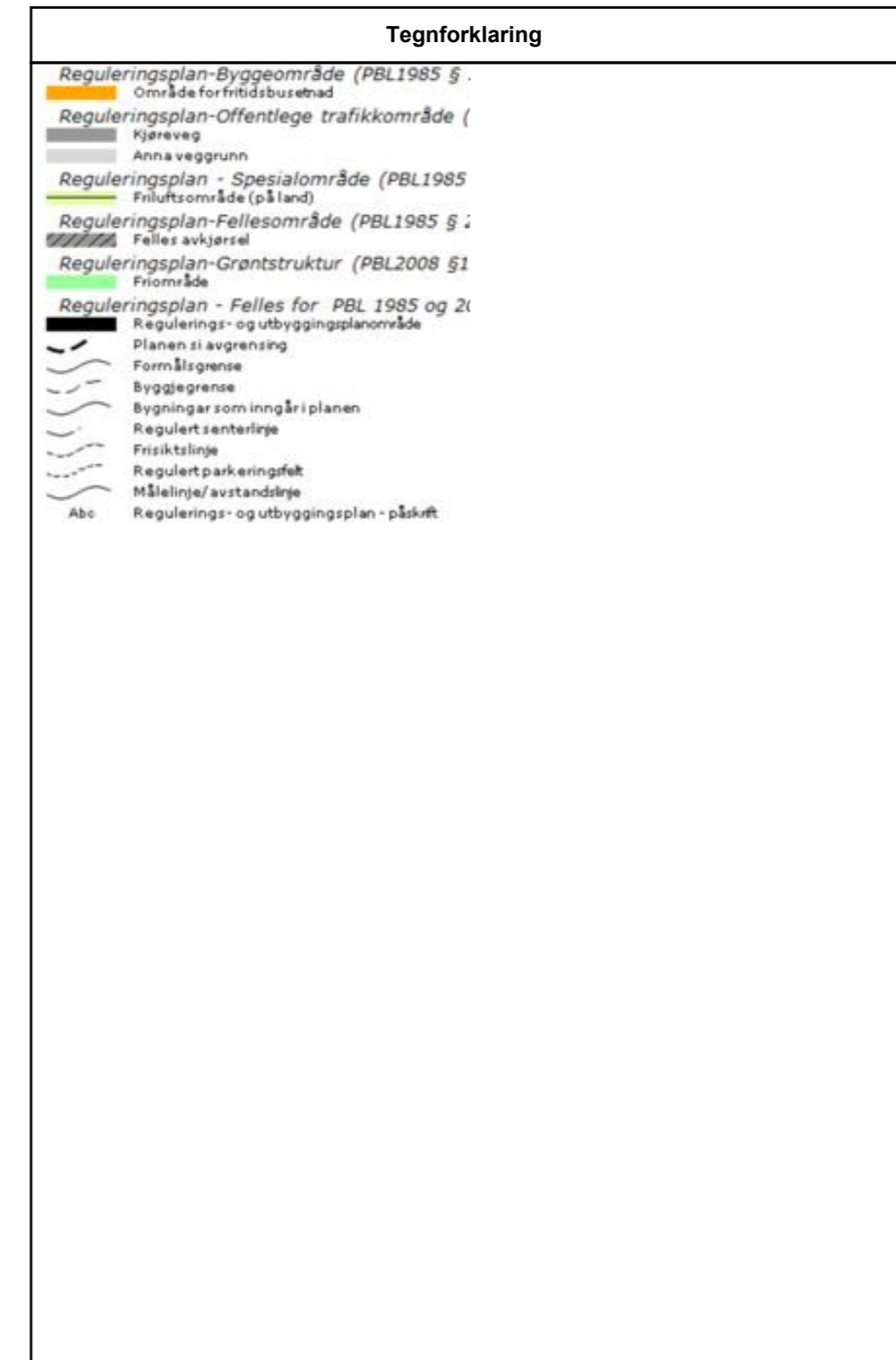
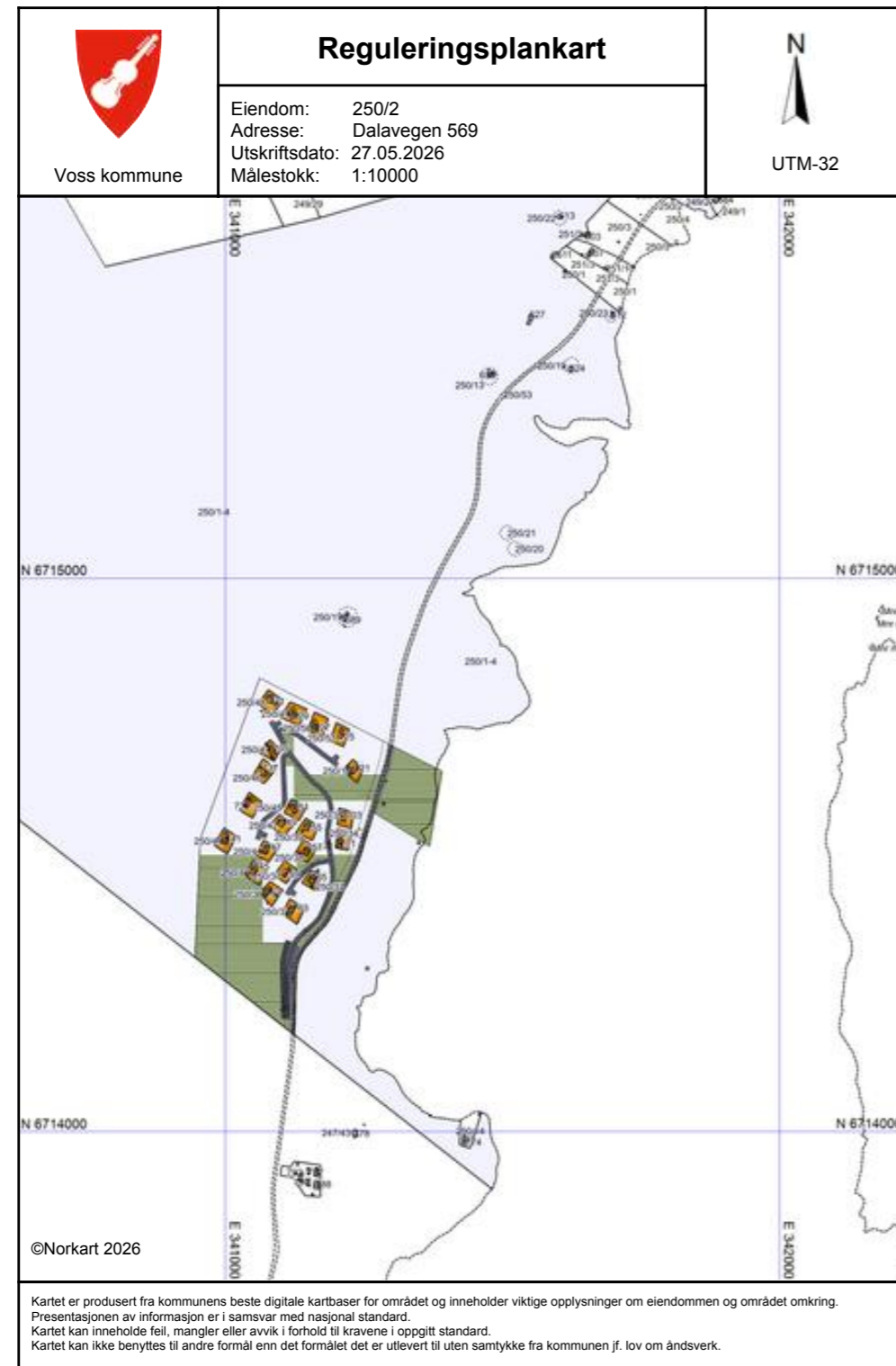
Delarealer	Delareal	2 804 m ²	
	Arealbruk	Naturområde,Nåværende	
	Delareal	11 326 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	25 953 m ²	
	KPHensynsonenavn	Jord og flomskred aktsomhetssone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 857 317 m ²	
	Arealbruk	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende	
	Delareal	37 077 m ²	
	KPHensynsonenavn	Steinsprang aktsomhet	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	108 807 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	129 522 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	OM560	
	Delareal	196 780 m ²	
	KPHensynsonenavn	Snøskred aktsomhetssone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	3 016 m ²	
	Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Delareal	61 205 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	OM510	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123500032		
Navn	Nordre Hamlagrø,hyttefelt		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.09.2005		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6481/F%20c3%b8resegner%2023.06.16.pdf		
Delarealer	Delareal	596 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	2 057 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	
	Delareal	111 726 m ²	
	Formål	Friluftsområde	
	Delareal	10 128 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dalavegen 569, 5708 VOSS. Gnr. 250, bnr. 2, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260103
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

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:

- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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