

aktiv.

Bavallstunet 170, 5710 SKULESTADMO

Bavallen - Superfin fritidsleilighet i populære Bavallstunet. Kort avstand til skibakken. Flott utsikt. Parkering.



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

Nøkkelinformasjjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostrn.: Kr 72 490,-
Total ink omk.: Kr 2 922 490,-
Felleskostrn.: Kr 270,-
Selger: Sara Karolina Olausson
Geir Inge Haukanes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 58/60 kvm
Tomtstr.: 1100 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 162
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1508240184

Bavallen - Superfin fritidsleilighet i populære Bavallstunet. Kort avstand til skibakken. Flott utsikt.

Velkommen til en flott fritidsleilighet i populære Bavallen. Her finner du et fantastisk alpinanlegg med løyper for alle ferdighetsnivåer. Det er også superfine langrensløyper på toppen.

Leiligheten fremstår god vedlikeholdt og i god stand. Det er en stor terrasse med fantastisk utsikt. På Voss er det alltid noe gøy å finne på hele året rundt. Perfekt for småbarnsfamilien som ønsker seg et enklere liv på fjellet.

Leiligheten kort fortalt:

Kort avstand til skitrekket

Bad med badstue

Leiligheten ble modernisert i 2012 med app-styrt varmpumpe og ekstra lydisolasjjon i tak.

Utvidet terrasse på hele 18 kvm

Enkel tilkomst fra parkering

Ingen utleieplikt

Svært gode muligheter for utleie, enten privat eller gjennom Voss Resort

Vidunderlig utsikt

Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	35
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Forbrukerinformasjjon	115
Budskjema	117



Voss er helt perfekt for barnefamilier!

Bavallen

Bavallen passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med ekspressheisen kommer man fra 300 til 860 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrek. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er

perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte.

For å sikre gode snø- og skisesonger investerte Voss Resort i 2018 hele 30 millioner i snø-anlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snøproduksjon med over det dobbelte.

Kommer man med tog fra Bergen eller bare vil toppen av Hanguren fra sentrum så hopper man rett på gondolen som starter ved togstasjonen. På under 9 minutt så er man på toppen. Det er 9 kabiner, med plass til 34 personer i hver som tar deg helt til topps i rekordfart.

På toppstasjonen ligger også Voss sin største restaurant og afterski. Hangurstoppen Restaurant har 450 sitteplasser fordelt på to etasjer. Et stort uteområde innbyr til lunsj og afterski i solen, bør oppleves!



Livet på fjellet

På Hangurstoppen har man et fantastisk utgangspunkt for en rekke flotte turer i fjellet. Her finner man både korte og lange turer i ulike vanskegrad. I tillegg er det mulighet for guidede turer. Om man vil helt til topps på Lønahorgi, en tur rundt Hanguren panorama, eller bare nyte utsikten fra restauranten, så er toppstasjonen et perfekt utgangspunkt. Langrennsløypene er lett tilgjengelig

og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adgang til løypene med heis eller gondol.

Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 15 minutter unna med et imponerende

langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane. Voss Resort har afterski i skisesongen i den flotte restauranten på toppen av Hanguren.

Ellers har Voss et godt kulturtilbud og et aktivt uteliv. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, koselige kafeer og serveringsteder og kino.

Er man glad i å bade så er Vossabadet åpent hver dag hele året, veldig populært for både store og små. Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling fjellklatring, terrengsykling, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter. Her er det noe for

alle hele året.

Berre Voss è Voss.

Ønsker du å leie ut deler av året hjelper Voss Resort med dette. De organiserer og administrerer en utleieordning for alle hytte/leilighetseierne som ønsker dette. Ingen utleieplikt. De siste års erfaring fra drift av denne type virksomhet i Bavallstunet fritidssenter har gitt svært god avkastning til eierne.

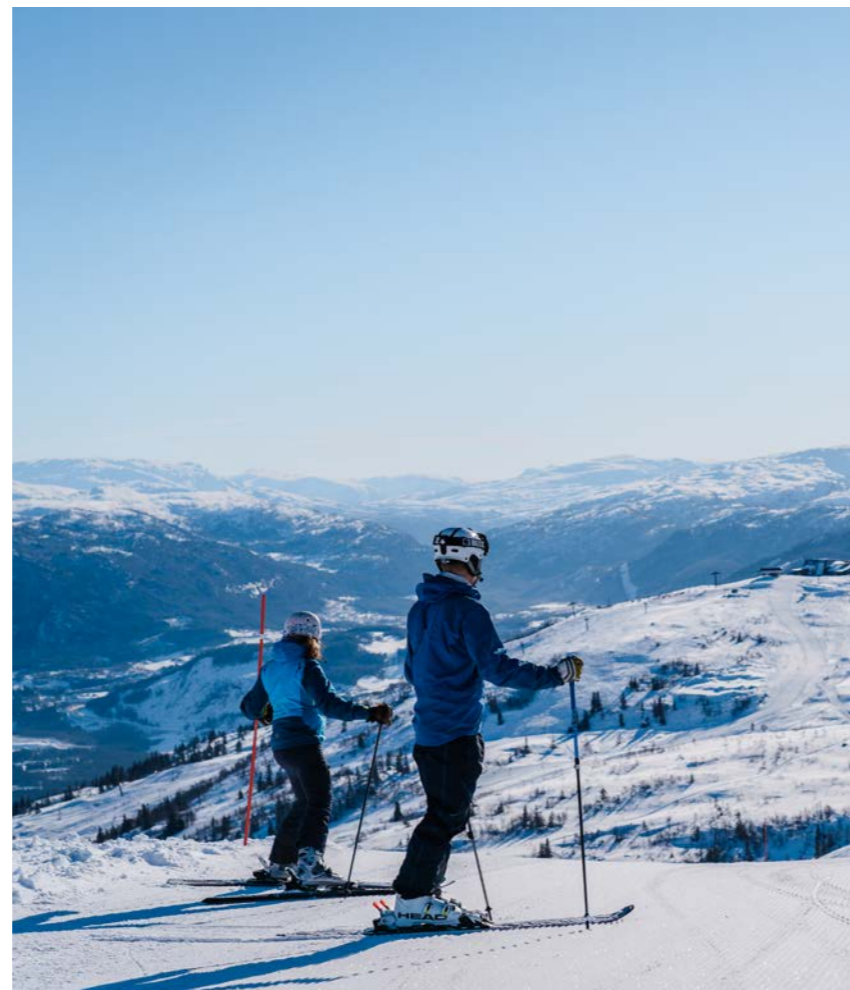
På Voss er det aktiviteter som passer for alle, og det er gøy å finne på året rundt.

Voss er virkelig en helårsdestinasjon!





Berre Voss è Voss!



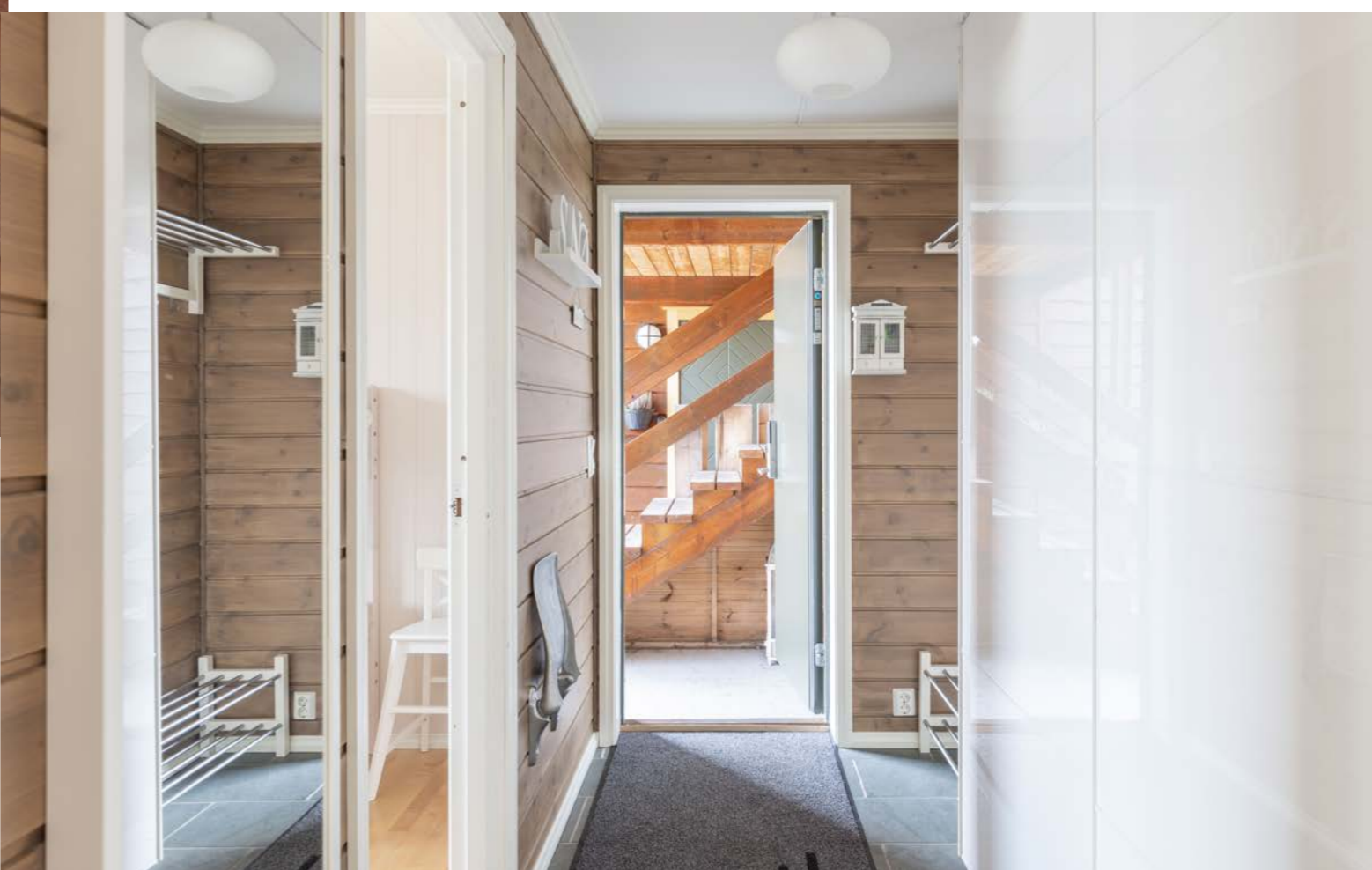


Bavallstunet 170

Her finner du en flott fritidsleilighet med stor terrasse og nydelig utsikt. Kort avstand til skiløypa!
Fast parkeringsplass like foran bygget.



Den store terrassen kommer du til å elske. Fantastiske utsiktsforhold.



Velkommen inn!

Kun noen få meter å gå fra parkeringsplassen ligger inngangsdøren til leiligheten.
Når du går inn møtes du av en romslig entrè med skyvedørgarderobe.



Stue

Romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Pent trepanel på veggene som gir den riktige hyttefølelsen. Store vindusflater som lar den herlige utsikten komme til sin rett. Varmekabler i gulvet gir et lunt og god bomiljø. App-styrt varmepumpe gjør at du kommer til oppvarmet hytte hver gang. Leiligheten ble i 2012 oppgradert med ekstra god lydisolasjon i taket.





Her finner du den gode roen.



Kjøkken

Pent kjøkken med hvite profilerte fronter. Rikelig med skap- og benkeplass.

God plass til stor spisestue, perfekt for hele familien.





LIFE
ISN'T ABOUT
WAITING FOR THE
STORM
TO PASS.
IT'S ABOUT
LEARNING TO
DANCE
IN THE RAIN.



Bad med badstue

Helfliset bad i tidløse farger, fra byggeår.

Badet er hele 6,4 kvm og badstuen er 1,7 kvm.





Hovedsoverom

Romslig soverom på 8 kvm med god plass til stor dobbeltseng. Her våkner du til morgensolen og herlig utsikt.



Soverom 2

RØmmet er 8 kvm, innredet med 2 køyesenger. Perfekt for å få plass til hele familien.



Bod

Praktisk bod like ved inngangsdøren på ca 2 kvm.





Ditt nye fristed?



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
September 2014

Hva var avgjørende for valget deres?
Nærhet til hjemmet, bra beliggenhet på Voss me gode muligheter og aktivitetstilbud. Modern leilighet.

Hvorfor skal dere flytte?
Den blir for lite brukt, samt barna er blitt større.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Utsikten, stillhet. Nærhet til fjell og natur. Også hører vi ikke naboen over pga lyd isolering i tak. Komme seg vekk fra hjemmet. Stå på ski. Ordentlig vinter vær.

Hva har dere likt best med området?
Utsikten og det flotte vinterværet vi har hatt. Flott plass å være i sammen med familien.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vi har leid ut sommer og hatt leiligheten selv resten av året. På høsten er fantastisk å gå turer i fjellet og plukke bær. Vinter/vår er vi mye og stå på ski og barna har kost seg i snøen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Samling av familien.

Plantegning


1. etasje

Bavallstunet 170



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m²

BRA-e: 2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1100 m²

Beliggenhet

Fritidsboligen har en svært god beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Bavallen på Voss.

Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med ekspresheisen kommer man fra 300 til 860 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrekke. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte.

For å sikre gode snø- og skisesonger investerte Voss Resort i 2018 hele 30 millioner i snø-anlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snø-produksjon med over det dobbelte. Det er også investert i nye lysanlegg for å tilrettelegge flere løyper til kveldskjøring.

Kommer man med tog fra Bergen eller bare vil toppen av Hanguren fra sentrum så hopper man rett på den helt nye gondolen som starter ved togstasjonen. På under 9 minutt så er man på toppen ved den nye toppstasjonen på Hanguren. Det er 9 kabiner, med plass til 34 personer i hver som tar deg helt til topps i rekordfart.

På toppstasjonen ligger også Voss sin største restaurant og afterski. Hangurstoppen Restaurant har 450 sitteplasser fordelt på to etasjer. Her får du servert hjemmelaget mat av lokale råvarer. Menyen endres hver dag, er prega av det enkle og rustikke, med gode smaker så her er mye å glede seg til. Store vindusflater i restauranten gir nydelige utsiktsforhold i allslags vær! Ett stort uteområde innbyr til lunsj og afterski i solen, bør oppleves!

På Hangurstoppen har man et fantastisk utgangspunkt for en rekke flotte turer i fjellet. Her finner man både korte og lange turer i ulik vanskegrad. I tillegg er det mulighet for guida turer. Om man vil helt til topps på Lønahorgi, en tur rundt Hanguren panorama, eller bare nyte utsikten fra

restauranten, så er toppstasjonen et perfekt utgangspunkt.

Langrennsløypene er lett tilgjengelig og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adkomst til løypene med heis eller gondol. Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 15 minutter unna med et imponerende langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane.

Voss Resort har afterski i skisesongen i den flotte restauranten på toppen av Hanguren. Ellers har Voss et godt kulturtilbud og et aktiv uteliv. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, koselige kafeer og serveringsteder og kino. Er man glad i å bade så er Vossbadet åpent hver dag hele året, veldig populært for både store og små.

Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, terrengsykling, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter.

Her er det noe for alle hele året. Berre Voss è Voss.

Ønsker du å leie ut deler av året hjelper Voss Resort med dette. De organiserer og administrerer en utleieordning for alle hytte/leilighetseierne som ønsker dette. Ingen utleieplikt. De siste års erfaring fra drift av denne type virksomhet i Bavallstunet fritidssenter har gitt svært god avkastning til eierne.

Adkomst

Bilvei helt frem. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Primært tilsvarende fritidsboligbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveier fritidsbolig (leilighet) i byggets underetasje.

Terrasse på 18,4 m².

Bod m/utvendig adkomst på 1,6 m².

STANDARD

Fritidsboligen (leiligheten) har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet. Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter. Oppgraderinger i senere tid:

Leiligheten ble modernisert i 2012 hvor det ble installert varmepumpe luft/luft med Sensibo app styring for å fjernstyre varmepumpe. Tak i gang, hovedsoverom og stue/kjøkken er senket med 5 cm med lydbøyer type Glava 5 cm Rockwoll lydisolasjon. 2 lag med gipsplater x 13mm. Taket er sparklet og malt av malerfirma. Alt av listverk i tak, dører, gulv og foringer vindu er skiftet og hvitmalt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende villmarkskledning. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast. Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (4,5 m²) Fliser på gulv, beiset furupanel på vegger og malte flater i himling.

Skyvedørgarderobe.

Soverom 1 (8,0 m²) Parkett på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling. Panelovn.

Soverom 2 (8,0 m²) Parkett på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap. Panelovn.

Stue/kjøkken (27,6 m²) Parkett på gulv, beiset furupanel på vegger og malte flater i himling.

Luft-til-luft varmepumpe. Utgang til terrasse.

Bad (6,4 m²) Keramiske fliser på gulv og vegger.

Takplater i himling.

Badstu (1,7 m²)

Bod m/utvendig adkomst (1,6 m²) Betonggulv, panel på vegger og i himling. Panelovn.

Varmtvannsbereder. Sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Innhold

Entré (4,5 m²), Soverom 1 (8,0 m²), Stue/kjøkken (27,6 m²), Bad (6,4 m²), Soverom 2 (8,0 m²), Badstu (1,7 m²).

Bod m/utvendig adkomst (1,6 m²)

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 18,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassebord med riller og rekkverk med spiler/ liggende bord.

Merk:

Noe skjev port til terrasse. Eier har støttet opp terrasse noe med betongblokker.

Avvik:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk bør festes bedre.

Radon

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

Avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger

Bad - Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.
- Sverte på fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

- Det bør etableres spalte under bunnprofil til dusjhjørne, slik at vann ledes til sluk.
- Fuger bør rengjøres (hvis mulig).

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²) - Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk. Dels synlig klemring i sluk.
Smøremembran. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BADSTU (1,7 M²)

Badstuovn fra Lagerholm Finnsauna.

Avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Elektrisk anlegg:

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget

(TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Det er ikke utført tilsyn i de senere år.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Voss Fiber.

Parkering

Nummerert parkeringsplass på fellesareal.

Forsikringselskap

DNB

Polisenummer

4061396/27998326

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

El. varmekabler på bad, entré og stue/kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken med app-styring. Panelovner i bod m/utvendig adkomst og begge soverom.

Info strømforbruk

Nåværende eier har brukt mellom 7 og 8.000 kWh per år.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 8 729

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Betales hver 3. mnd kr 2.182,-

Eiendomsskatt

Kr 2 299

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Betales hver 3. mnd kr 574,-

Formuesverdi sekundær

Kr 697 125

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 6 000

Velforening

Bavallstunet Velforening

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

173/999

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring av bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 270

Sameiet

Sameienavn

Bavallstunet Sameie nr. 25

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Trond Henning Arefjord

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 162, seksjonsnummer 4 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/50/162/4:

16.05.2006 - Dokumentnr: 235785 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:4621 Gnr:50 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2008 - Dokumentnr: 987913 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 173/999

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei, driftet av velforeningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsboligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tiltatt, med gode inntjeningsmuligheter gjennom Voss Resort. Det siste årene har det vært stor etterspørsel etter utleieobjekter og det har gitt god avkastning for utleierne. Kontoret i Bavallstunet organiserer dette. Det finnes flere ulike utleiemodeller som kan tilpasses etter ditt behov. Dette er en svært god mulighet til å realisere hyttedrommen på Voss.

Denne tjenesten omfatter følgende:

- Markedsføring av utleie
- Booking
- Inn-/utsjekk
- Administerer og gjennomfører renhold og vedlikehold.
- Kontroll av fritidsboligen i utleieperioden.
- Utleien utbetales etterskuddsvis en gang per mnd.

En står helt fritt til å leie ut privat eller gjennom Voss Resort. Ingen utleieplikt.

Ta kontakt med megler for mer informasjon om utleieordningen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

71 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

72 490 Omkostninger totalt

82 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 932 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 935 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 490

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig





Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmegling Vestland AS, Strandgaten 53
5004 BERGEN
Tlf: 480 81 361

Salgsoppgavedato

12.09.2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig (leilighet)
 Bavallstunet 170, 5710 SKULESTADMO
 VOSS kommune
 # gnr. 50, bnr. 162, snr. 4


Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 Rapportdato: 07.09.2024 Oppdragsnr.: 20932-2122 Referansenummer: XX5387

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveier fritidsbolig (leilighet) i byggets underetasje.
Terrasse på 18,4 m².
Bod m/utvendig adkomst på 1,6 m².

STANDARD

Fritidsboligen (leiligheten) har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet. Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Oppgraderinger i senere tid:

Leiligheten ble modernisert i 2012 hvor det ble installert varmepumpe luft/luft med Sensibo app styring for å fjerne varme. Tak i gang, hovedsoverom og stue/kjøkken er senket med 5 cm med lydbyler type Glava 5 cm Rockwool lydisolasjon. 2 lag med gipsplater x 13mm. Taket er sparklet og malt av malerfirma. Alt av listverk i tak, dører, gulv og foringer vindu er skiftet og hvitmalt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende villmarkskledning. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med torv.
Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.
Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (4,5 m²)

Fliser på gulv, beiset furupanel på vegger og malte flater i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1 (8,0 m²)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.
Panelovn.

Soverom 2 (8,0 m²)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.
Garderobeskap.
Panelovn.

Stue/kjøkken (27,6 m²)

Parkett på gulv, beiset furupanel på vegger og malte flater i himling.
Luft-til-luft varmepumpe.
Utgang til terrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (6,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Badstu (1,7 m²)

Se egen beskrivelse.

Bod m/utvendig adkomst (1,6 m²)

Betonggulv, panel på vegger og i himling.
Panelovn.
Varmtvannsbereider.
Sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Varmtvannsbereider på 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad, entré og stue/kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken med app-styring.
Panelovner i bod m/utvendig adkomst og begge soverom.

PARKERING

En fast parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

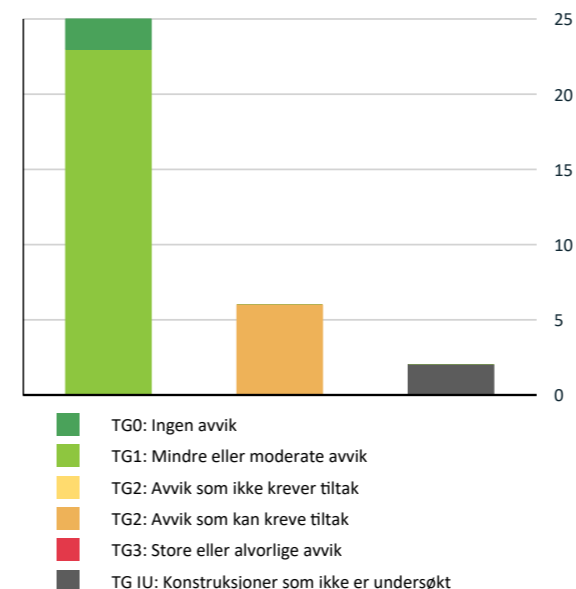
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no/tidl. salgsoppgave, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig (leilighet)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstu (1,7 m²) > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Fritidsboligen har normal standard i forhold til oppføringstidspunktet.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torv.
Undertak av antatt kryssfiner, papp og knotteplast.

Merk:
Enklere besikket.

Vedlikehold:
Det må påregnes å legge ny torv eller fylles opp med jord som tilsåes langs mønet og andre steder hvor torvlaget har seget. Normalt intervall er vanskelig å anslå, men normalt sett hvert 10-20 år.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Vedr. levetid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Merk:
Det bør etableres utkast på nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lirket ut med liggende villmarkskledning. Beiset overflatebehandling.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Slett dør til bod m/utvendig adkomst.

TG 1 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 18,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassebord med riller og rekkverk med spiler/liggende bord.

Merk:

Noe skjev port til terrasse. Eier har støttet opp terrasse noe med betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverk er noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Rekkverk bør festes bedre.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Merk:

Noen hakk/merker i gulvoverflater (vurdert som normal slitasje, alder tatt i betraktning på overflater. Noe "hullyd" under i enkelte fliser i gang.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i fritidsboligen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll i påforet vegg, uten å avdekke unormale fuktforhold. Vurdering er gitt på bakgrunn av måleresultater, i kombinasjon med alder på drenering/konstruksjoner.



IG 1 Innvendige dører

Hvite, profilerte innerdører.

Merk:

Dør til soverom 2 tar i karm og bør justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og buet dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.
- Sverte på fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.
- Det bør etableres spalte under bunnprofil til dusjhjørne, slik at vann ledes til sluk.
- Fuger bør rengjøres (hvis mulig).

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Dels synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Minimale antydninger til fuktsvelling på baderomsinnredning.



UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

IG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone grenser mot kjellervegg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch)
- Keramisk platetopp (Bosch)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Hisense, skiftet ut i senere tid).
- Kjøleskap med frysedel (Bosch)

Integrert ventilator (Futurum)

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTU (1,7 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv m/overliggende trebord, panel på vegger og i himling.
Vegglampe.
Badstuovn.



UNDERETASJE > BADSTU (1,7 M²)

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn fra Lagerholm Finnsauna.

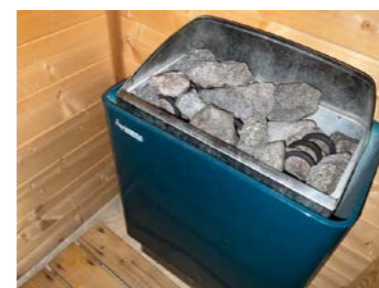
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

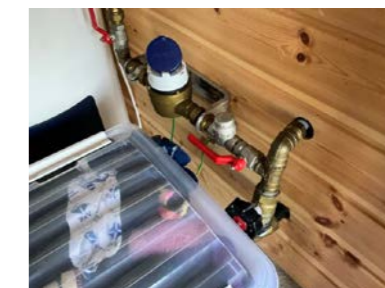
- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap er plassert på badet.
Stoppekran er plassert i bod m/utvendig adkomst.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi med innedel i stue/kjøkken.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta

Tilstandsrapport

jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Opplysninger fra tidl. salgsoppgaver.

Varmepumpen ble installert i 2012.

Opplysninger fra eier:

Installert varmepumpe luft/luft med Sensibo app styring for å fjernstyre varmepumpe.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Høiax, plassert i bod m/utvendig adkomst.

Merk:

Bereder er tilkoblet stikkontakt. Iht. dagens krav bør det monteres fast tilkobling til bereder, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod m/utvendig adkomst.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A, 1 kurs på 13A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad, entré og stue/kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Antatt fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Eier opplyser at de kun har skiftet termostat i stue/kjøkken. Det foreligger dokumentasjon for dette arbeidet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Det er ikke utført tilsyn i de senere år.

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



TG 0 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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprekstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

En må være oppmerksom på at store deler av Bavallen er markert som: "Potensielt skredfareområde" i følge NGU sine aktsomhetskart for snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

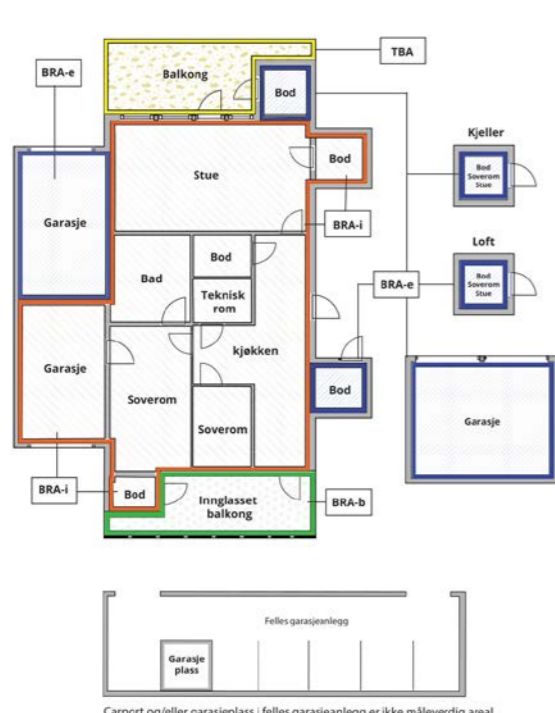
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Arealer

Fritidsbolig (leilighet)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58	2		60	18
SUM	58	2			18
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (4,5 m ²), Soverom 1 (8,0 m ²), Stue/kjøkken (27,6 m ²), Bad (6,4 m ²), Soverom 2 (8,0 m ²), Badstu (1,7 m ²)	Bod m/utvendig adkomst (1,6 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,32 meter (målt i stue/kjøkken).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Noe avvik kan derfor forekomme grunnet ukjent tykkelse på påføringsvegger o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

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)
Fritidsbolig (leilighet)	58	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Geir Inge Haukanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	50	162		4	1100 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Bavallstunet 170

Hjemmelshaver

Haukanes Geir Inge, Olausson Sara Karolina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Bavallstunet. Området rundt er bebygget med fritidsboliger og leiligheter. Det er kort avstand fra leiligheten og opp til Bavallen alpinanlegg, det er fine turmuligheter i område både sommer og vinter. Voss sentrum ligger kun 6 km unna. Her finner en de fleste service tilbud og sportstilbud Voss har å tilby.

Adkomstvei

Privat vei. Det er en bom som kun i hovedsak hytteeierne på Tråstølen har adgang til. Bommen åpnes med mobiltelefon eller bombrikke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusede arealer og plen. Stor terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Betongplattning v/inngangsparti med videre adkomst også til bod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Det er tilsendt ordrebekreftelse på e-post med spørsmål om oppussing, elektrisk anlegg m.m. Disse er besvart.	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Arealplaner.no			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 overgangperiode 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX5387>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Prosjektmeiling Vestland	
Oppdragsnr.	
1508240184	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Inge Haukanes	Sara Karolina Olausson
Gateadresse	
Bavallstunet 170	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Dnb
Polise/avtalenr.	4061396/27998326

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: GIH, SKO

Document reference: 1508240184

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Leilighet ble modernisert i 2012. Installert varmepumpe luft/luft med Sensibo app styring for å fjernstyre varmepumpe. Tak i gang, hoved soverom og stue er senket med 5 cm med lydbøyer type Glava 5cm rockvull lydisolasjon. 2 lag med gipsplater x 13mm. Taket er sparklet og malt av malerfirma. Alt av listverk i tak,dører,gulv og foringer vindu er skiftet og hvitmalt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1508240184

Document reference: 1508240184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Inge Haukanes	25d914944084d4974b14b0f6f61101d9f88515f6	30.08.2024 14:54:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

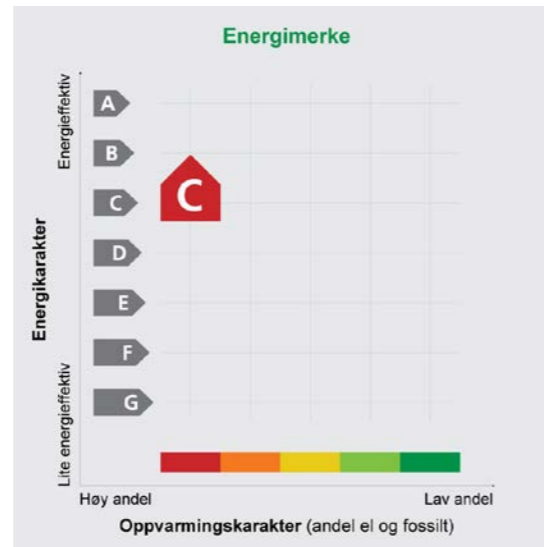
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Karolina Olausson	f030bc184edeb720a9cc5cff37b6780d5973600e	30.08.2024 14:57:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Bavallstunet 172
Postnr	5700
Sted	Voss
Andels-/leilighetsnr.	/ 172
Gnr.	50
Bnr.	162
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	172
Merkenr.	A2014-412334
Dato	17.02.2014



Eier	Kim Bjarte torsvik
Innmeldt av	Kim Bjarte Torsvik

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Reduser innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bavallstunet 172

Postnr/Sted: 5700 Voss

Leilighetsnummer: 172

Bolignr: 172

Dato: 17.02.2014 09:29:08

Energimerkenummer: A2014-412334

Ansvarlig for energiattesten: Kim Bjarte torsvik

Energimerking er utført av: Kim Bjarte Torsvik

Gnr: 50

Bnr: 162

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

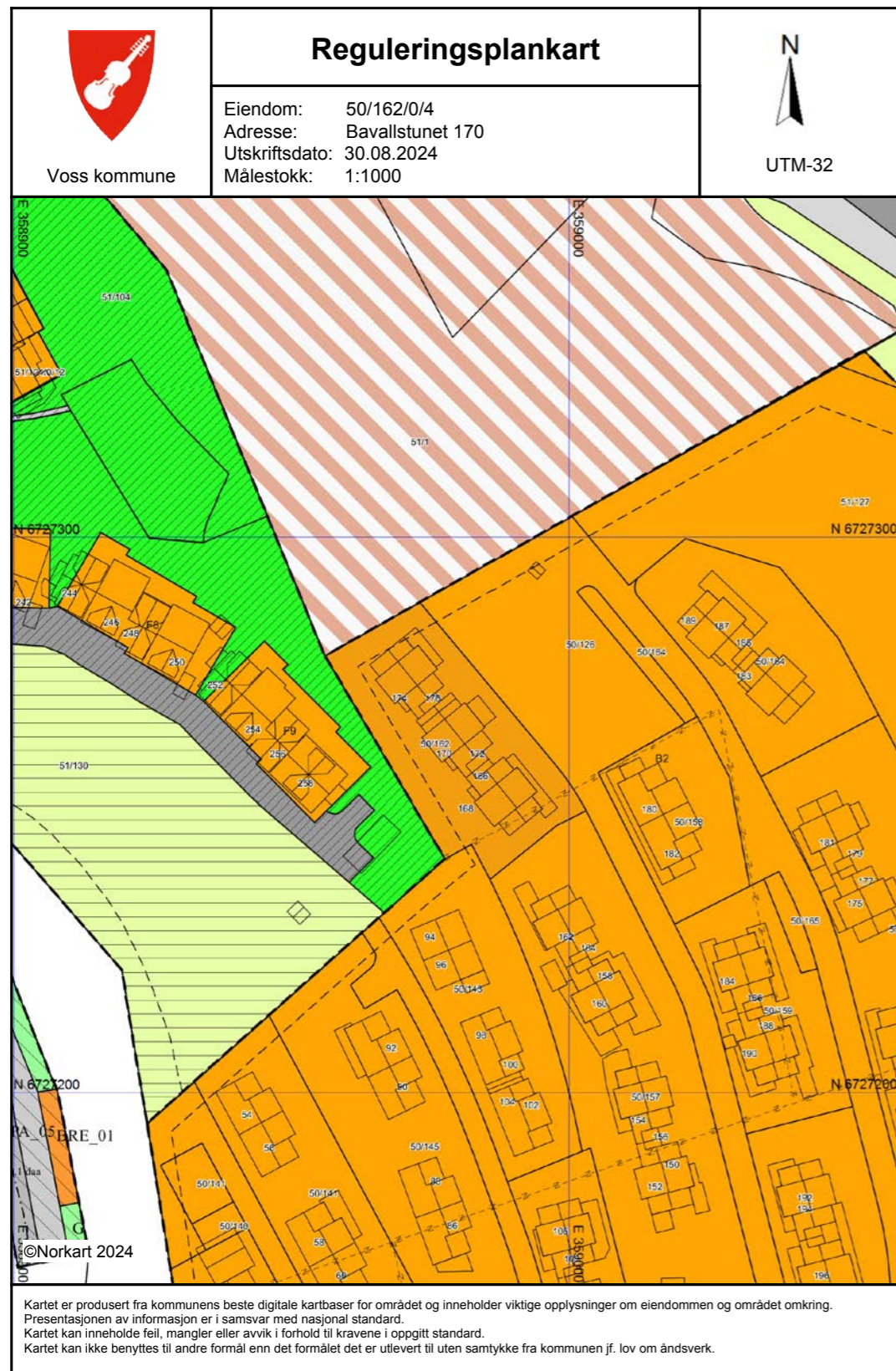
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

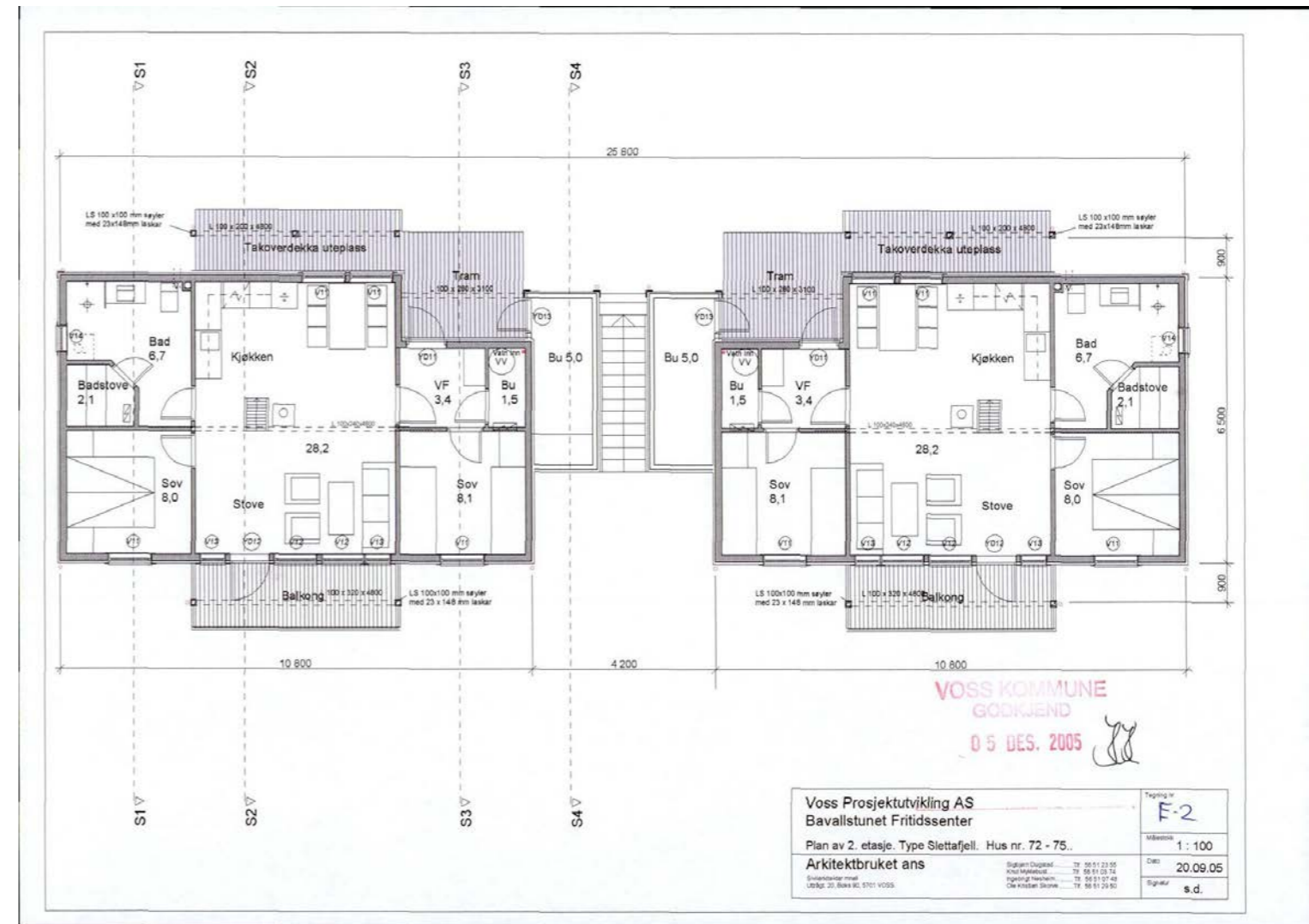
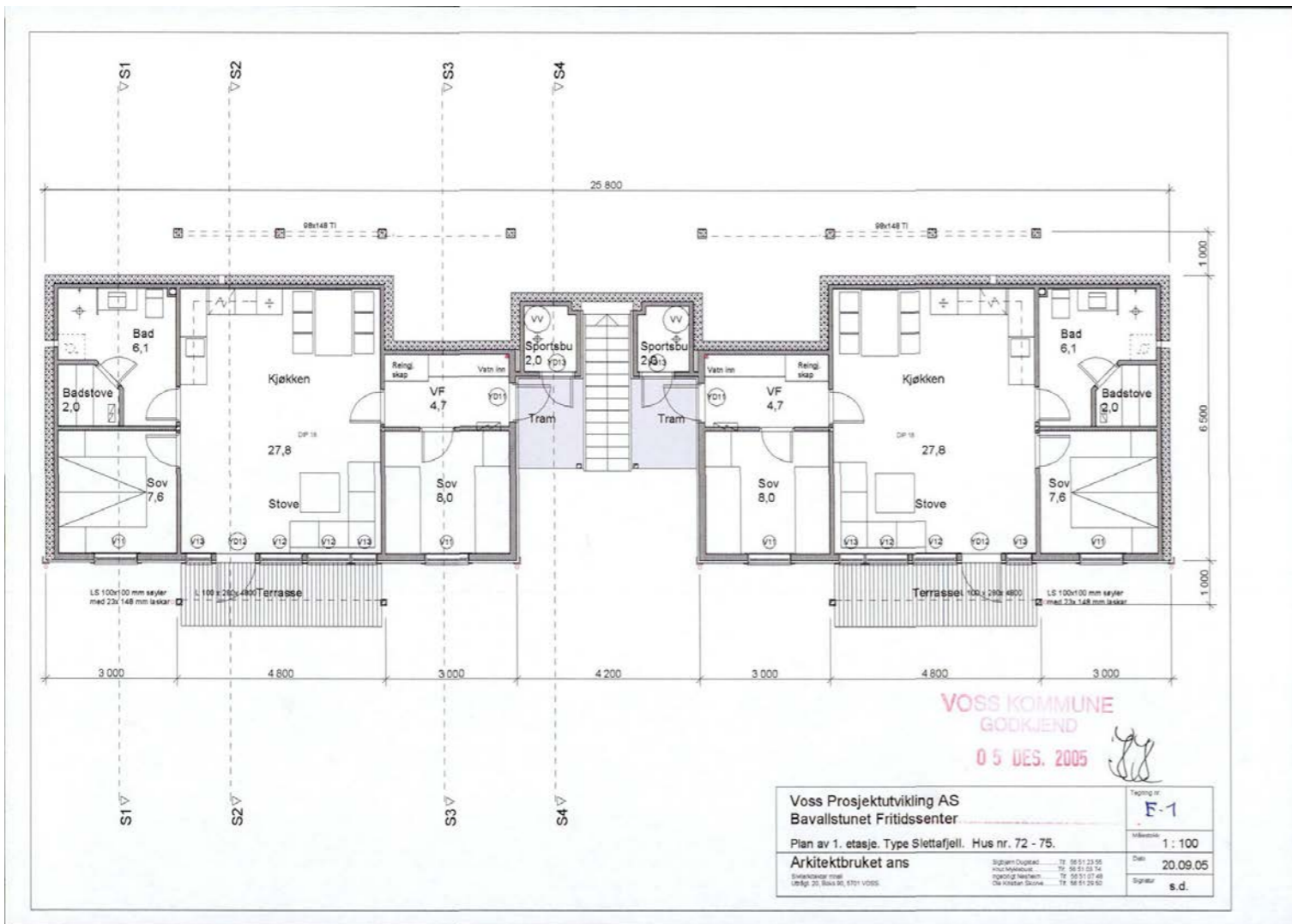
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

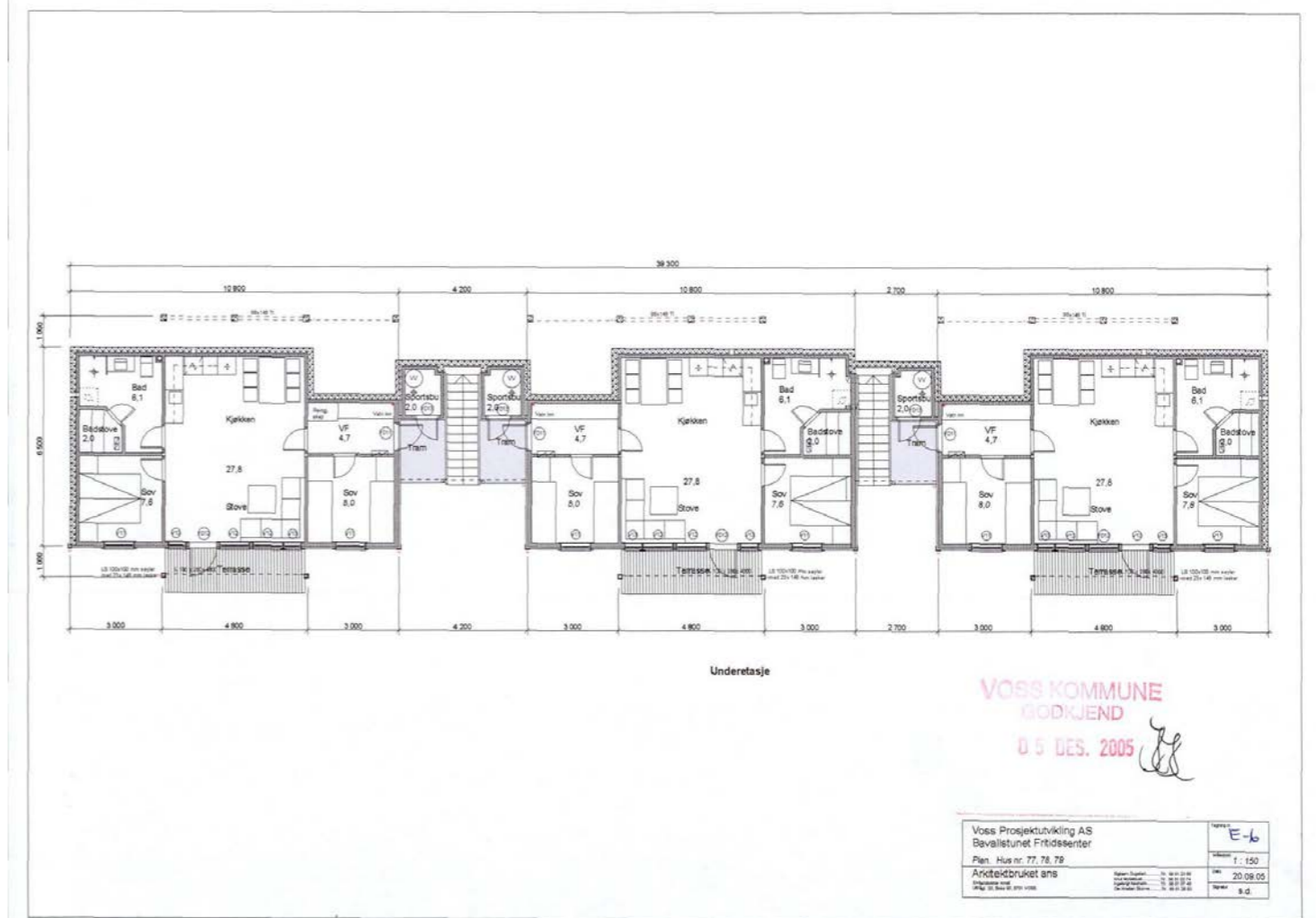
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

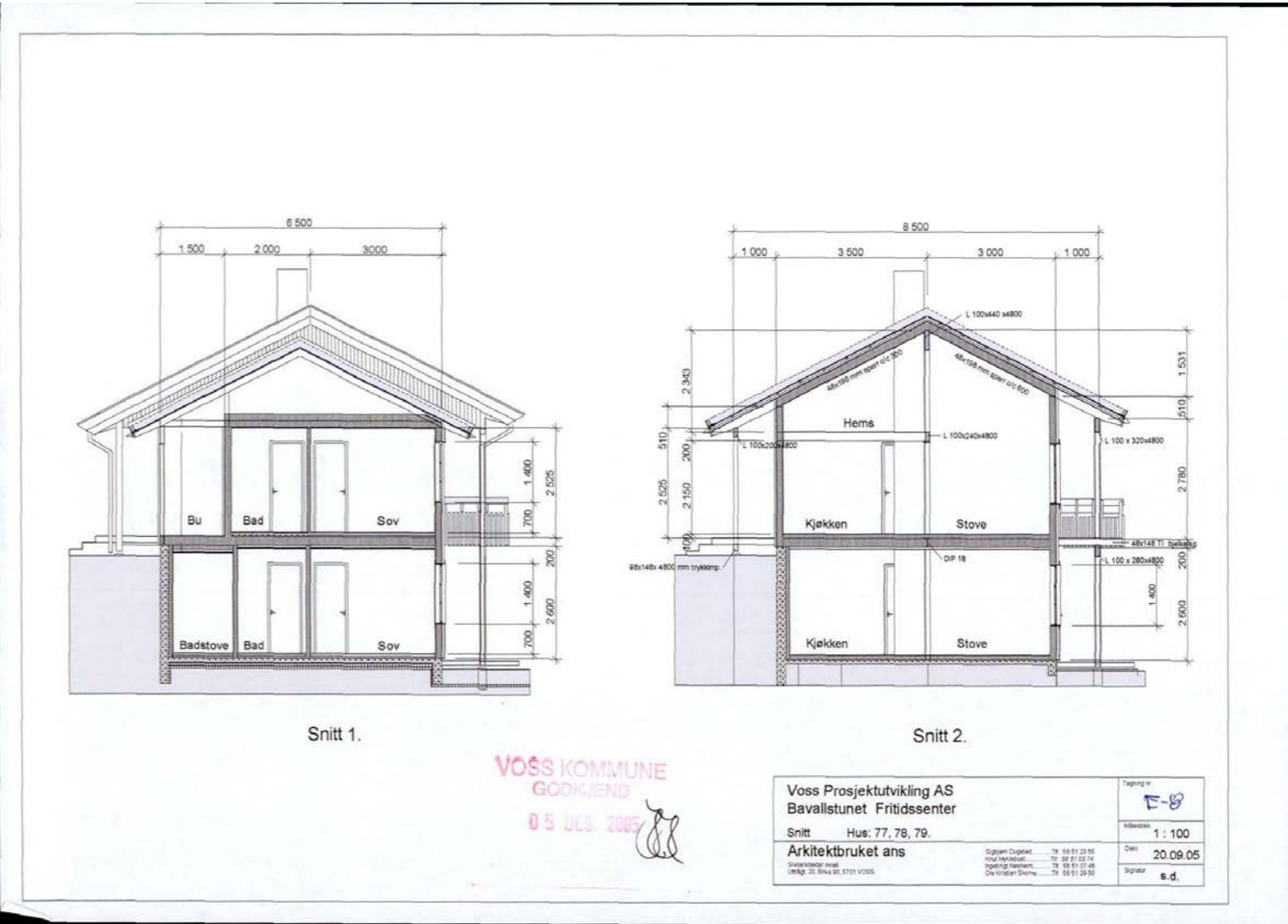
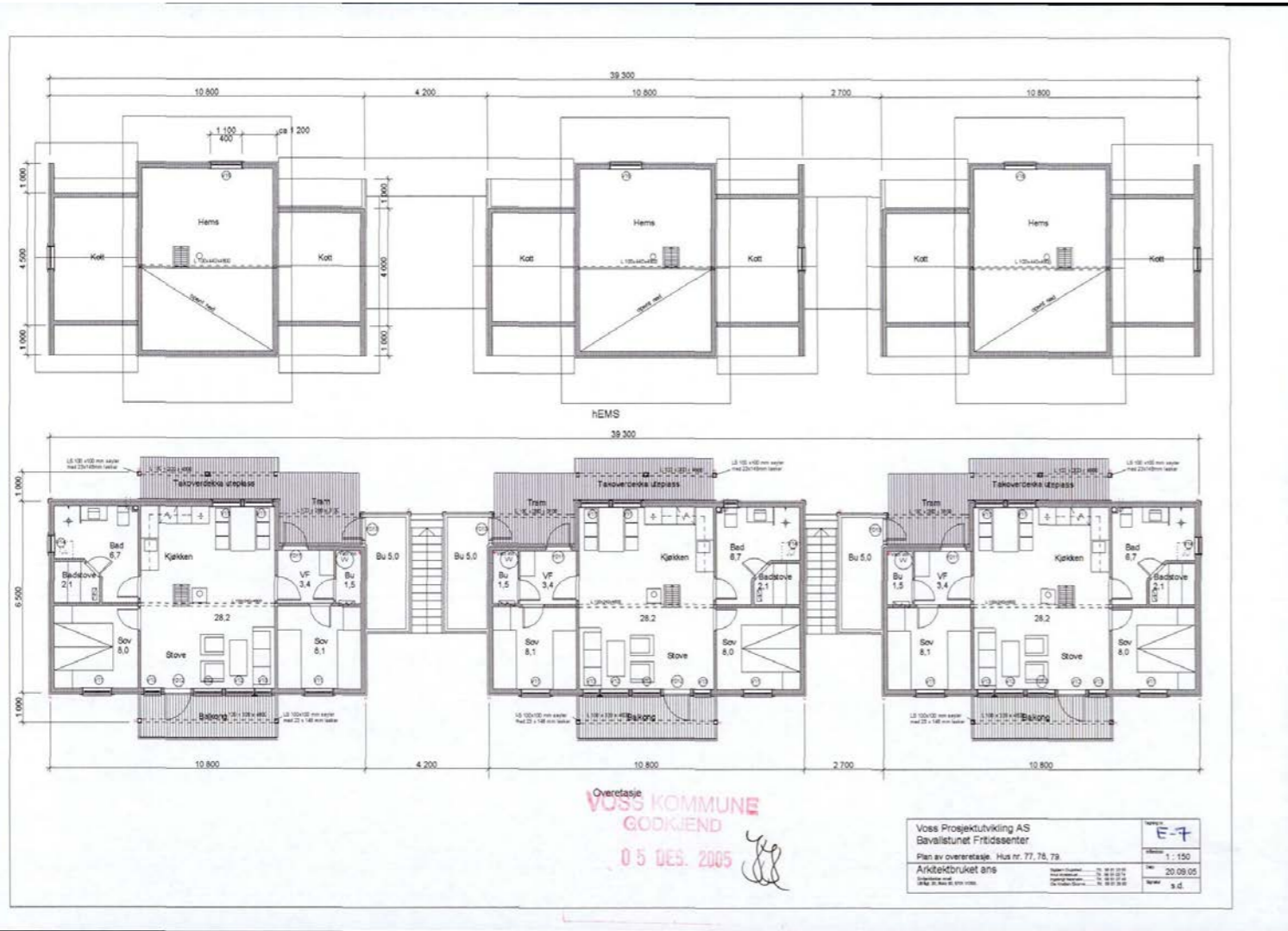
Tips 10: Tiltak utendørs

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











VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref. 05/1416-17 Etat/ avd. UTV Saksbeh. KNK Ark. GBNR 50/162 Dykkar ref. Dato 03.01.2007

FRITIDSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR.162

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Løyve til tiltak er gjeve 04.10.2005.

Gjeld:
Gnr/Bnr

Nybygg. Fritidshus.
50/162
Hus nr. 77, 78 og 79.
Bavallsvegen 272,
Voss Prosjektutvikling

Byggestad:
Tiltakshaver:

ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:

Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Edvin Haugsbø A/S
Edvin Haugsbø A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S
Helge Prytz Sivertsen
Helge Prytz Sivertsen
Hemre Bygg A/S
Hemre Bygg A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
05 DES. 2005

Voss Prosjektutvikling AS Bævallstunet Fritidssenter Fesadei til hus 77, 78, 79 Arkitektbruket ans	Skjema nr. 10 10.01.05	1:150 20.09.05	9.0.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------	-------------------	------



Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Adr.: Uttrågt. 9 Telefon: E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Bankgiro: Foretaksnr.
Postboks 145 Sentralbord 5651 9400 Nett-adr.: www.voss.kommune.no 8200 06 90100 960 510 542
5701 VOSS Saksbeh. 5651 9615
Telefaks: 5651 9651

Frist for utføring av attstående arbeid vert sett til 01.09.07.
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing


Knut Kinne
saksbehandlar

Kopi til: Voss Prosjektutvikling, Postboks 560, 5703 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1416-15	UTV	KNK	GBNR 50/126		01.11.2006

FRITIDSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR. 165 OG BNR. 166

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Løyve til tiltak er gjeve 04.10.2005.

Gjeld:
Gnr/Bnr

Nybygg. Fritidshus.
50/165 og 166.
Hus nr. 72 og 73 (gnr. 50/165)
Hus nr. 74 og 75 (gnr. 50/166)

Byggestad:
Tiltakshaver:

Bavallsvegen
Voss Prosjektutvikling

ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

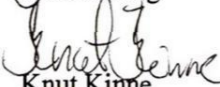
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Edvin Haugsbø A/S
Edvin Haugsbø A/S
Helge Prytz Sivertsen
Helge Prytz Sivertsen
Hemre Bygg A/S
Hemre Bygg A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615			
	Telefaks: 5651 9651			

Frist for utføring av attstående arbeid vert sett til 01.09.07.
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing


Knut Kinne
saksbehandlar

Kopi til: Voss Prosjektutvikling, Postboks 560, 5703 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1416-21	UTV	KNK	GBNR 50/126		20.06.2007

FRITIDSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR.166

FERDIGATTEST

Løyve til tiltak er gjeve 04.10.05.

Gjeld:
Gnr/Bnr:

Nybygg. Fritidshus.
50/166
Hus 74 og 75.
Bavallsvegen 272,
Voss Prosjektutvikling

Byggestad:
Tiltakshaver:

ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

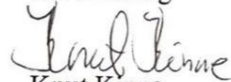
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Arne Øvsthus Rør A/S
Edvin Haugsbø A/S
Edvin Haugsbø A/S
Helge Prytz Sivertsen
Helge Prytz Sivertsen
Hemre Bygg A/S
Hemre Bygg A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615			
	Telefaks: 5651 9651			

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

Med helsing


Knut Kinne
saksbehandlar

Kopi til: Voss Prosjektutvikling, Postboks 560, 5703 VOSS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1416-20	UTV	KNK	GBNR 50/126		20.06.2007

FRITIDSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR.165

FERDIGATTEST

Løyve til tiltak er gjeve 04.10.05.

Gjeld:
Gnr/Bnr:

Nybygg. Fritidshus.
50/165

Byggestad:
Tiltakshaver:

Hus nr. 72 og 73
Bavallsvegen 272,
Voss Prosjektutvikling

ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

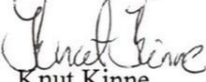
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerf. A/S
Edvin Haugsbø A/S
Edvin Haugsbø A/S
Helge Prytz Sivertsen
Helge Prytz Sivertsen
Hemre Bygg A/S
Hemre Bygg A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S

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

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615			
	Telefaks: 5651 9651			

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

Med helsing


Knut Kinne
saksbehandlar

Kopi til: Voss Prosjektutvikling, Postboks 560, 5703 VOSS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1416-19	UTV	KNK	GBNR 50/126		20.06.2007

FRITIDSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR.50 BNR.162

FERDIGATTEST

Løyve til tiltak er gjeve. 04.10.05.

Gjeld:	<i>Nybygg. Fritidshus.)</i>
Gnr/Bnr:	<i>50/162</i>
Byggestad:	<i>Hus 77, 78 og 79</i>
Tiltakshaver:	<i>Bavallsvegen 272, Voss Prosjektutvikling</i>

<i>ANSVKPR:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVPRO:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVSØKER:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVKPR:</i>	<i>Edvin Haugsbø A/S</i>
<i>ANSVPRO:</i>	<i>Edvin Haugsbø A/S</i>
<i>ANSVKUT:</i>	<i>Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S</i>
<i>ANSVKPR:</i>	<i>Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S</i>
<i>ANSVUTF:</i>	<i>Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S</i>
<i>ANSVPRO:</i>	<i>Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma A/S</i>
<i>ANSVKUT:</i>	<i>Helge Prytz Sivertsen</i>
<i>ANSVUTF:</i>	<i>Helge Prytz Sivertsen</i>
<i>ANSVKUT:</i>	<i>Hemre Bygg A/S</i>
<i>ANSVUTF:</i>	<i>Hemre Bygg A/S</i>
<i>ANSVKUT:</i>	<i>O.L. Kyte A/S</i>
<i>ANSVUTF:</i>	<i>O.L. Kyte A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615			
	Telefaks: 5651 9651			

tilfredsstillende resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

Med helsing



Knut Kinne
saksbehandlar

Kopi til: Voss Prosjektutvikling, Postboks 560, 5703 VOSS

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSTUNET 166-168-170-172-174-176

Vedtatt i årsmøte den -- -- --, i henhold til Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31.

Sist endret 11.mai 2021 nr 37.

§ 1. Formål.

Sameiet består av 6 eierseksjoner i henhold til seksjoneringsløyve på Gnr 50 Bnr 162.

Tinglyst 08/12-08.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr 50 Bnr 162 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Registrering av sameie

Styrets leder og styremedlemmer i fellesskap tegner sameiet.

§ 3. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier har skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

I denne sammenheng forutsettes det at hver seksjon disponerer det uteareal som naturlig tilligger enheten, slik at seksjonseier i underetasje disponerer planert og tilrettelagt uteareal foran sin respektive seksjon, seksjonseier i overetasje disponerer planert og tilrettelagt areal bak sin seksjon. Endearealene deles mellom øvre og nedre endeseksjoner

Alle seksjoner har en fast parkeringsplass til enhver tid, og for øvrig skal foran beskrevne disposisjonsrett alltid praktiseres slik at alle seksjoner har nødvendig tilkomst over fellesanlegg. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket felt i ende eller på snuplass. Parkering for overnattende gjester henvises til felles parkering for Bavallstunet Fritidssenter Velforening, som er velforeningen for hele feltet.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSTUNET 166-168-170-172-174-176

§ 4. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 representanter fra sameiets seksjoner

Styret velger styreleder. Funksjonstiden til styreleder og styremedlemmer er to år, men kan gjenvelges og sitte lengre om kandidater selv ønsker det.

§ 5. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av sameiet i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, sameiets vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styremedlemmer kan ikke stemme på egen innmeldt sak for sin eierseksjon.

Felles investeringer må behandles i sameiermøte og krever to tredjedelers flertall fra sameiere.

§ 6. Godkjenning av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes en gang hvert år innen 30/4. (års møte).

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager (uforutsette saker).

Innkalling kan gjøres på E-mail.

Møte skal holdes på en slik måte at alle får mulighet til å delta, fremmøte og evt. kombinert med Teams eller tilsvarende plattform.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas, må det vedtas med minst to tredjedelers flertall i sameiet, hovedinnholdet og saker skal være nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSTUNET 166-168-170-172-174-176

§ 8. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. (bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt til å være til stede på

sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 9. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

Ordinært sameiermøtet hvert år skal inneholde.

1. Godkjenning av innkalling, setting av dagsorden, valg av referent

2. Orientering fra styret

3. Årsregnskap med utskrift fra felles konto.

4. Valg på styreposter som løper ut.

5. Eventuelle innkomne saker

Møte skal protokollføres med navn på deltakere og sendes ut til alle sameiere.

§ 10. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller vara.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 11. Vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar, men hver enkelt seksjon vedlikeholder sin seksjon, både i utførelse og økonomisk.

Styret lager en vedlikeholdsplan for dette, slik at alle maler samme år.

Vedlikehold av tak gjøres på dugnad av alle sameiere, en gang hver høst. evt. kostnader deles på sameiebrøk.

Innvendig vedlikehold, y-dører og vinduer i egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt og helt den enkelte seksjonseier. Evt. andre installasjoner som varmepumper eller lignende vedlikeholdes også av den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgrenings punktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikrings boks. Ved manglende indre og ytre

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSTUNET 166-168-170-172-174-176

vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

§ 12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Mindre bygningsmessige arbeider som terrasser montering av varmepumper og lignende (ikke søknadspåkravte arbeider) godkjennes av styret.

Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet eventuelt kalle inn til et ekstraordinært møte til avgjørelse.

Avgjørelsen krever da to tredjedelers flertall

Endringer gjort før denne avtalen trer i kraft, ansees som godkjent

§ 13 Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h h t panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders frist kreve at leiligheten fraflyttes og selges

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene for hele feltet

Konf. § 26 i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

§ 14. Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 10 000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet, innenfor 90% av kjøpesum.

§ 15. Fellesutgifter

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøken (3x160 + 3x173 totalt 999/999). Dette iht. tinglyst eierseksjonering.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleieinnbetaling ifølge Husleieloven.

4 av 5

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSTUNET 166-168-170-172-174-176

§ 16. Sameiekonto.

En av styremedlemmene oppretter en bankkonto for sameiet. Konto skal brukes til felles forsikring og eventuelt andre felles utgifter bestemt av sameiermøte. Sameiet har ikke krav til revisor.

§ 17. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall fra sameierne.

§ 18. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. (revidert: 11.mai 2021 nr 37).

Akseptert: *Morten Lunde*
Morten Lunde

Bavallstunet / dato 18. mars 2022

Hus nr: 166

Olav Tjønnås 5/4/22
Knut Kvaløen 5/4/22

Hus nr: 168

Morten Lunde

Hus nr: 170

Geir Inge Haukanes
Geir Inge Haukanes 29.03.22 *Sara Olavsson*
Jana Olavsson

Hus nr: 172

Ann Hjeltnesland 05.04.22 *Mads Hordel*
Lunde

Hus nr: 174

Jon Hangan
Stord 28.03.22

Hus nr: 176

Toralf Hennig Arfjord
Anne Arfjord
Strømme 5/4-22

5 av 5



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

aktiv.
Tar deg videre