

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Voss Byggsenter Prosjekt AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 101/107 kvm
Tomtstr.: 1148 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 59
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1507260007

Nyoppgradert halvpart av
tomannsbolig fra 2021/22 | Moderne
standard og egen hybel med pot.
svært gode leieinntekter!

Moderne halvpart av tomannsbolig i attraktive Bavallsvegen med gjennomgående oppgradert standard fra 2021/2022 og egen hybel med svært gode utleiemuligheter. Boligen har tidsriktige overflater, stilrent Sigdal-kjøkken og delikat bad, samt en praktisk og sosial planløsning. Hybelen har separat inngang og fremstår som en selvstendig enhet - perfekt for stabile leieinntekter eller fleksibel bruk.

Eiendommen ligger rolig og naturnært med flotte tur- og skiområder like ved, samtidig som Voss sentrum nås på ca. 10 minutter med bil. En attraktiv kombinasjon av moderne komfort, inntektsmuligheter og fantastisk beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning28

Om eiendommen32

Nabolagsprofil.....47

Tilstandsrapport50

Egenerklæring68

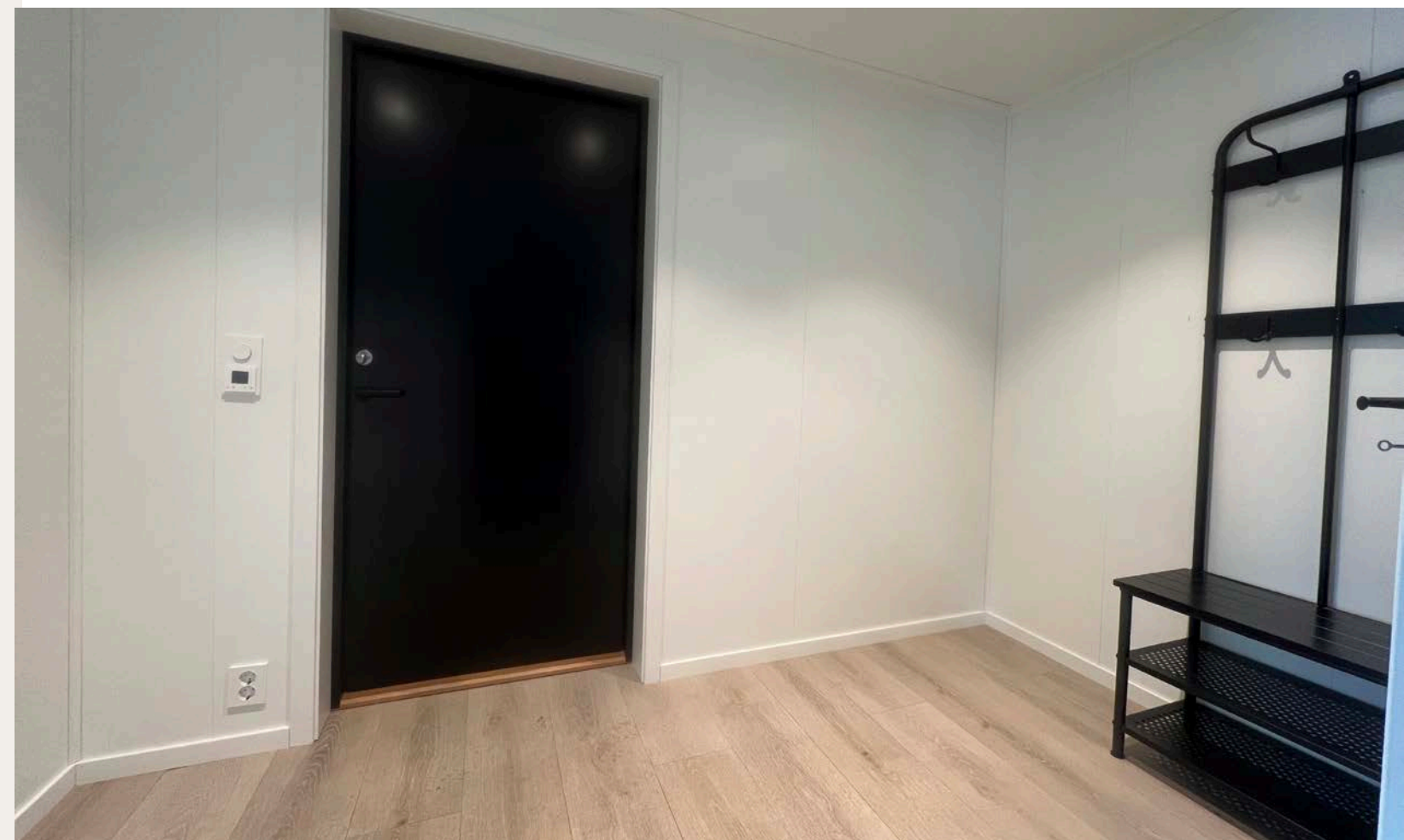
Energiattest72

Forbrukerinformasjon96

Budskjema97

Velkommen inn!

Entré med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko!







Kjøkken



Soverom 1



Soverom 2





Bad



Bod/teknisk rom





Hybelleilighet





Soverom hybelleilighet





Carport



Utvendig bod



Fasade



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Notater



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: 101 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Leilighet: Entré (5,2kvm), Stue/ kjøkken (25,9kvm), Bad (7,1kvm), Soverom (10,6kvm), Soverom (10,6kvm), Teknisk rom (3,2kvm), Gangareal (2,6kvm).

Hybel: Stue/kjøkken (18,5kvm), Soverom (6,5kvm), Bad (4,3kvm).

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod: 5,7 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Overbygd inngangsparti til hybel: 7 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegning.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Areal som blir opptatt av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet. Det er opplyst at utvendig bod og carport hører til leiligheten. Dokumentasjon er ikke framlagt, men opplysningene gitt på befaringsdagen blir regnet som korrekte fra takstmann sin side. Bodarealet er derfor tatt med i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1148 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng mot sørøst med flatt opparbeidet innkjørsel og tun.

Eiendommen har fin utsikt. Gangstier og tun er asfalterte og fremstår som ryddige.

Gjør oppmerksom på at tomtearealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen i Bavallsvegen 189 har en attraktiv og naturnær beliggenhet i et rolig og etablert boligområde - med spektakulære turområder rett utenfor døren. Her bor du med umiddelbar tilgang til fjell, skog og friluftsopplevelser året rundt, i et område som virkelig byr på det beste Voss har å tilby.

Kun ca. 10 minutters kjøretur unna finner du sentrum av Voss - et pulserende regionssenter kjent for sitt mangfoldige kultur- og aktivitetstilbud. Her arrangeres årlig kjente begivenheter som Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og Vosscup. I tillegg byr sentrum på konserter og arrangementer i “Gamlekinoen”, samt kino, bibliotek og kulturarrangementer i Voss Kulturhus. Fra knutepunktet på Voss går både bussforbindelser og Bergensbanen med tog til både Oslo og Bergen - perfekt for pendlere og fritidsreiser.

For den aktive ligger alt til rette. I nærområdet finner du fotballbaner, lekeplasser og aktivitetsmuligheter,

samt Voss Active. Ikke minst har du kort vei til Voss Resort - et av Vestlandets mest populære ski- og helårsanlegg. Vinterstid kan anlegget friste med ca. 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser og 24 nedfarter, i tillegg til flotte off-piste-muligheter og ca. 18 km langrennsløyper. Her finnes utfordringer for både nybegynnere og erfarne skikjørere. På toppen kan du nyte mat og utsikt på Hangurstoppen Restaurant, som holder åpent hele året - med populær afterski i vintersesongen og fantastiske turmuligheter sommerstid.

Bavallsvegen gir deg den unike kombinasjonen av fredelige og naturskjønne omgivelser - samtidig som du har skole, barnehage, fritidstilbud og sentrum innen kort avstand. Dette er en beliggenhet som passer like godt for barnefamilier som for friluftsentusiaster og deg som ønsker en aktiv livsstil tett på naturen.

Her bor du midt i hjertet av Vestlandets opplevelsesparadis - med naturen som nærmeste nabo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibyggs AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i 1982.

Type grunnmur er ikke kjent da overflaten er pusset. Rekvirent opplyser at grunnmuren er utvendig isolert der den er inntillfylt med masser. Innvendig er grunnmuren isolert i sin helhet. Bygget er ellers oppført i lett bindingsverk med stående trekledning på utvendig fasade. Taket er utformet som valmtak og tekket med granulerte/rue takpanner av stål. Rekvirent opplyser videre at etasjeskillet, som er utført i tradisjonelt bjelkelag, er forbedret med lydhimling mellom seksjonene.

Det er ikke utført destruktiv åpning i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Vurderingen er basert på synlige konstruksjonsdeler og opplyst byggemåte. Snø på befaringsdagen fører til begrenset oversikt.

Vinduer og dører i boligen inkluderer vinduer med tre-lags isolerglass. Både vinduer og terrassedør har utvendig kledning av aluminium. De slette ytterdørene er beskyttet av overbygg. Til hybelen er det et overbygd inngangsparti.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.2 Bad leilighet Overflate gulv
Fallforholdet på gulv utenfor dusjonen tilfredsstiller ikke kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Videre er det registrert hulrom under enkelte fliser og manglende vedheft i fuger i overgang mellom gulv og vegg. Forholdet representerer avvik fra krav, uten at det er påvist følgeskader på befaringsdagen. Risiko: Manglende fall for lekkasjevann kan medføre at vann ikke blir ledet til sluk ved lekkasje fra vaskemaskin. Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler.

1.1.3 Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk
Det er registrert avvik knyttet til fallforhold og manglende membranoppkant ved dørterskel. Forholdet blir vurdert som avvik fra gjeldende krav og inngår i grunnlaget for fastsetting av tilstandsgrad.
Risiko: Manglende membranoppkant øker risikoen for at lekkasjevann ikke blir ledet til sluk, men i stedet trenger inn i konstruksjonen. Når avvik blir registrerte på forhold som normalt inngår i omfanget av uavhengig kontroll, kan det ikke utelukkes at tilsvarende avvik også finnes i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til fuktskader, med påfølgende behov for omfattende utbedringer.

1.2.2 Bad hybel Overflate gulv
Fallforholdet på gulvet tilfredsstiller ikke kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. I tillegg er det registrert overflateavvik i form av misfarget og krakkelerte fuger i dusjonen. Forholdet representerer avvik fra krav og at deler av fug ikke er fagmessig utført.
Risiko: Manglende eller for svakt fall kan medføre at både lekkasjevann og bruksvann ikke blir ledet til sluk, men i stedet blir stående på gulvet. Misfarget og krakkelerte fuger er i hovedsak av estetisk karakter, men burde uansett følges opp.
Konsekvens: Forholdet kan føre til økt vedlikeholdsbehov, da bruksvann i større grad må tørkes opp manuelt i steden for å renne mot sluk. Dette kan gi økt behov for renhold og vedlikehold knyttet til kalkavleiringer, soppvekst og misfarging.

1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert avvik knyttet til manglende membranoppkant ved dørterskel og feilmontering av baderomsplater. Videre er det indikasjoner på fukt i nedre del av vegg i dusjonen. Forholdet representerer avvik fra gjeldende krav og monteringsrettledninger.
Risiko: Manglende membranoppkant og åpninger i baderomsplater kan medføre at vann trenger inn bak platekledning og videre inn i veggkonstruksjonen. Indikasjoner på fukt i plateskjøter øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.
Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i veggkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler. Eventuelle skader kan medføre behov for utbedring av tettesjikt, demontering av veggplater og øke vedlikeholds- og utbedringskostnader.

2.1 Kjøkken leilighet
Kjøkkenventilator med kullfilter gir ikke avtrekk til det fri og blir vurdert som avvik etter NS 3600. Videre er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunnlag for tilstandsgrad 2.
Risiko: Manglende avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt fra rommet. Manglende innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje fra installasjoner ikke blir oppdaget tidlig. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglende ventilrist føre til økt varmebelastning og redusert levetid på hvitevarer.
Konsekvens: Forholdet kan føre til økt fukt- og fettavsetning i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskader dersom lekkasje skulle oppstå under innredningen. Eventuelle avvik fra produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbedring av innredning.

2.2 Kjøkken hybel
Kjøkkenventilator med kullfilter gir ikke avtrekk til det fri og blir vurdert som avvik etter NS 3600. Videre er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunnlag for tilstandsgrad 2.
Risiko: Manglende avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt fra rommet. Manglende innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje fra installasjoner ikke blir oppdaget tidlig. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglende ventilrist føre til økt varmebelastning og redusert levetid på hvitevarer
Konsekvens: Forholdet kan føre til økt fukt- og fettavsetning i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskader dersom lekkasje skulle oppstå under innredningen. Eventuelle avvik fra produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbedring av innredning.

3.1 Andre rom
Innvendig isolert grunnmur blir vurdert som ei risikokonstruksjon jf. SINTEF Byggforsk. Selv om det ikke er påvist fukt eller skader ved kontroll på befaringsdagen, ligger det en kjent risiko for kondens og fuktproblem i denne typen oppbygging. Bygningsdelen representerer derfor et avvik fra anbefalt byggemåte etter dagens kunnskap, og blir vurdert til TG 2.
Risiko: Innvendig isolert grunnmur som er inntilfylt av masser har økt risiko for kondensdanning i overgang mellom grunnmur og innvendig isolasjon. Kondens kan føre til oppfukting av treverk og isolasjon bak innforingen uten at dette blir synlig fra romsiden. Forholdet kan over tid påvirke innklimaet og konstruksjonen sin funksjon.

Konsekvens: Kondens og oppfukting i konstruksjonen kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert levetid på treverk og isolasjon. Eventuelle skader kan være skjulte og kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom problemet får utvikle seg over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører
Vinduer og dører fremstår i hovedsak som funksjonelle, men det er registrert flere forhold som avvik fra god utføring og anbefalte løsninger. Overflateskader på karmen, tegn til kondenspåkjenning innvendig og uheldig høydeplassing av utvendig terreng ved terrassedør gir samlet grunnlag for tilstandsgrad 2.
Risiko: Høyt utvendig terreng kan føre til økt fuktbelastning mot terrassedør. Ved snø- og isbelastning kan vann trenge inn ved terskel dersom området ikke blir holdt rent. Kondens på innvendige flater kan over tid påvirke overflatebehandling og treverk.
Konsekvens: Forholdet kan føre til videre overflateskader, misfarging og redusert levetid på karmen, foringer og terskel. Over tid kan det oppstå behov for utbedring av beslag, justering av terreng eller utskifting av skadet bygningsdeler.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vann- og avløpsanlegget fremstår i hovedsak som moderne og funksjonelt, men deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelige for kontroll. Manglende merking av kurser i foreldreskap, uavklart funksjon for hovedstoppekran i forhold til sameiet og registrerte trykkslag i vanninstallasjonene representerer avvik fra anbefalt utføring og drift. Forholdet gir samlet grunnlag for tilstandsgrad 2.
Risiko: Skjulte installasjoner kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke blir oppdaget i tide.

Manglende kursmerking kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge rett kurs ved lekkasje. Trykkslag kan over tid medføre økt belastning på rør, koblinger og armatur. Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, økt slitasje på installasjoner og behov for utbedring.

6.3 Ventilasjon
Et soverom i hybelen mangler ventilasjon, noe som er i strid med forskriftskravet til ventilasjon i rom for varig opphold. Ventilasjon er et grunnleggende funksjonskrav for slike rom, og skal vanligvis vurderes til TG 3. Det er opplyst at ventilasjon skal etableres i rommet før eierskifte. Under forutsetning av at tilfredsstillende ventilasjon blir etablert før salg, blir bygningsdelen samlet vurdert til tilstandsgrad 2. Ventilasjonsløsningen ellers er sett sammen av ulike system som ikke er fullt ut tilpasset hverandre, og det er registrert indikasjon på manglende vedlikehold av romventilatorene.

Risiko: Manglende ventilasjon i soverom kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning. Ubalanse i ventilasjonssystemet, trekk fra friskluftsentiler og manglende filtervedlikehold kan redusere effekten av varmegjenvinning og føre til ujevn luftutskifting i boligen. Konsekvens: Forholdet kan gi dårligere inneklimate, ubehag ved bruk av rom for varig opphold og behov for etablering eller ombygging av ventilasjonsløsning for å tilfredsstille forskriftskrav og oppnå tilfredsstillende funksjon.

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2023.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Total renovering av bygget i 2021
Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja
Beskrivelse: Godkjent ombygging er gitt av Voss Herad

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja
Liten hybel som tilhører boligen.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

Innhold
Leiligheten inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken, bad, teknisk rom.
Hybelen inneholder soverom, stue/kjøkken og bad. I tillegg er det en utvendig carport og utvendig bod.

Standard
Moderne halvpant av tomannsbolig med gjennomgående høy standard og attraktiv utleiedel - gode leieinntekter

Boligen ble opprinnelig oppført som enebolig, men er i 2021/2022 bygget om til en moderne tomannsbolig med gjennomgående oppgraderinger utvendig og innvendig. Her får du en eiendom som fremstår med tidsriktig uttrykk, moderne

materialvalg og en planløsning som gir både komfort og svært gode muligheter for ekstra leieinntekter fra egen hybel.

Leiligheten holder en ny og moderne standard med laminat på gulv i oppholdsrom og soverom, samt flislagte overflater på bad og i teknisk rom. Veggene er malt i tidsriktige farger som gir et stilrent og helhetlig preg.

Fra entréen, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, ledes du videre inn i en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er fra Sigdal og byr på gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kombi kjøl/frys og oppvaskmaskin. Stuen har naturlig plass til både spisebord og sofagruppe, og herfra er det utgang til en liten hage - perfekt for grill og hyggelige sommerdager.

Leiligheten har to romslige soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det ene har adkomst fra entréen, det andre fra stuen. Badet holder moderne standard med fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med toalett, dusj og servant med baderomsmøbel. I tillegg finnes en praktisk teknisk bod med varmtvannsbereder.

Egen hybel med separat inngang - attraktiv utleiemulighet

På motsatt side av boligen finner du en hybel med egen inngang - en svært attraktiv løsning for deg som ønsker ekstra inntekter eller fleksibel bruk. Hybelen har åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til sofa og lite spisebord. Kjøkkenet er også her fra Sigdal, med slette fronter og laminat benkeplate, og integrerte hvitevarer som komfyr,

platetopp, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe. Badet har fliser på gulv og baderomsplater på vegger, og er innredet med toalett, innfellbar dusj, servant med møbel samt opplegg for vaskemaskin.

Med separat inngang og god standard ligger alt til rette for stabile og attraktive leieinntekter.

Eiendommen inkluderer også en utvendig bod og carport på ca. 20 kvm.

Dette er en moderne og arealeffektiv bolig med gjennomgående god standard og svært gode utleiemuligheter. En perfekt kombinasjon for deg som ønsker en lettstelt bolig med mulighet for ekstra inntekter - samtidig som du bor komfortabelt selv.

Velkommen til visning!

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
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022:
Rekvirent opplyser at alt av innvendige overflater er fra om lag 2022.
Rekvirent opplyser om totaloppgradering i 2021/2022.
Rekvirent opplyser at vann- og avløpsanlegget er skiftet ut i sin helskap i perioden 2021-2022.
Oso bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2022.
Hjemmelshaver opplyser at anlegget er fra 2021/2022.

2021:
Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er fra 2021.

Modernisert/Påkostet år
2021/2022

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom samt carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer
FREMTIND, polisenummer 7271806/8

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av

kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i entre, kjøkken/stue og våtrom.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært utleid og årlig strømforbruk har ikke latt seg innhente.

Energimerke
D

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper
4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)
138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 130 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 705 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Faktisk fakturert beløp i 2025 var kr. 7.058,44,- De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 807 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2025 var kr. 3.255,99,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 929 494 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 717 975 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Det har ikke lyktes å innhente formuesverdi via Altinn. Formusverdi er derfor utregnet ved hjelp av skatteetaten sin formuesverdi kalkulator.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig renovasjonsgebyr for 2025 utgjør kr.3.575,56,-. Priser for 2026 er ikke satt enda, men det er varslet en prisøkning på 12 %. Gebyret gjelder for småhushold. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.ening. pr.år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

TTilbud om 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

1/2

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles byggforsikring og avsetting til vedlikehold av felles utomhusareal. Det vil være opp til nye eiere sammen med eier av seksjon nr. 1 å bestemme hvilket nivå felleskostnadene skal ligge på i fremtiden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bavallsvegen 189

Om sameiet

Sameiets navn er Bavallsvegen 189. Sameiet består av eiendommen gnr. 56 bnr. 59 i Voss Herad. Sameiet består av to seksjoner. Seksjon 1, sameiebrøk 1/2 Seksjon 2, sameiebrøk 1/2. Seksjonene er fritt omsettelige.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke noe regnskap for sameiet. Årlig kostnader går til felles byggforsikring som utgjør kr.15.000,- i året. Øvrige felleskostnader går til vedlikehold for felles utomhusareal.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

4. Vedlikehold Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner,forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkeltebruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring avtilfeldige skader

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 59, seksjonsnummer 2 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:

4621/56/59/2:
25.08.1981 - Dokumentnr: 1967 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:56 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at Voss Herad har ett til å ha liggende, legge og vedlikeholde ledninger av alle slag over tomten mot å sette eiendommen i samme stand før innrepet.
Voss Herad har ingen gjerdeplikt mot Bavallsvegen. Gjerde mot Bavallsvegen må settes opp i samsvar med § 45 i veiloven av 21.06.1963.
Kopi av det tinglyste dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

25.08.1981 - Dokumentnr: 1967 - Erklæring/avtale rettigheter for Statens vegvesen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:56 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at Vegvesenet et uten ansvar for eventuell skade som måtte oppstå pga snøbrøyting eller vanlig vedlikehold av veien. Veivesenet har rett til veifylling for Bavallsvegen liggende på tomten. Retten omfatter rett til nødvendig vedlikehold inklusiv tilkomst.
Kopi av det tinglyste dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

23.02.2023 - Dokumentnr: 203762 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Advokatfirmaet Aider Legal AS
Org.nr: 835 700 402
Overført fra: Knr:4621 Gnr:56 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Advokatfirmaet Magnus Legal AS
Org.nr: 988 513 636
Til: Advokatfirmaet Aider Legal AS
Org.nr: 835 700 402

Eiendommen selges med blankoskjøte fra selger til kjøper. Urådigheten gjelder som sikring for hjemmelshaver av eiendommen og vil bli slettet i forbindelse med tinglysing av skjøte.

14.04.2023 - Dokumentnr: 383832 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for endring av bygg for Bavallsvegen 189 gnr 56, bnr 59 datert 20.01.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Skjerpe (plan-ID 123583009), som er en eldre reguleringsplan som regulerer 849 m² av eiendommen til boliger. Eiendommen berøres også av reguleringsplan Bavallsvegen - reguleringsplan (plan-ID 123507017), som regulerer delarealer til annet kombinert formål, annen veigrunn og privat vei.. Reguleringsplanen 'Skjerpe' har ikrafttredelsesdato 30.06.1983, og 'Bavallsvegen - reguleringsplan' har ikrafttredelsesdato 29.01.2009.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Voss herad 2020-2032, med ikraftttredelse 22.10.2020. I kommuneplanen er 849 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og 299 m² er avsatt til Veg, Nåværende.

Eiendommen ligger i en hensynssone for støy (gul sone) i henhold til kommuneplanen, med referanse til T-1442. Dette gjelder et delareal på 685 m².

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Boligen har en egen hybelleilighet. Denne er leid ut for kr.9000,- pr mnd, men har vært leid ut for kr.10.000,- tidligere. Det er ikke egen strømmåler i hybelen. Leietaker sitt strømforbruk betaler leietaker selv. Ny eier må påregne å enten montere en minusmåler for hybelen eller avregne strømforbruk med leietaker. Vann- og avgift er inklusiv i leien. Tv- og internett er ikke inklusiv i leien. Leietaker har rett til en parkeringsplass i felles innkjørsel. Leietaker har sagt opp sitt leieforhold og leietaker blir boende til 31.05.2026.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Betalingsutsettelse 5 500 Kommunale opplysninger 22 500 Markedspakke 5 990 Oppgjørshonorar 2 000 Overtakelse 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering 13 500 Tilretteleggingsgebyr 2 000 Visninger per stk. 0 Eierskiftegebyr 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 135 830

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

Ansvarlig megler

Vegard Fjose Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner vegard.fjose@aktiv.no Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner vegard.fjose@aktiv.no Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075 Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

25.02.2026

Nabolagsprofil

Bavallsvegen 189 - Nabolaget Skulestadmarka/Borstrondi - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skjerpe snuplass Linje 950, 964	6 min 0.6 km
Voss stasjon Linje F4, R40	7 min 4.3 km
Bergen Flesland	1 t 41 min

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 175 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	8 min 4.7 km
Voss vidaregåande skule	4 min
Voss gymnas 370 elever	8 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Skulestadmo	19 min
Voss, Norway	20 min

«Fin plass å bu, høflige naboer og kort vei til butikk»

Sitat fra en lokalkjent

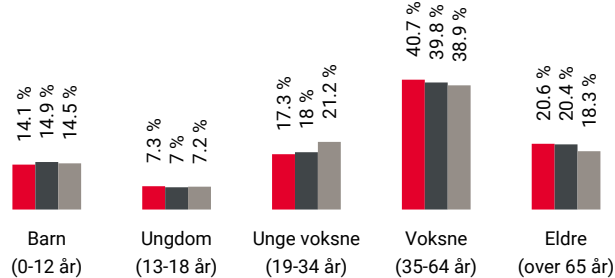


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmarka/Borstrondi	1 316	636
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	16 min 1.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	5 min 3.5 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	18 min 1.6 km
Rema 1000 Skulestadmo	20 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Støynivået

Lite støynivå 84/100

 Gateparkering

Lett 78/100

Sport

- 

Skulestad skule

13 min 

Aktivitetshall, ballspill

1.2 km
- 

Nye Voss vidaregåande skule idretts...

4 min 

Aktivitetshall

2.5 km
- 

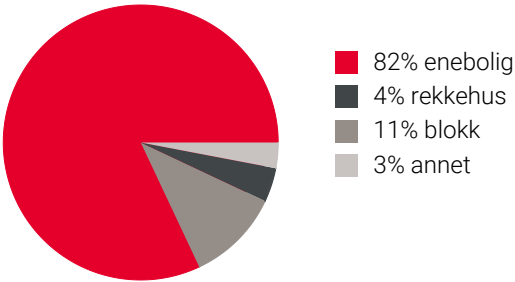
MOVA Vangsgata

7 min 
- 

SKY Fitness Voss

8 min 

Boligmasse



«Veldig mange barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

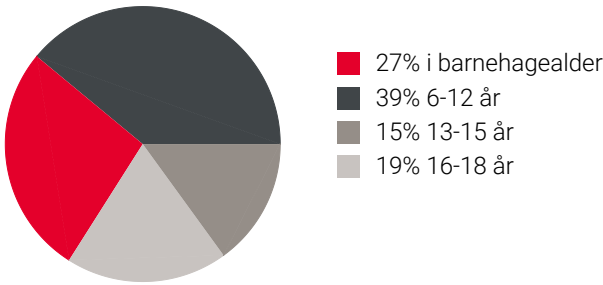


Varer/Tjenester

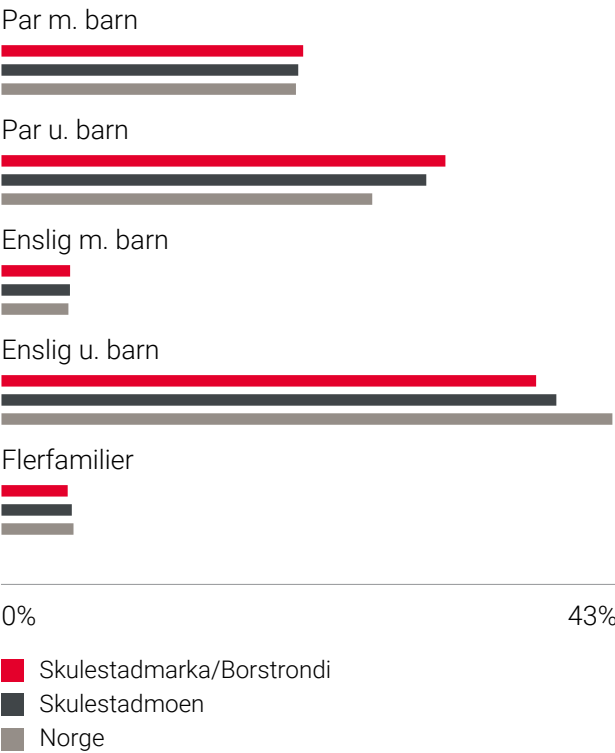
-  Vangen
- 8 min 

-  Vitusapotek Vossevangen
- 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

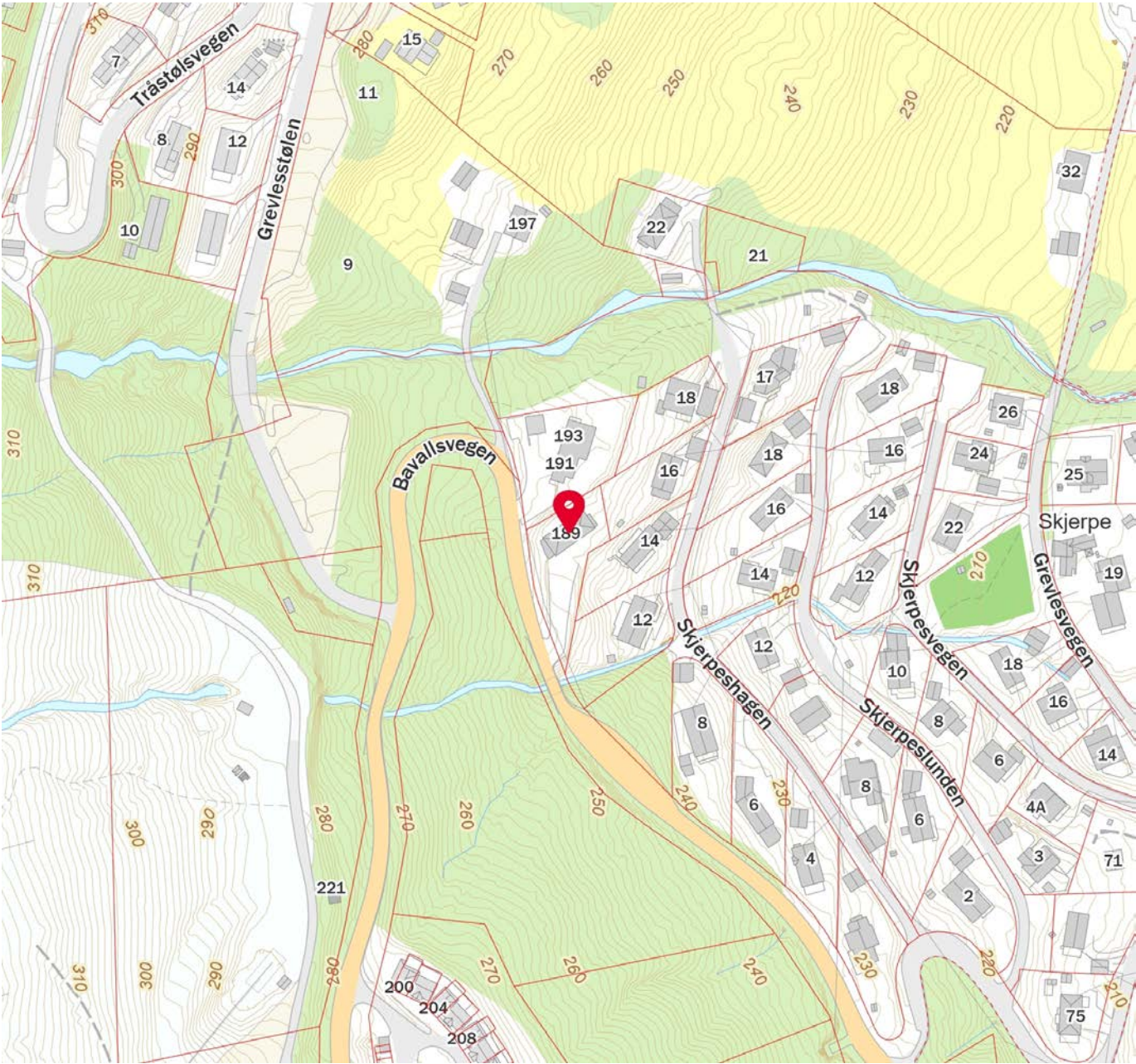


Familiesammensetning

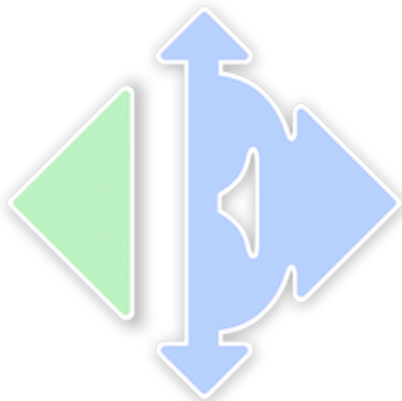


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Leilegheit i sameiga
Bavallsvegen 189
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 17/02/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

3/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

©mstr.no

www.bmtf.no

3/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

©mstr.no

www.bmtf.no

3/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:56, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Marit Vivås Turner
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1982
Tomt:	1 148 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Voss Byggsenter AS
Befaringsdato:	02.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Eigedomen ligg i skrånande terreng mot søraust med flatt opparbeidd innkøyrsel og tun. Eigedomen har fin utsikt. Gangstiar og tun er asfalterte og framstår som ryddige. Områda rundt eigedomen er i hovudsak beståande av andre einebustadar.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg.
- Deler av innkøyrsel ligg innanfor aktsomheitsområder for flom.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særlege forhold vedrørande eigedomen utover det som går fram av rapporten. Tilstandsrapporten omfattar ikkje juridiske tilhøve som matrikkelstatus, reguleringsforhold eller servituttar, og slike forhold må eventuelt avklarast gjennom eigne undersøkingar. Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:
Bustaden er ein einebustad oppført i 1982. Type grunnmur er ikkje kjent då overflata er pussa. Rekvi rent opplyser at grunnmuren er utvendig isolert der han er inntillfylt med massar. Innvendig er grunnmuren isolert i si heilheit. Bygget er elles oppført i lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade. Taket er utforma som valmtak og tekt med granulerte/rue takpanner av stål. Rekvi rent opplyser vidare at etasjeskiljet, som er utført i tradisjonelt bjelkelag, er forbetra med lydhimling mellom seksjonane.

Det er ikkje utført destruktiv opning i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Vurderinga er basert på synlege konstruksjonsdelar og opplyst byggjemåte. Snø på befaringsdagen fører til begrensa oversikt.

FORRUTSETNADER:
I samsvar med gjeldande vedtekter ligg vedlikehaldsansvaret for utvendige bygningsdelar og felles konstruksjonar hjå sameiga. Tilstandsrapporten omfattar difor bygningsdelar og installasjonar som ligg innanfor den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdelar og felles konstruksjonar er ikkje tilstandsvurderte i denne rapporten.

Eventuelle avvik eller skadar på utvendige bygningsdelar kan medføre behov for utbetring eller utskifting som vert belasta sameiget, og kan difor føre til auka fellesutgifter for seksjonseigarane. Det er opplyst at konstruksjonen er oppgradert både utvendig og innvendig i perioden 2021–2022. Med dette som utgangspunkt vert det normalt ikkje lagt til grunn auka kostnader som følgje av alder på konstruksjonen. Det kan likevel ikkje seiast med sikkerheit at framtidige vedlikehalds- eller utbetringsbehov ikkje vil oppstå. Av den grunn er denne presiseringa teke med.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvi rent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvi renten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvi renten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvi rent. Konstruksjonen er oppført i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Sjølv om bustaden er modernisert i ettertid, vil byggeskikk, materialval, utføring og isolasjonsnivå i konstruksjonen kunne avvike frå det som er vanleg for ein nyare konstruksjon. Energieffektivitet og tekniske løysingar må difor vurderast i lys av bygget sitt opphavlege byggeår. Kjøpar må ta omsyn til dette før ein eventuell budrunde er i gang.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekkja ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: Elektrisk golvvarme i entre, kjøkken/stova og våtrom.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak samansette av følgjande materiale:
Golv: Laminat. Fliser på bad og teknisk rom.
Vegg: Huntonitt/MDF-plater. Walls2paint plater.
Himling: 60x120 himlingsplater og prefabrikkerte plater i klikksystem.

Rekvirent opplyser at alt av innvendige overflater er frå om lag 2022.

Merknader:
- Litt hakk og riper i enkelte overflater.
- Synlege skøytar i slette vegg- og himlingsoverflater.
- Listverk/fug manglar i enkelte overgangar med opningar.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade.
Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvi rent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar og oppgraderingar etter byggeåret. Rekvi rent opplyser om totaloppgradering i 2021/2022.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit og hybel	101	6	0	7
SUM BYGNING	101	6	0	7
SUM BRA	107			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøg d er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Leilegheit: Takhøg d er målt til 2,4 meter.
- To soverom på 10,6 m².
- Entre: 5,2 m².
- Stova/kjøkken: 25,9 m².
- Teknisk rom: 3,2 m².
- Bad: 7,1 m².
- Gangareal (mellom bad og teknisk rom): 2,6 m².

Hybel: Takhøg d er målt til 2,4 meter.
- Soverom: 6,5 m².
- Stova/kjøkken: 18,5 m².
- Bad: 4,3 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Utvendig bod: 5,7 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenningse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:
- Overbygd inngangsparti til hybel: 7 m².

Carport:
- Om lag 20 m².

Fordeling av areal:
Leilegheit og hybel ligg på same plan, og er difor førte opp som eitt samla areal i arealoppsettet. Arealet er fordelt slik:
– Leilegheit: 71 m².
– Hybel: 30 m².

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Det er opplyst at utvendig bod og carport høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheitar og skeivheitar i golv.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Bustaden er etablert i ein eldre einestad som i ettertid er seksjonert i to seksjonar. I samsvar med gjeldande vedtekter ligg vedlikehaldsansvaret for utvendige bygningsdelar, inkludert bygningen og felles konstruksjonar, hos sameiget. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt for eigen brukseining i samsvar med vedtektene. Tilstandsrapporten omfattar hovudsakleg bygningsdelar og installasjonar som ligg innanfor den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdelar og felles konstruksjonar er difor ikkje tilstandsvurderte i denne rapporten.

TEKNISK ROM:
Teknisk rom er ikkje definert som våtrom i teknisk forskrift, og er difor ikkje våtromskontrollert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Snø på synfaringsdagen gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jarle Rogne v/Voss Byggsenter var til stade gjennom deler av befaringa. Jarle opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

17/02/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad leilegheit	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og veggar. Himlinga er utført med slette himlingsplater i klikk-system. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som bidreg til å hindre undertrykk i rommet og legg til rette for effektiv uttørking av vassdamp. Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte med omsyn til bom, holrom og sprekkdanning. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved kontrollen. Overflater framstår som venta ift. alder og utan synlege skadar. Løysinga for ventilasjon vert vurdert som funksjonell og tilpassa rommet si bruk. Det er ikkje avdekt forhold som indikerer svikt i overflater eller ventilasjon på befaringsdagen.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 17: I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resten av golvet. Utanfor dusjsona skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn. Måleresultat: - Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til om lag 1:100. - Resterande golv er flatt, med eit svakt fall på 1:250 frå vaskemaskin. - Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2 cm høgdeforskjel. - Terskelhøgda er 9 millimeter. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet på oppføringstidspunktet. Begrunnelse: For svakt fall frå vaskemmaskin. Vaskemaskin er ein vassinstallasjon som krev lekkasjesikring. Kravet er anten eit minimumsfall på 1:100 mot sluk, eller at det er etablert membranoppkant ved terskel. Fallforholdet tilfrestiller ikkje minstekrava i TEK 17 ift. lekkasjevatn. I forhold til bruksvatn/dusj er fallet ok. Vidare er det registrert holrom under enkelte fliser, samt at fug i overgang golv-vegg manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.	
Merknader:	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er frå 2021. Tettesjiktet er utført som membran under/bak flis. Membranen er forankra til sluk under slukets klemring. Det er utført holboring frå tilstøytande rom (teknisk rom) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll inne i vegg vart det ikkje observert avvik på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Føremålet med uavhengig kontroll er å kvalitetssikre at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande regelverk og monteringsretteiingar, mellom anna når det gjeld tettesjikt, tilslutning mot sluk og løysingar for fallforhold mot sluk. Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel og fallforhold for lekkasjevatn. Desse forholda inngår normalt i omfanget av uavhengig kontroll. Når slike avvik vert avdekte, indikerer det at delar av oppdraget for uavhengig kontroll ikkje er utført i samsvar med gjeldande regelverk. Dette medfører at truverdigheita knytt til utføringa av bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, vert svekka.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
1.2 Bad hybel	
TG 1	1.2.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og sokkel. Veggar er utførte med baderomsplater. Himlinga er utført med himlingsplater i format 60×120. Ventilasjon er løyst med mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som bidreg til å hindre undertrykk i rommet og legg til rette for effektiv uttørking av vassdamp. Tilfeldig utvalde overflater er kontrollerte med omsyn til synlege skadar. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved kontrollen. Overflater framstår som venta i høve til alder og utan synlege skadar. Løysinga for ventilasjon vert vurdert som funksjonell og tilpassa rommet si bruk. Det er ikkje avdekt forhold som indikerer svikt i overflater eller ventilasjon på befaringsdagen.	
Merknader:	
TG 2	1.2.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 17: I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resten av golvet. Utanfor dusjsona skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn. Måleresultat: - Nedsenka dusjsone ligg 13 millimeter under resterande golv. - Fall i nedsenk varierer frå 1:100 til om lag 1:200. - Resterande golv er så og sei flatt, med eit svakt fall på 1:350 frå fordelerskap, og 1:250 frå vaskemaskin. - Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2 cm høgdeforskjel. - Ingen membranoppkant ved dør. Fallforholdet tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Grunngevinga er at delar av nedsenka dusjsone har mindre fall enn minstekravet i TEK17. Det same gjeld fallforhold for lekkasjevatn frå fordelarskap og vaskemaskin, der fallet er for svakt til å sikre avrenning mot sluk. Vidare er det registrert noko misfarging og krakkelerte fuger i dusjsona. Forholdet vert vurdert som overflateavvik og indikerer fuktpåverknad over tid.	
Merknader: Misfarga og krakkelert fug.	
	
TG 2	1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
©mstr.no	

Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er frå 2021. Tettesjiktet er utført som membran under/bak flis. På vegg er det nytta baderomsplater som fungerer som tettesjikt. Membranen er forankra til sluk under slukets klemring.

Det er ikkje utført holboring frå tilstøytande rom. Grunngevinga er at aktuelt område for boring ligg bak dusjsona. Tilkomst her vil krevja boring frå teknisk rom, der veggen er utført som lydvegg. Holboring vil kunne medføre skade på konstruksjonen. Baderomsplater er kontrollerte med trådlus fuktsøk. Resultata frå målingane går fram nedanfor.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll. Føremålet med uavhengig kontroll er å kvalitetssikra at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande regelverk og monteringsrettleiingar, mellom anna når det gjeld tettesjikt, tilslutning mot sluk og løysingar for lekkasjevatn.

Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel. Vidare er det observert opningar i baderomsplater. Forholdet vert vurdert å skuldast manglande bruk av silikon ved montering, og platene er difor ikkje monterte i samsvar med monteringsrettleiinga frå plateleverandør. Desse forholda inngår normalt i omfanget av uavhengig kontroll. Når slike avvik vert avdekte, indikerer dette at delar av kontrollarbeidet ikkje er utført i samsvar med gjeldande regelverk. Dette svekkar truverdigeita knytt til utføringa av bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.

Ved trådlus fuktsøk er det registrert utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene i dusjsona. Målingane aukar i plateskøytar, noko som styrkjer mistanken om manglande fugging ved montering. Dør er plassert innanfor rommet si våtsone. Dette medfører auka fuktbelasting på dør og tilhøyrande konstruksjonar, og vil krevja meir vedlikehald samanlikna med løysingar der dør er plassert utanfor våtsone.

Merknader: Utslag ved trådløs fuktsøk i nedre del av baderomsplater.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken leilegheit

Kjøkkentype: Sigdal. Slette forntar med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator med kolfilter. Komfyrvakt. Rekvirent har verifisert at følar for automatisk lekkasjestopp er plassert korrekt under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2021.

Kjøkkenventilator er utført med resirkulering via kolfilter. Løysinga gir ikkje avtrekk av matos og fukt til det fri, og tilfredsstillar ikkje kravet til kjøkkenventilasjon jf. NS 3600. Sokkelen er trong, og for å unngå skadar har ikkje underteikna kontrollert under kjøkkenskrog. Situasjonen under kjøkkeninnreiinga er difor uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Ventilrist er ikkje montert i sokkel under komfyr. Komfyr og andre integrerte kvitevarer krev vanlegvis tilførsel av ekstra luft via ventilasjon i sokkel for å sikre korrekt funksjon og kjøling. Om ventilrist er påkravd i dette tilfellet, vil følgje av produsenten si monteringsrettleiing.

Merknader:

©mstr.no

TG 2 2.2 Kjøkken hybel

Kjøkkentype: Sigdal. Slette forntar med demping i skuffer og skap. Underlimt vask i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator med kolfilter. Komfyrvakt. Rekvirent har verifisert at følar for automatisk lekkasjestopp er plassert korrekt under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2021.

Kjøkkenventilator er utført med resirkulering via kolfilter. Løysinga gir ikkje avtrekk av matos og fukt til det fri, og tilfredsstillar ikkje kravet til kjøkkenventilasjon jf. NS 3600. Sokkelen er trong, og for å unngå skadar har ikkje underteikna kontrollert under kjøkkenskrog. Situasjonen under kjøkkeninnreiinga er difor uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Ventilrist er ikkje montert i sokkel under komfyr. Komfyr og andre integrerte kvitevarer krev vanlegvis tilførsel av ekstra luft via ventilasjon i sokkel for å sikre korrekt funksjon og kjøling. Om ventilrist er påkravd i dette tilfellet, vil følgje av produsenten si monteringsrettleiing.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Underetasjen har ytterveggar utførte som grunnmur, der delar av konstruksjonen er heilt eller delvis inntilfylt av massar. Grunnmuren er fora inn og isolert på innvendig side, til fordel for isolasjon, skjulte tekniske installasjonar og meir lettstelte overflater. Bak innføringa er det registrert vindduk mot grunnmur, etterfølgd av treverk, isolasjon og innvendig kledning. Deler av grunnmur som ligg under terreng er isolert med 5 cm xps isolajon.

Ved kontroll er inspeksjonsluka i teknisk rom opna. Området bak luka er visuelt kontrollert, og det er utført fuktmåling i trevirke utan at det vart registrert avvik på befaringsdagen. Kontrollen omfattar eit avgrensa område og gir berre eit augneblinksbilete av tilstanden. Dette friskmeldar difor ikkje heile konstruksjonen.

Grunnmuren er i hovudsak isolert på innvendig side. SINTEF Byggforsk omtalar slike oppbyggingar som risikokonstruksjonar. Når isolasjonen hovudsakleg ligg på varm side, kan temperaturen i overgang mellom grunnmur og innvendig isolasjon verta låg, noko som kan føre til kondensdanning. Dette er uheldig med omsyn til inneklima og levetid for nærtliggande bygningsdelar. SINTEF Byggforsk sine anvisningar beskriv at for å redusere risiko for kondens bør minimum 50 % av samla isolasjonstykkje liggje på utsida av grunnmuren.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge har tre-lags isolerglass, noko som gir god varmeisolering og bidreg til redusert energiforbruk. Vindauger og terrassedør er utvendig kledde med aluminium, som forlenger levetida og reduserer vedlikehaldsbehovet. Slette ytterdører er overbygde av tak, noko som gjer at dørene står godt skjerma mot ytre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte isolerglassruter på befaringsdagen. Det kan likevel ikkje utelukkast at punktering kan kome til syne under andre årstider eller vêrforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert større avvik.

Hakk i enkelte karmar. Innvendige foringar har krakelert overflatebehandling, noko som kan indikere påverknad frå kondens. Terrassedøra har fuktskjolde i innvendig eikeforing ved dørterskel.

Merknader: Utvendig terreng ligg om lag 4 cm høgare enn innvendig golv ved terrassedøra, noko som er uheldig med omsyn til overflatevatn. Det er registrert at asfalt er lagt med fall ut frå konstruksjonen, noko som reduserer risiko for vassbelastning ved døra. Det må likevel påreknast behov for jamnleg fjerning av snø, is og vatn framfor døra for å redusere risiko for vassinntrenging.

©mstr.no

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassinntaket er av typen PEL/plast. Overgang mellom vassinntak og fordelarskap er utført i kopar. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar og tappepunkt via Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til teknisk rom med sluk, som fungerer som lekkasjesikring (fallforhold er ikkje vurdert, og avvik kan førekoma). Vassinntak og stoppekran er plasserte i teknisk rom. Stoppekran vart enkelt funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen. Det er montert eige fordelarskap i hybel, som truleg er tilkopla hovudfordelarskapet i seksjonen.

Avløpsanlegget er utført med rør i plast. Med unntak av vasslåsar under vaskar er anlegget i hovudsak skjult i konstruksjonen, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan at det vart registrert avvik. Det vert lagt til grunn at avløpslufting er ført ut via tak.

Rekvirent opplyser at vatn- og avløpsanlegget er skifta ut i sin heilskap i perioden 2021–2022. Store delar av anlegget ligg skjult i konstruksjonen og er ikkje tilgjengelege for kontroll. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale i avløpsinstallasjonar kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar. Over tid kan dette føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Det er kursforteikning i fordelarskapet, men enkeltkursar manglar merking. Hovudstoppekran for vatn stenger truleg vassforsyninga for heile sameiga, og ikkje berre for denne seksjonen. Det er vidare observert trykkslag i fleire vasstilførslar ved tapping og stenging.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2022. Beredaren har fast straumtilkopling.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Bustaden har ei kombinasjon av balansert romventilasjon, mekanisk avtrekk og naturleg ventilasjon. Det er installert tre Flexit Roomie Dual romventilatorar, fordelte med to i hovuddelen av seksjonen og ein i hybelen. Roomie Dual er ein type romventilator som gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i enkeltrom, og bidreg til filtrert og temperert tilluft i rommet der han er montert. To soverom er utstyrte med naturlege friskluftsventilar. To bad har mekanisk avtrekk. Dørtersklar i bustaden er i hovudsak flate, noko som legg til rette for lufttransport mellom rom.

Merknader: Ventilasjonsløysinga er sett saman av fleire ulike system. Kombinasjonen av balanserte romventilatorar med varmegjenvinning, naturleg ventilasjon og mekanisk avtrekk vert vurdert som uheldig, då mekanisk avtrekk skapar undertrykk i bustaden når dei er i gang på våtrom. Dette medfører at kald, ufiltrert uteluft vert trekt inn via friskluftsventilar på soverom. Lufta går vidare inn gjennom kjøkken/stova og til badet. Forholdet gir difor trekk og redusert komfort. Det kan og skape ubalanse, og redusere effekten av varmegjenvinninga i Roomie-ventilatorane. Vidare vart det registrert lampe for filtervarsel på Roomie-ventilasjonen. Dette indikerer behov for filterskift eller vedlikehald i samsvar med produsenten sine anbefalingar.

Soverom i hybel manglar ventilasjon, noko som er i strid med forskriftskravet til ventilasjon i rom for varig opphald. Slike forhold vert normalt vurderte til tilstandsgrad 3. Det er opplyst at ventilasjon skal etablerast i rommet før eigarskifte. Under føresetnad av at dette tiltaket vert gjennomført, er bygningsdelen vurdert til tilstandsgrad 2.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Eige sikringskap i hybel er plassert på soverom. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2021/2022. Antal sikringer samsvarar med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknadar: - Det er meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Tilleggsopplysninger:	
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. «Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."	
BRANN: Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. I denne leilegheita er det røykvarler i stova, teknisk rom og hybel.	
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt. I denne bustaden er det ikkje etablert slukkeutstyr. Det vert anbefalt å installere godkjent slukkeutstyr.	
LOVLIGHEITSMANGEL: - Dagslysflate: I følgje NS 3600 skal rom for varig opphald ha eit vindaugsareal tilsvarande minst 10 % av rommets golvareal for å tilfredsstille kravet til dagslys.	
Avvik er registrert: To soverom har mindre dagslysflate en minstekravet i NS 3600. Dette inneber at romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.	
TING Å TENKE PÅ: Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført tett på tidsperioden, og det kan ikkje utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.	
I matrikkelen er bygningen registrert som einestad med hybel/sokkelleilegheit. Det vert gjort merksam på at registrering i matrikkelen og opplysningar i samband med seksjonering byggjer på innmelde opplysningar, og ikkje er ei stadfesting av at alle rom og brukseiningar er godkjende etter gjeldande teknisk regelverk. Rapporten vurderer ikkje rettsleg status eller kommunal godkjenning. Eventuelle avvik frå tekniske krav, herunder manglande ventilasjon i rom for varig opphald, er omtala nærare i rapporten.	
©mstr.no	15/18

EIERSKIFTERAPPORT™	
Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.2 Bad leilegheit Overflate gulv	Fallforholdet på golv utanfor dusjsona tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Vidare er det registrert holrom under enkelte fliser og manglande vedheft i fuger i overgang mellom golv og vegg. Forholda representerer avvik frå krav, utan at det er påvist følgjeskadar på befaringsdagen.
Risiko: Manglande fall for lekkasjevattn kan medføre at vatn ikkje vert leia til sluk ved lekkasje frå vaskemaskin.	
Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskadar i golvkonstruksjon og tilgrensande bygningsdelar.	
1.1.3 Bad leilegheit Membran, tettesjiktet og sluk	Det er registrert avvik knytt til fallforhold og manglande membranoppkant ved dørterskel. Forholdet vert vurdert som avvik frå gjeldande krav og inngår i grunnlaget for fastsetjing av tilstandsgrad.
Risiko: Manglande membranoppkant aukar risikoen for at lekkasjevattn ikkje vert leia til sluk, men i staden trengjer inn i konstruksjonen. Når avvik vert registrerte på forhold som normalt inngår i omfanget av uavhengig kontroll, kan det ikkje utelukkast at tilsvarande avvik også finst i delar av konstruksjonen som ikkje er tilgjengelege for inspeksjon.	
Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til fuktskadar, med påfølgjande behov for omfattande utbetringar.	
1.2.2 Bad hybel Overflate gulv	Fallforholda på golvet tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. I tillegg er det registrert overflateavvik i form av misfarga og krakkelerte fuger i dusjsona. Forholda representerer avvik frå krav og at deler av fug ikkje er fagmessig utført.
Risiko: Manglande eller for svakt fall kan medføre at både lekkasjevattn og bruksvatn ikkje vert leia til sluk, men i staden blir ståande på golvet. Misfarga og krakkelerte fuger er i hovudsak av estetisk karakter, men bør uansett følgast opp.	
Konsekvens: Forholdet kan føre til auka vedlikehaldsbehov, då bruksvatn i større grad må tørkast opp manuelt i staden for å renne mot sluk. Dette kan gi auka behov for reinhald og vedlikehald knytt til kalkavleiringar, soppevekst og misfarging.	
1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk	Det er registrert avvik knytt til manglande membranoppkant ved dørterskel og feilmontering av baderomsplater. Vidare er det indikasjonar på fukt i nedre del av vegg i dusjsona. Forholda representerer avvik frå gjeldande krav og monteringsrettleiingar.
Risiko: Manglande membranoppkant og opningar i baderomsplater kan medføre at vatn trengjer inn bak platekledning og vidare inn i veggkonstruksjonen. Indikasjonar på fukt i plateskøytyar aukar risikoen for skjulte fuktskadar over tid.	
Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskadar i veggkonstruksjon og tilgrensande bygningsdelar. Eventuelle skadar kan medføre behov for utbetring av tettesjikt, demontering av veggplater og auka vedlikehalds- og utbetningskostnader.	
2.1 Kjøkken leilegheit Kjøkken leilegheit	Kjøkkenventilator med kolfilter gir ikkje avtrekk til det fri og vert vurdert som avvik etter NS 3600. Vidare er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunna manglande innsyn. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2.
Risiko: Manglande avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt frå rommet. Manglande innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje frå installasjonar ikkje vert oppdaga tidleg. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglande ventilrist føre til auka varmebelastning og redusert levetid på kvitevarer.	
Konsekvens: Forholdet kan føre til auka fukt- og feittavsetjing i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskadar dersom lekkasje skulle oppstå under innreiinga. Eventuelle avvik frå produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbetring av innreiing.	
2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel	
©mstr.no	16/18

EIERSKIFTERAPPORT™	
Kjøkkenventilator med kolfilter gir ikkje avtrekk til det fri og vert vurdert som avvik etter NS 3600. Vidare er tilstanden under kjøkkenskrog uavklart grunna manglande innsyn. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2. Risiko: Manglande avtrekk til det fri kan føre til redusert fjerning av matos og fukt frå rommet. Manglande innsyn under kjøkkenskrog medfører risiko for at eventuell lekkasje frå installasjonar ikkje vert oppdaga tidleg. Dersom ventilasjon i sokkel er krevd av produsent, kan manglande ventilrist føre til auka varmebelastning og redusert levetid på kvitevarer. Konsekvens: Forholdet kan føre til auka fukt- og feittavsetjing i kjøkkenrommet og potensielt skjulte fuktskadar dersom lekkasje skulle oppstå under innreiinga. Eventuelle avvik frå produsentkrav kan medføre behov for tilpassing eller utbetring av innreiing.	
3.1	Andre rom Innvendig isolert grunnmur vert vurdert som ei risikokonstruksjon jf. SINTEF Byggforsk. Sjølv om det ikkje er påvist fukt eller skadar ved kontroll på befaringsdagen, ligg det føre ein kjend risiko for kondens og fuktproblem i denne typen oppbygging. Bygningssdelen representerer difor eit avvik frå anbefalt byggjemåte etter dagens kunnskap, og vert vurdert til TG 2. Risiko: Innvendig isolert grunnmur som er inntilfylt av massar har auka risiko for kondensdanning i overgang mellom grunnmur og innvendig isolasjon. Kondens kan føre til oppfukting av treverk og isolasjon bak innføringa utan at dette vert synleg frå romsida. Forholdet kan over tid påverke inneklimaet og konstruksjonen sin funksjon. Konsekvens: Kondens og oppfukting i konstruksjonen kan føre til fuktskadar, muggvekst og redusert levetid på treverk og isolasjon. Eventuelle skadar kan vere skjulte og kan medføre behov for omfattande utbetringar dersom problema får utvikle seg over tid.
4.1	Vinduer og ytterdører Vindauger og dører framstår i hovudsak som funksjonelle, men det er registrert fleire forhold som avvik frå god utføring og anbefalte løysingar. Overflateskadar på karmar, teikn til kondenspåverknad innvendig og uheldig høgdeplassering av utvendig terreng ved terrassedør gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2. Risiko: Høgt utvendig terreng kan føre til auka fuktbelastning mot terrassedør. Ved snø- og isbelastning kan vatn trenge inn ved terskel dersom området ikkje vert halde reint. Kondens på innvendige flater kan over tid påverke overflatebehandling og treverk. Konsekvens: Forholda kan føre til vidare overflateskadar, misfarging og redusert levetid på karmar, foringar og terskel. Over tid kan det oppstå behov for utbetring av beslag, justering av terreng eller utskifting av skadde bygningsdelar.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Vatn- og avløpsanlegget framstår i hovudsak som moderne og funksjonelt, men delar av anlegget er skjult og ikkje tilgjengelege for kontroll. Manglande merking av kursar i fordelarskap, uavklart funksjon for hovudstoppekran i høve til sameiga og registrerte trykkslag i vassinstallasjonane representerer avvik frå anbefalt utføring og drift. Forholda gir samla grunnlag for tilstandsgrad 2. Risiko: Skjulte installasjonar kan medføre at eventuelle lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide. Manglande kursmerking kan gjere det vanskeleg å identifisere og stenge rett kurs ved lekkasje. Trykkslag kan over tid medføre auka belastning på røyr, koplingar og armatur. Konsekvens: Forholda kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen, auka slitasje på installasjonar og behov for utbetring.
6.3	Ventilasjon
©mstr.no	
www.bmtf.no	
17/18	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Eitt soverom i hybelen manglar ventilasjon, noko som er i strid med forskriftskravet til ventilasjon i rom for varig opphald. Ventilasjon er eit grunnleggjande funksjonskrav for slike rom, og skal vanlegvis vurderast til TG 3. Det er opplyst at ventilasjon skal etablerast i rommet før eigarskifte. Under føresetnad av at tilfredsstillande ventilasjon vert etablert før sal, vert bygningssdelen samla vurdert til tilstandsgrad 2. Ventilasjonsløysinga elles er sett saman av ulike system som ikkje er fullt ut tilpassa kvarandre, og det er registrert indikasjon på manglande vedlikehald av romventilatorane. Risiko: Manglande ventilasjon i soverom kan føre til redusert luftkvalitet og auka fuktbelastning. Ubalanse i ventilasjonssystemet, trekk frå friskluftsventilar og manglande filtervedlikehald kan redusere effekten av varmegjenvinning og føre til ujamn luftutskifting i bustaden. Konsekvens: Forholdet kan gi dårlegare inneklima, ubehag ved bruk av rom for varig opphald og behov for etablering eller ombygging av ventilasjonsløysing for å tilfredsstille forskriftskrav og oppnå tilfredsstillande funksjon.	
Takstmannens vurdering ved TG3:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
18/18	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Ståle Rørlien
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Bavallsvegen 189	
5710 Skulestadmo	
4621-56/59/0/2	
Fremtind	Meglers oppdragsnummer: 1507260007 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Total renovering av bygget i 2021

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent ombygging er gitt av Voss Herad

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Liten hybel som tilhører boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bavallsvegen 189, 5710 SKULESTADMO



Adresse Bavallsvegen 189, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263405
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 1216015
Gårdsnummer 56	Bruksnummer 59
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 101,0 m²	Oppvarmet bruksareal 101,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 243,80 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 243,80 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 624 kWh
--	---



Detaljering

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



Bavallsvegen 189, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BAVALLSVEGEN 189

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Bavallsvegen 189.

Sameiet består av eiendommen gnr. 56 bnr. 59 i Voss Herad.

Sameiet består av to boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 1/2

Seksjon 2, sameiebrøk 1/2

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

3. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Det er i tillegg laget en fordeling skisse på området den enkelte seksjonseier disponerer. (Vedlegg 1). Denne kan endres av styret. Styret bestemmer også hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse.

6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøte

9.1 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

9.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

9.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

9.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

10. Styret

10.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

10.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger treffes ved enighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

10.4 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

16. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedlegg:

- Fordelingsskisse uteområdet.

DAGBOKFØRT

25.10.81 01967

SORENSKRIVAREN I VOSS

SKØYTE.

Voss kommune ved underskrivne ordførar skøyter og overdrag

til: Marit Vivås Turner

Personnr.: 090949

eigedomen: gnr 56 bnr 59

Kjøpesummen for eigedomen kr. 79.000,- kronersyttinitusen - er oppgjord ved kontant betaling.

Eigedomen er regulert til bustadføremaal.

Fylgjande skal tinglysast på eigedomen:

1. Ved eventuell vidare overdraging av bebygd tuft til andre enn ektemake, foreldre, syskin, adoptivborn eller slektningar i rett nedstignade linje til kjøparen skal Voss kommune godkjenna den nye kjøparen.

2. Ynskjer den som har fått tuft å overdra ho ubygd før to år har gått etter at skøytet er underskrive, skal Voss kommune peika ut ny kjøpar. Etter to år kan kommunen krevja at ubygd tuft blir overdrege til ein annan kommunen peikar ut. Ubygd tuft skal i alle tilfelle overdragast vidare til den pris kommunen tok for ho.

3. Voss kommune, eller den som får løyve av Voss kommune, har rett til å ha liggjande, leggja og vedlikehalda leidningar av alle slag over tufta mot å setja eigedomen i same stand som før inngrepet.

4. Tuftekjøparen ber alle kostnader med oppføring av støttemurar o.l. mot naboeigedomar og vegar som ikkje er naudsynt av omsyn til vegane i feltet.

5. Det er tillaga påkoplingspunkt for vatn og kloakk for alle tuftene ved tuftegrense. Dersom tuftekjøparen av ein eller annan grunn ikkje vil nytta seg av dette påkoplingspunktet, må han sjølv ta alle kostnader med nytt påkoplingspunkt.

6. Voss kommune har inga gjerdeplikt mot tufta. Eigaren av tufta har gjerdeplikt mot Bavallsvegen. Gjerde mot Bavallsvegen må setjast opp i samsvar med § 45 i veglova av 21.6.1963. Vegvesenet er utan

- 2 -
- ansvar for eventuell skade som måtte oppstå p.g.a. snøbrøyting eller vanleg vedlikehald av vegen.
7. Vegvesenet har rett til å ha vegfylling for Bavallsvegen liggjande på tufta. Retten omfattar rett til naudsynt vedlikehald inklusiv tilkomst.
 8. Grave- eller byggearbeid i eller nær vegfyllinga må ikkje finna stad utan godkjenning frå Hordaland vegkontor.
 9. Dersom det blir gjort arbeid som fører til reell fåre for utrasing på gnr. 56 bnr 6 og bnr 18 skal det setjast i verk sikringstiltak som hindrar slik utrasing.
 10. Bustadhuset på eiendomen skal berre ha ein etasje + sokkeletasje, og taket skal ein max vinkel på 22°.

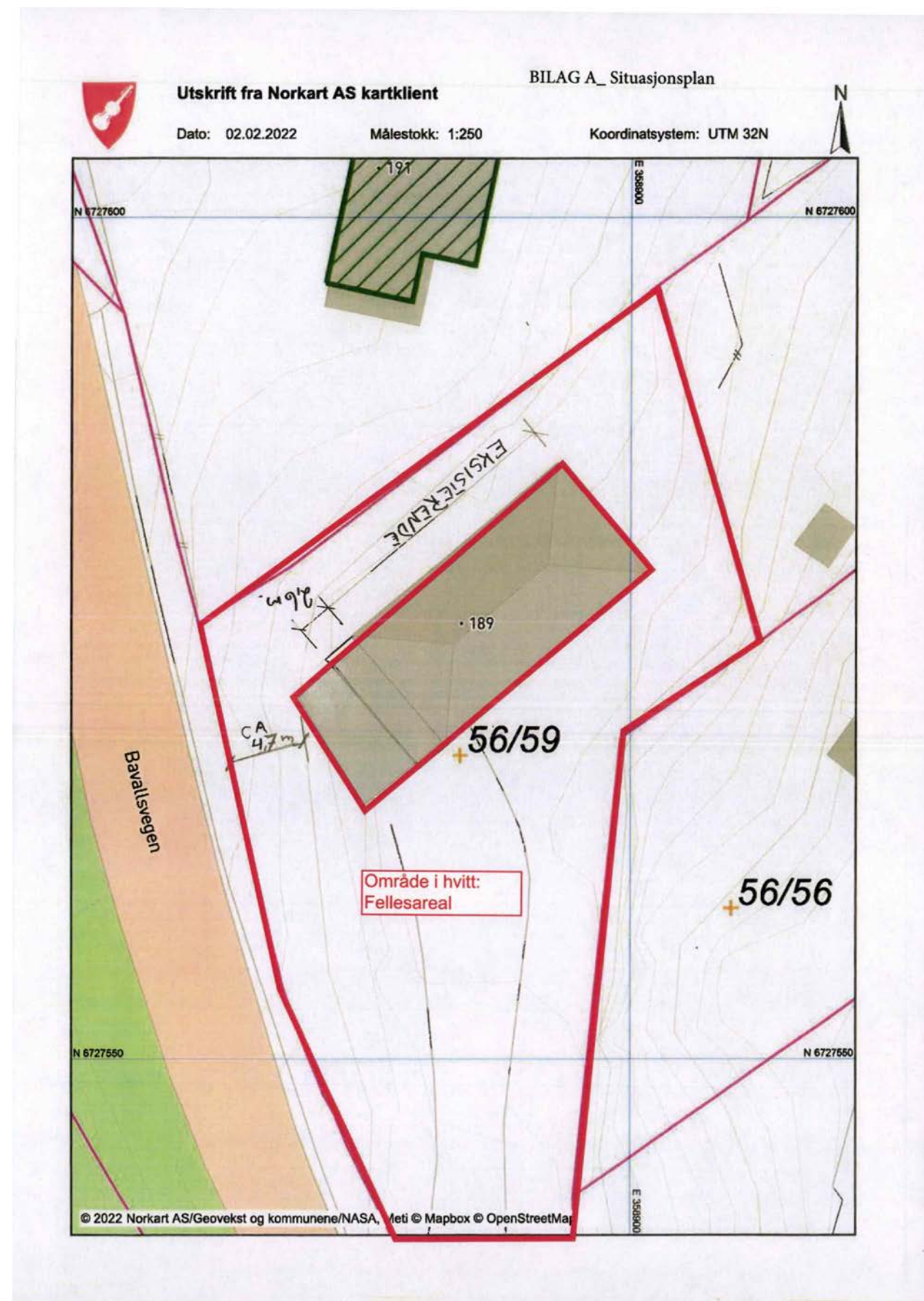
Voss 11. mai 1981

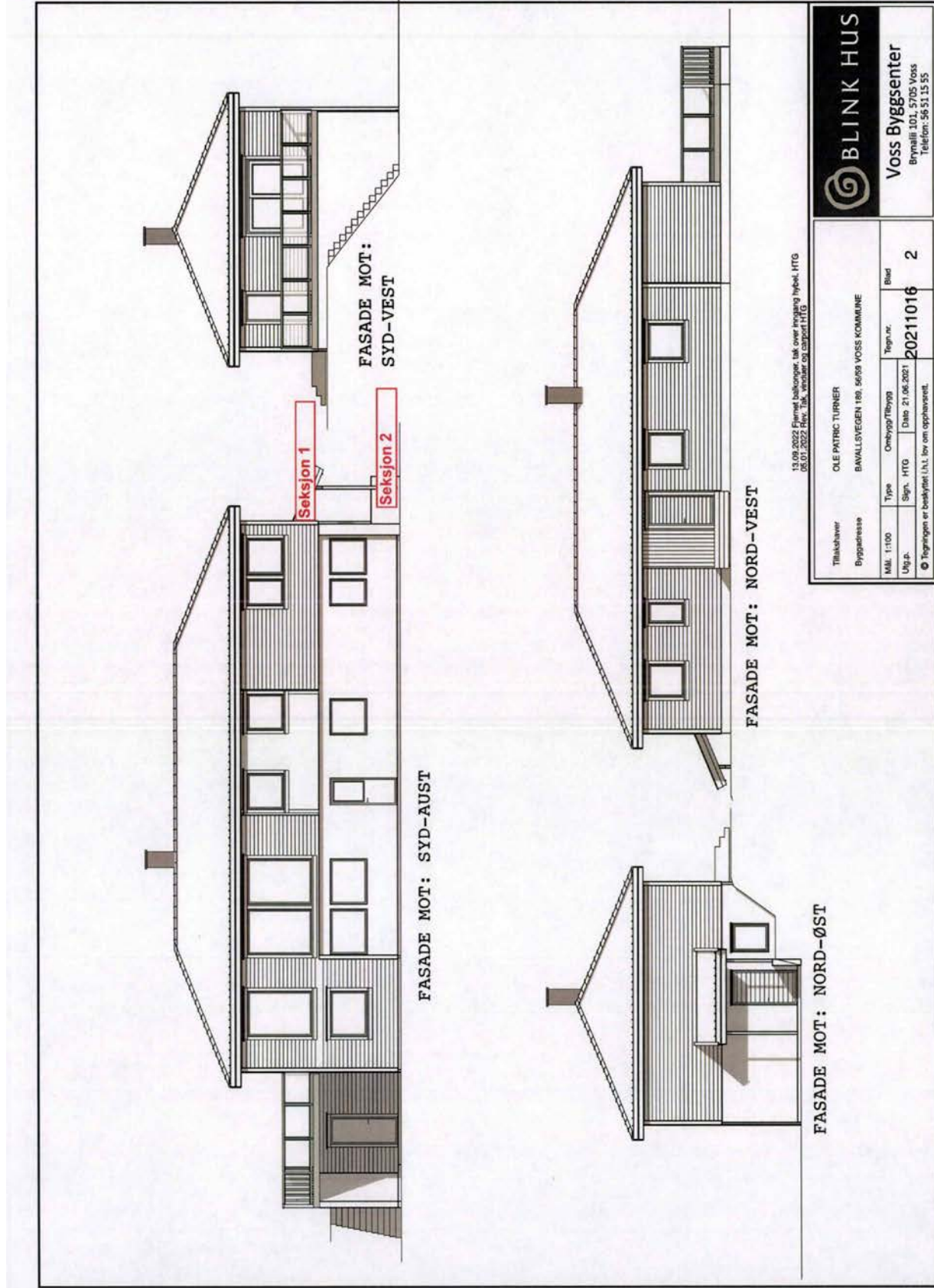
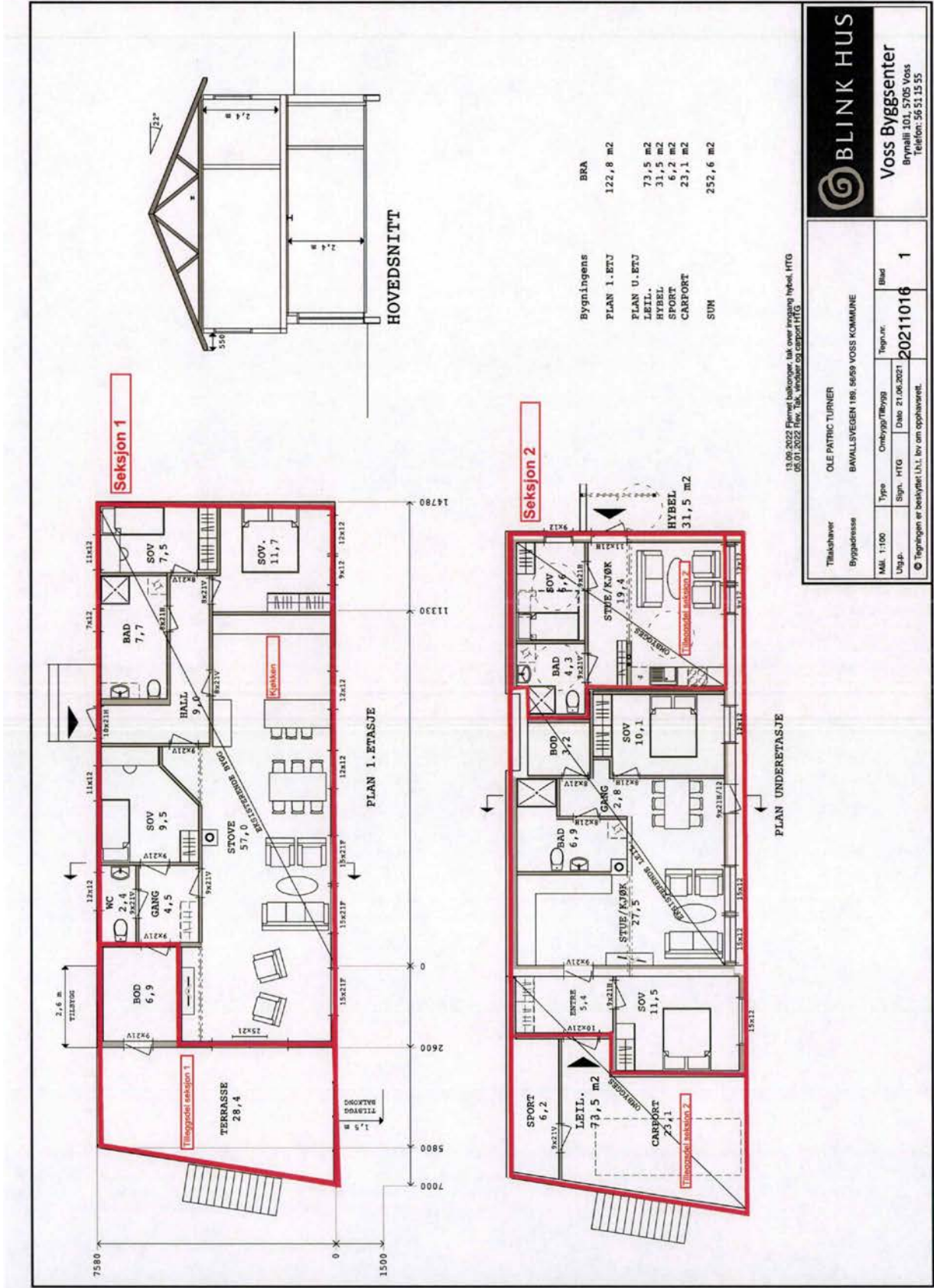
Anders Ringheim
Anders Ringheim
ordfører

Kjøpesummen kr. 79.000,- + gebyr for oppmåling og tingl. av målebrev m/m kr. 789,50, tilsaman
kr. 79.789,50 er oppgjort såleis:
Kr. 30.000,- pr. bank 28/11-1980 og resten
kr. 49.789,50 pr. bank idag, 25/8-1981.

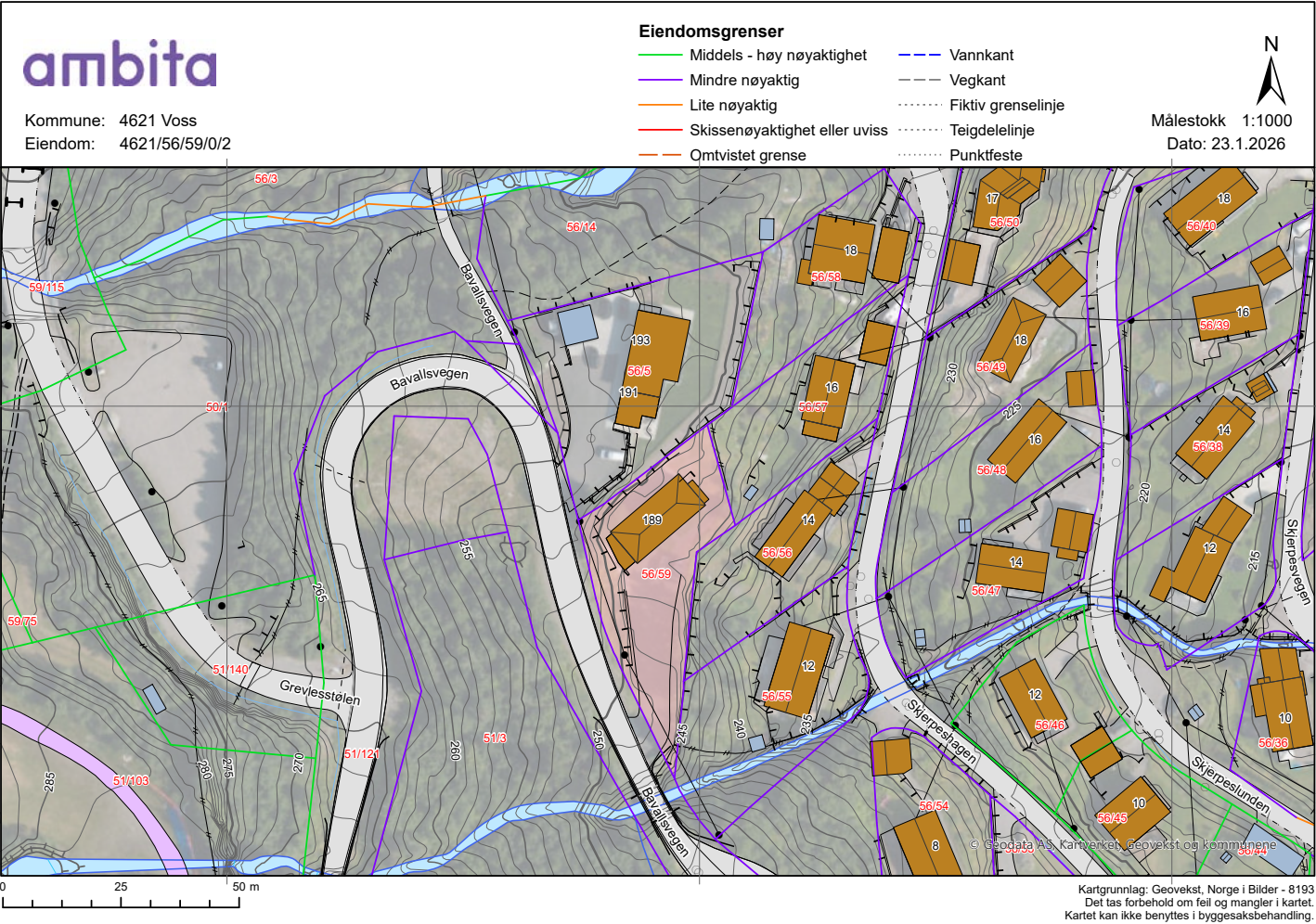
Voss kommunekassekontor 25/8-1981

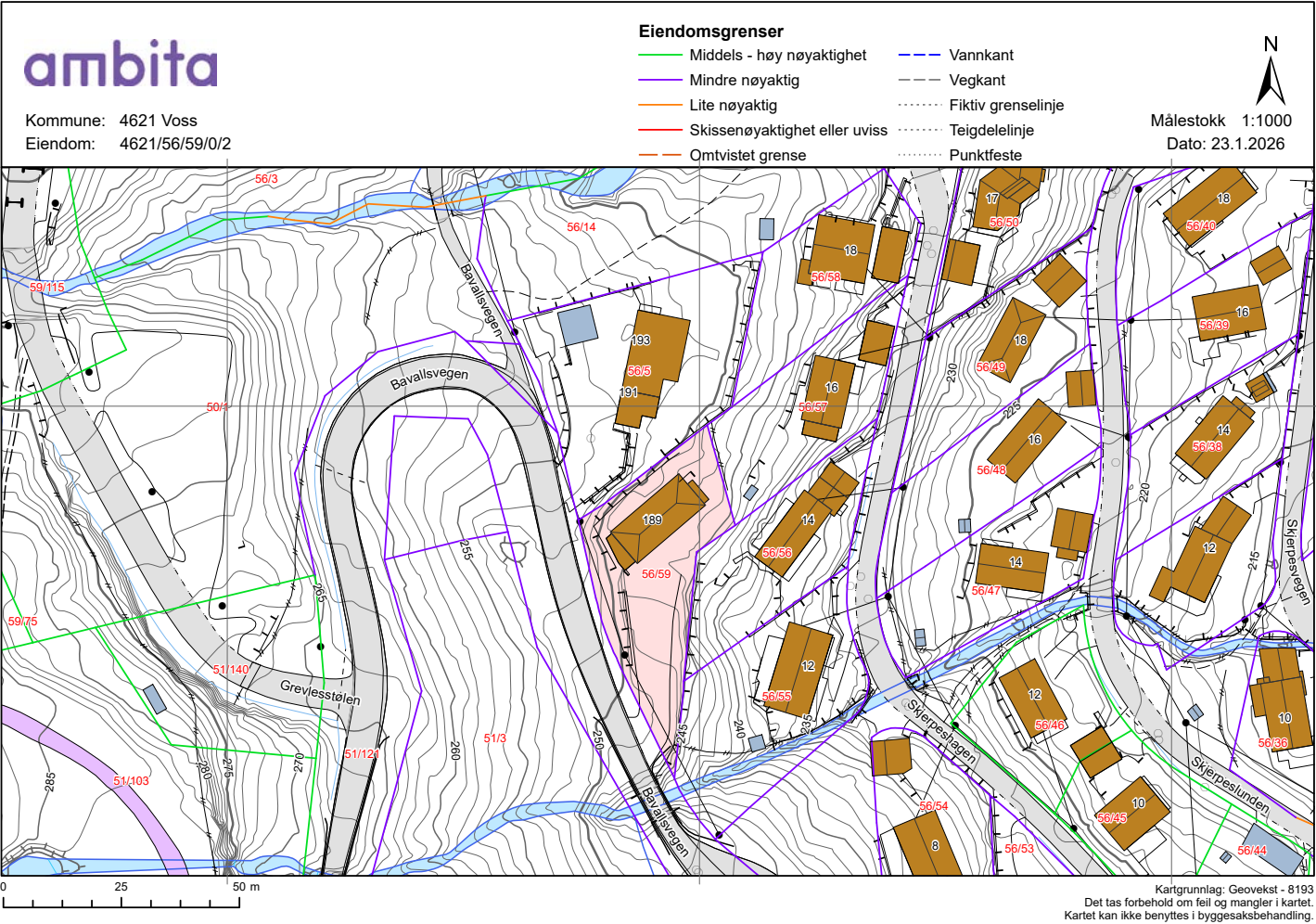
VOSS KOMMUNEKASSEKONTOR
J. H. Hinde
kommunekasserer





 Voss herad		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 23/2083			
Ansvarleg søkjar: Voss Byggsenter As Brynalii 101 5705 VOSS		Tiltakshavar: Marit Vivås Turner Sverresplassen 4 5700 VOSS			
Ferdigattest er gjeve for					
Adresse : Bavallsvegen 189		Gardsnr. 56	Bruksnr. 59	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak – endring av bygg Tal piper: uendra					
Vedtaksdato 20.01.2023		Saksnr 23/477			
Vår ref. byggeløyve 22/00783					
Dato for søknad om ferdigattest:		18.01.2023			
Gjennomføringsplan datert:		18.01.2023			
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.					
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet. - Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket. - Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.). - Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget. - Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. - Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.					
Stad Voss		Dato 20.01.2023		Underskrift Anda Ramsøy <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>	





Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bavallsvegen 189
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre