PROAKTIV

Innholdsrik fritidsbolig med attraktiv beliggenhet i gangavstand til skisenteret.



Strålende utsikt. To bad og tre soverom. P-plass. Sportsbod.

BAVALLSVEGEN 254



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



BAVALLEN

Lekker fritidsbolig over to plan med gangavstand til skianlegget. Attraktive kvaliteter og innholdsrik planløsning. Terrasse i front med nydelig utsikt. P-plass rett ved hytten med elbillader. Sportsbod.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 130, i Voss kommune

Prisantydning: 4.550.000,-

Omkostninger: 128.140,-

Totalpris: 4.678.140,-

Kommunale avgifter: 11.239,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 5/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Egen p-plass ved hytten med elbillader og for øvrig gjesteparkering på felles tomt.

Tomt: 8058 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 500,-

Felleskostnader inkl.: Brøyting/strøing, det meste av utvendig vedlikehold, lys på fellesområde.
Styreleder opplyser at det ikke er lagt opp til noen økning av felleskostnader i nærmeste fremtid.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	18 Boligen i bilder	48 Plantegninger	50 Kjerneinformasjon
56 Vedlegg	57 Egenerklæring	63 Tilstandsrapport	83 Energiattest
100 Tegninger	102 Ferdigattest	105 Vedtekter	130 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Navn: Anders Fretheim

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,utrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

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

Salgsleder | Partner | Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Bavallsvegen 254!

Innbydende fritidsbolig med super beliggenhet og gangavstand til Voss Resort sitt anlegg, like nedenfor Ekspressheisen i Bavallen. Skjermet plassering og strålende panoramautsikt mot bl.a. Lønavatnet og Horndalsnuten. Hytten ligger fint til i et hyggelig sameie med egen p-plass rett ved hytten. Boligen fordeler seg over to plan, har en god planløsning og innehar attraktive, moderne kvaliteter. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til romslig terrasse, kjøkkeninnredning fra Norema, tv-stue på hems, 3 flotte soverom og to bad som er helfliset. Det er soverom og bad i begge etasjer. Utvendig sportsbod. Her er varmepumpe, varmekabler, balansert ventilasjon og elbillader. Gode utleiemuligheter.

Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Even Lindseth

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post:Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.
Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas.
Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov
Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.
Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: *Voss* / ***Område:*** *Voss*

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

Beliggenhet

Meget flott fritidsleilighet i Bavallen med nydelig beliggenhet og strålende utsikt, i gangavstand fra helårsdestinasjonen Voss Resort. Ekspressheisen, som ligger på oppsiden av eiendommen på andre siden av veien, frakter deg fra 300 til 860 moh. på 5 minutter. Voss Resort byr på rundt 40 km preparerte alpinløyper med ulike vanskelighetsgrader, terrengpark og flere områder tilrettelagt for skileik. Også langrennsmulighetene er gode. Fra toppen av anlegget er det tilgang til ca. 18 km preparerte langrennsløyper for både klassisk og skøyting. Ønsker du enda flere alternativer, ligger Voss Ski- og Tursenter ca. 15 minutter unna, med et omfattende løypenett og lysløype. Området er også et ypperlig utgangspunkt for flotte fjellturer gjennom hele året. På Hangurstoppen finner du Hangurstoppen Restaurant, en stor restaurant med panoramautsikt, samt flere serverings- og afterskimuligheter i vintersesongen. Her kan en avslutte skidagen med god mat og drikke, eller bare nyte utsikten og stemningen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjerpe snuplass Linje 950, 964	12 min 1.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	8 min 4.8 km
Bergen Flesland	1 t 42 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	6 min 3.5 km
Rema 1000 Skulestadmo	7 min

VARER/TJENESTER

Vangen	9 min
Vitusapotek Vossevangen	7 min

SPORT

Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.7 km
Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	5 min 3 km
MOVA Vangsgata	8 min
SKY Fitness Voss	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Skulestadmo	22 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Voss sentrum ligger ca. 5 km unna, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, service- og kulturtilbud. I Skulestadmo er det dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Voss tilbyr ellers et bredt spekter av aktiviteter gjennom hele året, blant annet golf, sykling, rafting, elvepadling, fjellturer, klatring, jakt og fiske. Vossabadet er åpent året rundt og er et populært tilbud for både barn og voksne. Her får du med andre ord en fritidsbolig med en svært attraktiv beliggenhet for aktive dager på fjellet -

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

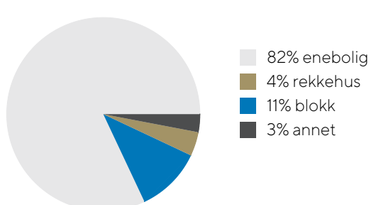
samtidig som du har enkel adkomst, kort vei til Voss sentrum og et rikt aktivitetstilbud året rundt.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert fritidsområde med hytter og leiligheter.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	7 min 3.8 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 5.2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	10 min 6.1 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	11 min 5.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	9 min 5.2 km
Voss vidaregåande skule	5 min
Voss gymnas 370 elever	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	21 min 1.9 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	6 min 4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 4.8 km





VELKOMMEN TIL BAVALLSVEGEN 254

Parkering
Egen p-plass ved hytten med elbillader og for øvrig gjesteparkering på felles tomt.

Tomtestørrelse
8 058,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2019. Bygget ligger over terreng. Det er liten fare for fuktinnsig fra terreng. Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med plate på mark med radonduk, isolasjon (250 mm isopor), plast, armering og påstøp. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Taket har tretaktekking og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall/tre. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Tilstandsgrad 2 (TG2):
Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist områder med bom i flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket er et plastsluk fra Pipelife med uttakbar vannlås (Pipelife NOS1) og firkantet toppramme/rist i rustfritt stål. Slukristen er løftet av ved besiktigelse. Topprammen er montert eksentrisk i forhold til slukpotten, og det er rester av flislim på og rundt sluktopp/forhøyningsring samt inn mot slukmansjetten. Klemring og membranovergang er dermed ikke synlig/kontrollerbar langs hele omkretsen.
Klemring og membranovergang er delvis skjult bak eksentrisk toppramme og flislim. Løsningen må overvåkes. Flislim i sluket må ikke hakkes eller skrapes bort, da dette medfører risiko for å punktere underliggende slukmansjett/membran. Jevnlig rengjøring av vannlåsinnsatsen må utføres.
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket er et plastsluk med uttakbar vannlås (Purus Tyr) og toppramme/rist i rustfritt stål. Slukristen er løftet av ved besiktigelse. Topprammen er montert eksentrisk i forhold til slukpotten. Klemring og festeskruer er dekket av smøremembran og flislim, samt delvis skjult under topprammen, og er derfor ikke kontrollerbare for visuell inspeksjon. Klemring og membranovergang er ikke synlig/kontrollerbar, og det kan ikke verifiseres at membranen er fagmessig klemt i sluket. Det er usikkerhet knyttet til tettheten i overgangen mot sluk. Løsningen må overvåkes. Flislim og membranrester i sluket må ikke hakkes eller skrapes bort, da dette kan skade tettesjiktet. Jevnlig rengjøring av vannlåsinnsatsen må utføres.



TEKNISK GJENNOMGANG

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

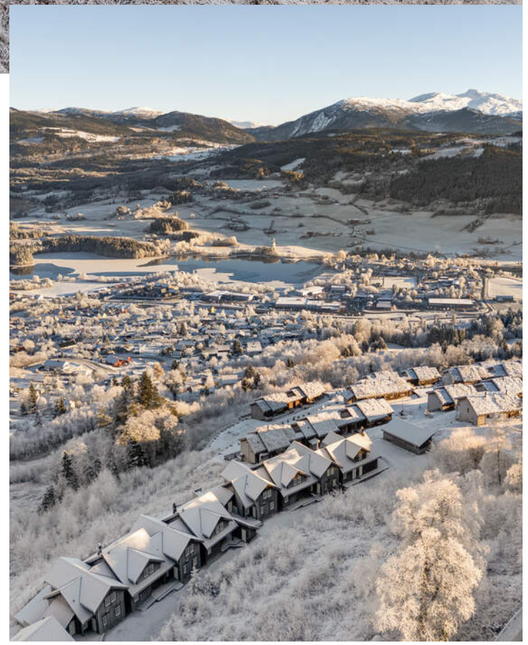
FREDELIG OG SKJERMET BELIGGENHET, MED KORT GANGAVSTAND TIL EKSPRESSHEISEN



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

STRÅLENDE UTSIKT





PANORAMAUTSIKT MOT
BL.A. LØNAVATNET,
TVILDESÅSEN OG
HORNDALSNUTEN

VELKOMMEN INN!

Innhold
Fritidsboligen går over to plan og inneholder 1. etasje med gang, bod, soverom, bad og stue/kjøkken i åpen løsning. Hems/loft har to soverom, bad og loftstue. Utvendig sportsbod. Flott terrasse i front med nydelig utsikt, samt overbygget inngangsparti med plass til sittegruppe. Egen p-plass like med elbillader. Meget kort vei til skianlegget og Ekspressheisen, som ligger på oppsiden av Bavallsvegen. Her er tilkomst via en liten snarvei som gjør at du kjapt kan spenne på deg skiene.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Utvendig sportsbod på fellesområde med areal 4 m².

Standard
Eiendommens innvendige kvaliteter består av laminat på gulv og malte plater på vegger. Boligens to bad er helfliset, samt at entré har fliser på gulvet.

Fritidsboligens første etasje inneholder entré og teknisk rom, med egen utvendig inngang til teknisk rom med trykktank, balansert ventilasjon og varmtvannstank. Her er også plass til oppbevaring/oppheng av klær og sko. Entré har flislagt gulv med plass til oppheng av yttertøy. Rett til høyre fra entréen ligger soverom nr. 1 som har plass til dobbeltseng. Stort, flott bad med fliser på gulv og vegger, og spotter i taket. Det er vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med servant. Opplegg for vaskemaskin. Hyggelig og delikat stue av god størrelse, med flott enstavs laminat på gulv. Den mørke spileveggen på den ene veggen gir en fin kontrast til de øvrige malte veggene. Stuen har plass til stort spisebord og egen sofagruppe. Det er åpent opp til mønet over sofadelen, som gir en luftig romfølelse, og med hemsen synlig over spisedelen. Utgang til terrasse i front, med herlig utsikt over Lønavatnet og fjellene rundt. Stuen har en flott Tenderflame peis, uten pipe og med ekte flamme. Kjøkkenet befinner seg i åpen løsning med stuen, med hvit innredning fra Norema og rikelig med lagringsplass i skuffer og skap. Integrert stekeovn, induksjonstopp og rund kjøkkenvifte. Egen utgang til terrassen fra kjøkkenet. Det er montert varmepumpe over kjøkkenbenken ved siden av viften. 2. etasje inneholder romslig tv-stue/hems med utsyn ned til 1. etasje. Her er det plass til to- eller treseters sofa, det er takvindu i tv-kroken og rekkverk mot stuen i 1. etasje. Funksjonelt bad som



OVERBYGGET INNGANGSPARTI

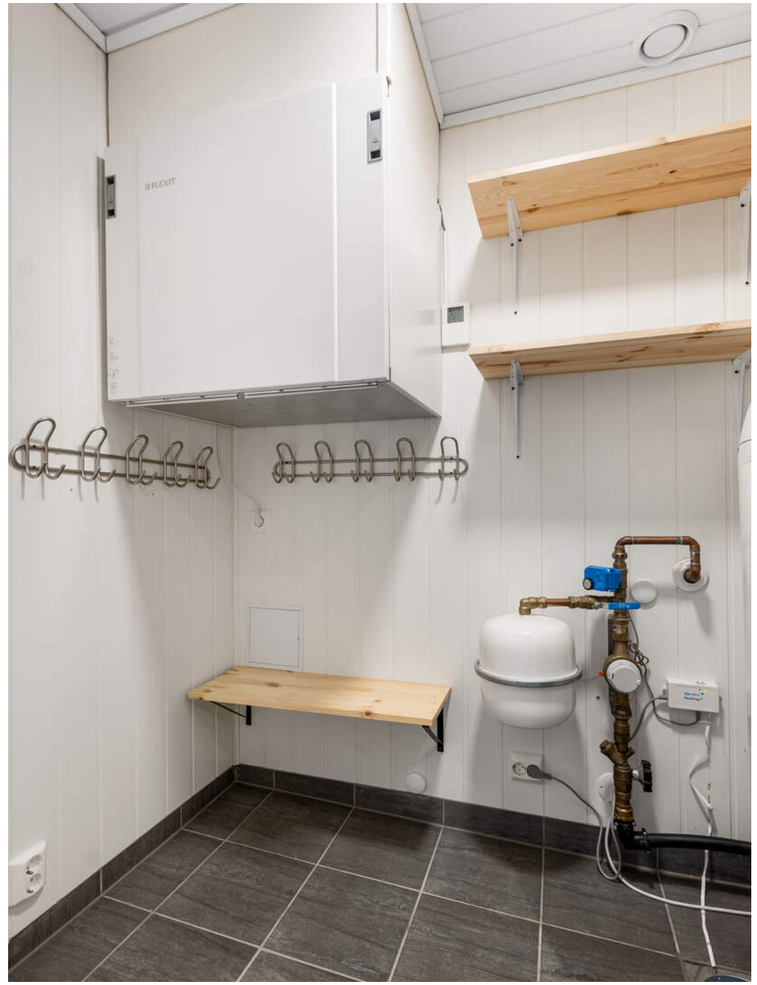
Praktisk med egen dør inn til bod/teknisk rom.





ENTRÉ

Entré med fliser på gulv og muligheter for oppheng og oppbevaring.



Teknisk rom/bod med lagringsplass.

STUE

Romslig stue med høyt under taket og nydelige utsiktsforhold.

er helfliset, med spotter i tak og innredet med servant, nedfelt dusj i hjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Denne etasjen har to soverom, hvor soverom nr. 2 har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom nr. 3 har god plass til familiekøyeseng og garderobeløsning.

Oppvarming
Elektrisk.
Varmepumpe.
Tenderflame peis på tenderfuel/olje.
Varmekabler og varmepumpe er app.styrt.

Info strømforbruk
ca. 10.000 kwh pr. år.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.





VARMEPUMPE OG BIO-
PEIS I STUE SIKRER GOD
VARME



ÅPEN LØSNING MED
HEMSEN GIR HERLIG
TAKHØYDE



STUE

God plass til møblering. Flott enstavs laminat på gulv, malte plater på vegger og tak. Stilig kontrastvegg med spiler.

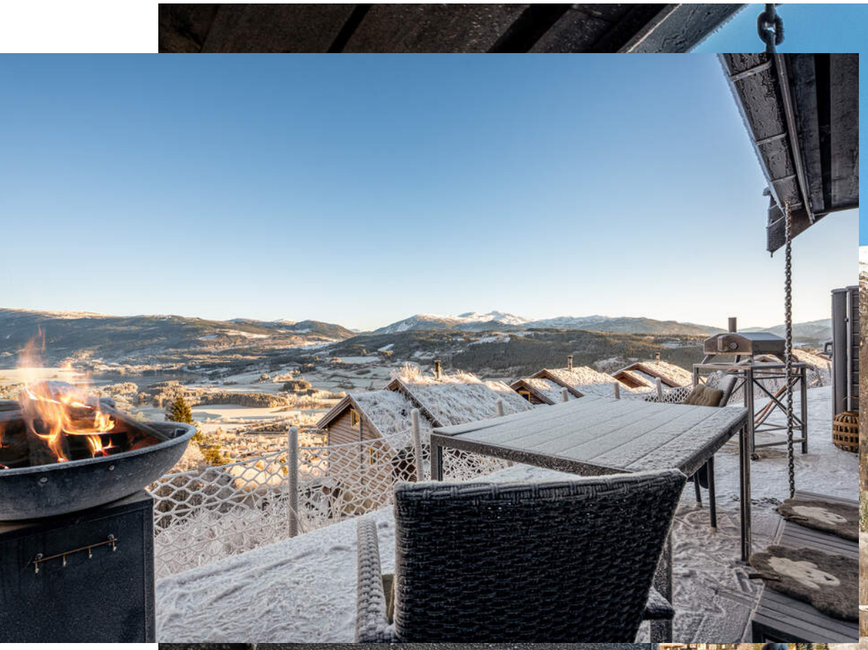
MØBLER KAN MEDFØLGE

Møbler kan medfølge etter nærmere avtale med selger.









KJØKKEN

Tidløst, pent kjøkken med lys innredning fra Norema.
Rikelig med lagringsplass i skuffer og skap. Integrert stekeovn,
induksjonstopp og rund kjøkkenvifte medfølger.



FRA KJØKKENET ER DET
UTGANG TIL TERRASSEN





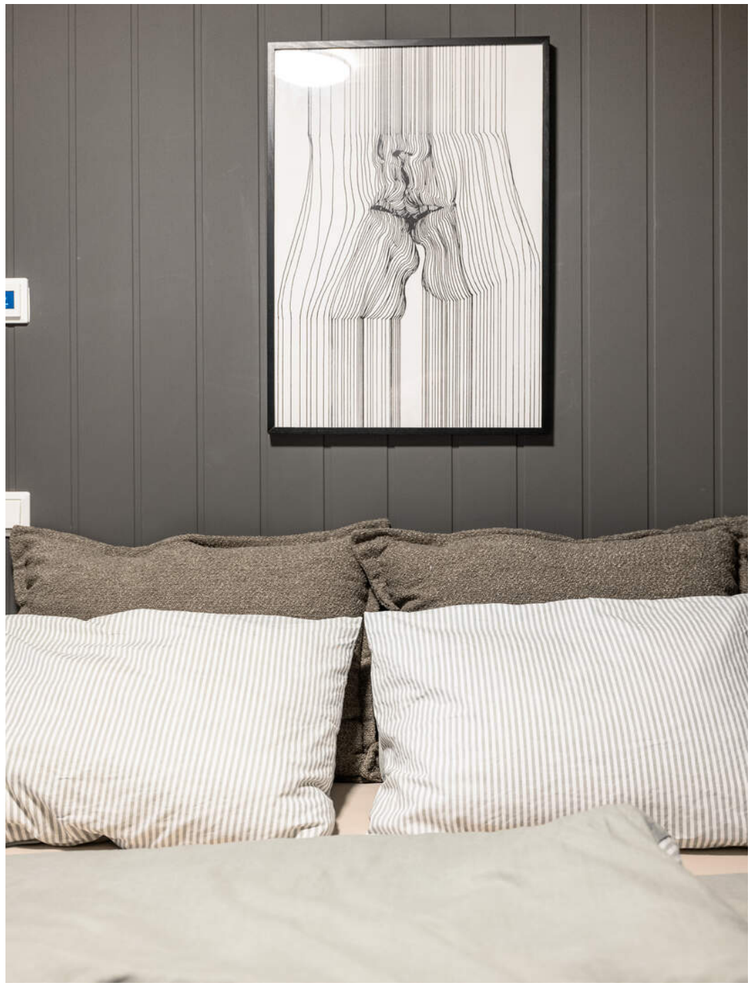
BAD

Romslig, helfliset bad i 1. etasje. Det er vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med servant.
Opplegg for vaskemaskin. Spotter i tak.



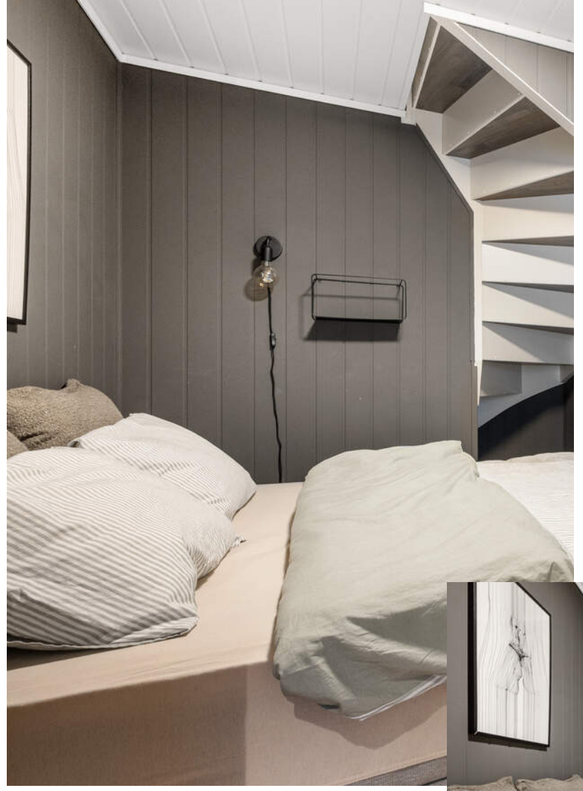






SOVEROM

Hytten har tilsammen tre gode soverom,
ett i første etasje og to i andre etasje.



SOVEROM I 1. ETASJE

Plass til dobbeltseng.





2. ETASJE

2. etasje/hems inneholder to soverom, bad og loftstue.











GANG OG LOFTSTUE

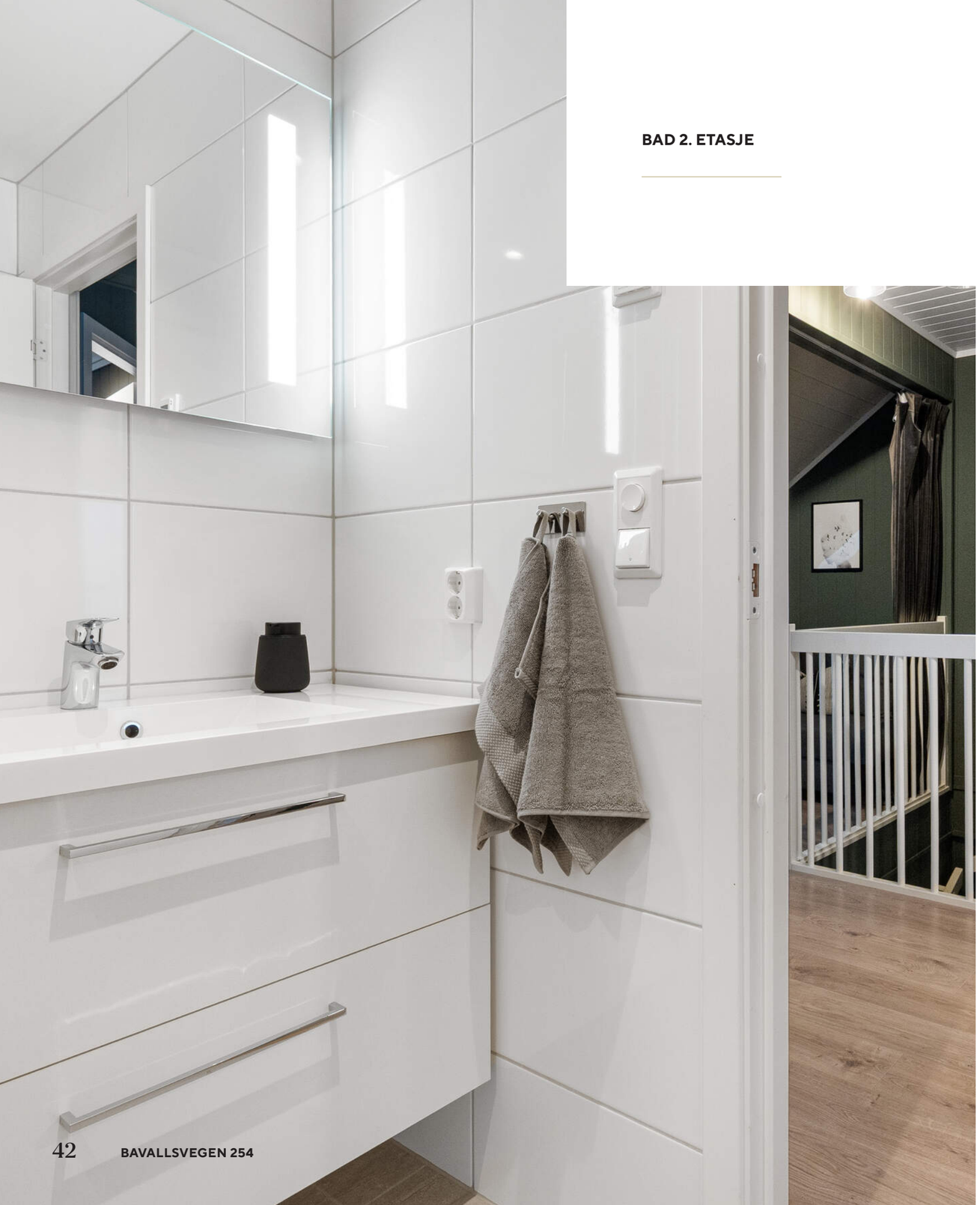
Etasjen har de samme fine kvalitetene på overflater som 1. etasje.

Loftstue med åpen løsning ned mot stue i 1. etasje.





BAD 2. ETASJE



BAD

Funksjonelt, pent bad som er helfliset, med spotter i tak og innredet med servant, nedfelt dusj i hjørne med glassvegger og vegghengt toalett.





SOVEROM

Soverom nr. 2 i andre etasje, med plass til dobbeltseng.
Flott garderobeskap medfølger.







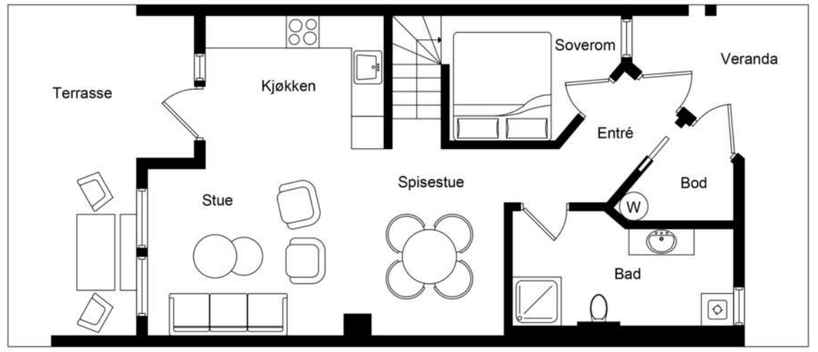




Soverom nr. 3 er i dag innredet med familiekøyeseng og sofa.
Det er plass til garderobeløsning der som sofaen står.

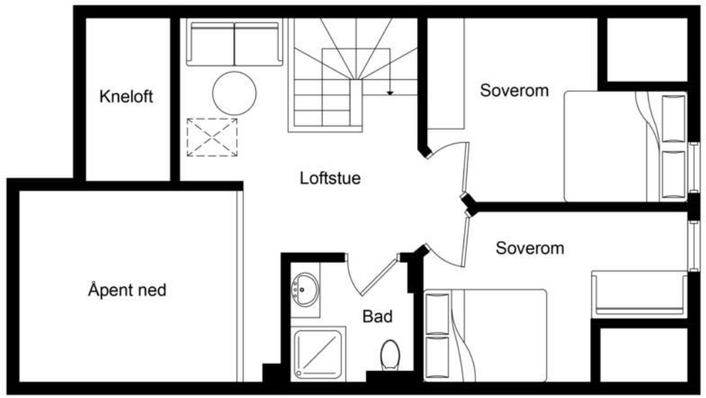
PLANTEGNINGER

Bavallsvegen 254 - 1. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Bavallsvegen 254 - Loft



WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 058,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomt.

ØKONOMI

Forretningsfører
Trond Frode Røberg

Om sameiet
Sameiet består av 12 eierseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
500,-

Felleskostnader inkluderer
Brøyting/strøing, det meste av utvendig vedlikehold, lys på fellesområde.
Styreleder opplyser at det ikke er lagt opp til noen økning av felleskostnader i nærmeste fremtid.

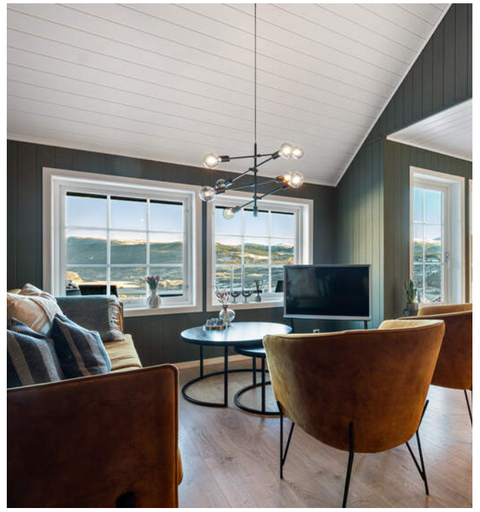
Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser en saldo på kr. 26.412 pr. 31.12.2024. Totale inntekter i 2025 har vært kr. 101.408, kostnader kr. 27.864 som gir saldo pr. 31.12.2025 på kr. 73.544.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. 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.

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

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.



Styregodkjennelse
Salg av seksjon skal meldes skiftelig til styret/øvrige sameiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær
1.462.500,- for 2024

Info kommunale avgifter
Gebyr brannforebygging kr. 678,00
Abonnementsgebyr avløp kr. 942,67
Ny a konto vann kr. 356,38
Ny a konto avløp kr. 384,67
Forbruksgebyr avløp kr. 830,92
Ny a konto vann kr. 385,27
Innbetalt a konto vann kr. -769,84
Eiendomsskatt fritidsbolig kr. 4 920,99
Abonnementsgebyr vann kr. 881,90
Leie vannmåler kr. 156,38
Abonnementsgebyr vann kr. 953,38
Forbruksgebyr vann kr. 769,84
Abonnementsgebyr avløp kr. 1 019,05
Ny a konto avløp kr. 415,84
Innbetalt a konto avløp kr. -830,92
Leie vannmåler kr. 144,67

Kommunale avgifter
11.239,- for 2025

Eiendomsskatt
4.921,- for 2025

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

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

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

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

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

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

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

Andre utgifter
Byggforsikring Tryg ca. kr. 6500 pr. år.
Innboforsikring.
Fiber/internett kr. 500 pr. mnd.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
Hytten kan selges møblert etter nærmere avtale med selger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 15. april 2020

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

4621/51/130/10:
28.06.2019 - Dokumentnr: 747264 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1135 .

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 885 m2
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 8 051 m2
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 8 058 m2
Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Id 2026001
Navn: Kommuneplanen sin arealdel (KPA) - revisjon
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Kommunedelplaner
Id 123506023
Navn: Kommunedelplan for Bavallen
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2007
Delareal 8 040 m2
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig
OmrådenavnF3
Delareal 18 m2
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
Områdenavn F4

Reguleringsplaner:
Id 123508004
Navn: Bavallslia Appartement
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.05.2009
Delareal 1 305 m2
Formål: Fritidsbebyggelse
Delareal 4 322 m2
Formål: Friluftsområde
Delareal 747 m2
Formål: Felles avkjørsel
Delareal 1 678 m2
Formål: Felles grøntareal
Id 123504017
Navn: Bavallstunet fritidsenter-utvida
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.06.2005
Delareal 7 m2
Formål: Fritidsbebyggelse
Feltnavn B1.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 13. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 550 000,00 (Prisantydning)

_____
4 550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
113 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
114 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
128 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 664 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 678 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
Tenderflame peis i stue.
Stort garderobeskap på soverom i 2. etasje.
Taklamper.
Selger er for øvrig interessert i å selge sofa, stoler, spisestue, familieseng, sovesofaer etc.

Medfølger ikke:
Dobbeltsenger samt vaskemaskin/tørketrommel, men kan evt. selges.
Bilder og personlige pyntegjenstander.

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

Eier
Morten Jensen
Lena Kristoffersen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 700 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 000, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 16 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 123 690
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 570
Totalt kostnadsoverslag kr. 154 260
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av sameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

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

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

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

Dato salgsoppgave
25.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Voss	Leilighet	1140260186
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Morten Jensen og Lena Kristoffersen	11.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Morten Jensen) Ja, hele eiertiden. (Lena Kristoffersen) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Tryg

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det var et avløpsrør fra badet i 2.etasje som var feilaktig skrudd en skrue inn i av de som bygget stedet. Dette resulterte i drypp i vegg inn mot spisestue. Dette ble en forsikringssak og utbedret av deres samarbeidspartner /byggfirma.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny elbillader i 2021. Trekkerør var lagt ved bygging av hytten, vi fikk elektriker til å installere lader og sikring.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2021. Caverion lå opp kurs og monterte el-bil lader.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring, Teknisk Sluttkontroll og teknisk Rapport Risikovurdering
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Installerte varmepumpe fra Voss Energi, september 2023
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vi har erstattet noen av nedløpene til takrenner med stålrenner istedet for kjettinger. Mest pga støy fra avløpene.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Montering av nedløp.

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Maling/beising like etter innflytting. Levegger bygget og beiset i august 2022
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Det overnevnte

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Ja Eneste felleskostnader i vår tid har vært ca 5-6000kr i året for snømåking /vedlikehold av vegen. I tillegg betaler vi en liten andel for strøm til utelampe på fellesbod. Dette er ganske nytt og hittil i 2026 har vi betalt 375kr for første kvartal.

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lena Kristoffersen	**2026-11-17**	**Morten Jensen**	**2026-11-17**
Identification		Identification	
bankID Lena Kristoffersen		bankID Morten Jensen	

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
VOSS kommune
gnr. 51, bnr. 130, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 26.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2266 **Eiendomsverdi ref nr:** OO6265

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (leilighet) som er oppført i 2019
Eigar har hatt boligens siden 2021

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taket har tretaktekking og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall/tre.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdør og dør til bod
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Vegger og himling er utført med malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Støpt plate i betong med isolasjon og armering.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Alle hus oppført etter 1. juli 2010 skal ha radonsperre i golv mot grunn. I dei fleste tilfeller består ei radonsperre av ein membran av asfalt, plast eller gummi. (Radon-membranens tykkelse, bruddstyrke og evne til å begrense inntrenging av radon blir tilpasset for å kunne plasseres forskjellige stader i grunnkonstruksjonen)
Et-løps pipe i lettklinker som er pussa og malt og med hettebeslag over tak.
Det er ikkje montert vedovn i stue.

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

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

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 32 - 41 mm/m i dusjsone.
Fall fra dør 9 mm/m
Nedsenka dusjone med 12mm

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er oppført i 2019 (TEK17). Det er målt fall på 32–41 mm/m mot sluk i dusjsonen, noe som overgår preakseptert ytelse (minimum 20 mm/m) og sikrer god avrenning. Dusjsonen er nedsenket med 12 mm, og øvrig gulv har fall bort fra dør på 9 mm/m. Fallforholdene på gulvet vurderes som tilfredsstillende og uten vesentlige avvik.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftsstue vis a vis dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 -18 mm/m.
Fall fra dør 13 mm/m
Nedsenka dusjone med 10 mm

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på 14–18 mm/m mot sluk, fall på 13 mm/m bort fra dør, samt en nedsenket dusjsone på 10 mm. Badet er oppført i 2019 (TEK17). Fall mot sluk i dusjsonen er målt til under 20 mm/m (1:50), som er preakseptert ytelse for nedslagsfeltet i dusj. For øvrig er det god høydeforskjell og fall bort fra dørterskel.
Slakere fall enn anbefalt i dusjsonen kan føre til at vann blir stående noe lenger på gulvet ved bruk og øker behovet for naling/tørking, samt øker belastningen på fuger og tettesjikt over tid.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på selve gulvoverflaten utover jevnlig rengjøring og vedlikehold av fuger, mer avviket fra preakseptert fall må påregnes. (Merk: Se egen vurdering under sluk og tettesjikt).
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og

Beskrivelse av eiendommen

gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking fra stue vis a vis soverom. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er kitchenboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon av merke Flexit
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmepumpe (luft-til-luft=
Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utførtDet er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

2021: Caverion lå opp kurs og monterteel-bil lader.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2019.
Bygget ligger over terreng. Det er liten fare for fuktinnsig fra terreng
Støpt ringmur med plate på mark med radonduk, isolasjon (250 mm isopor), plast, armering og påstøp.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

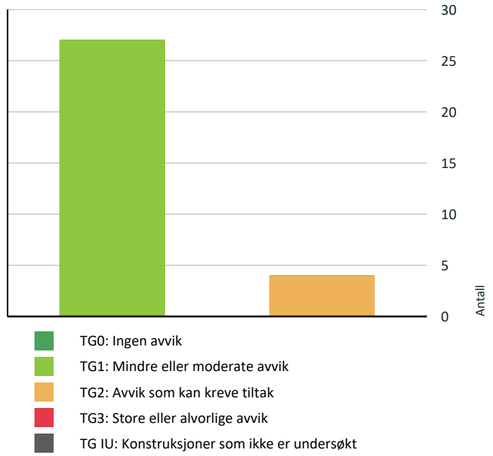
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er fremlagt

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2023	Installerte varmepumpe fra Voss Energi
2022	Maling/beising like etter innflytting., levegger bygget og beiset
2021	Caverion lå opp kurs og monterte el-bil lader. Samsvarserklæring, Teknisk Sluttkontroll og teknisk Rapport Risikovurdering
	Det opplyses om tidligere vannskade/lekkasje forårsaket av en skrue som var feilaktig skrudd inn i avløpsrør fra bad i 2. etasje under oppføringen av boligen. Dette medførte drypp og fuktpåvirkning i vegg mot spisestue i etasjen under. Skaden ble meldt som forsikringssak, og utbedring av skadet rør og berørte bygningsdeler er utført av forsikringsselskapets samarbeidspartner/byggfirma

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall/tre.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

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

• Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.



Bom i fliser/skade i fuger



Malingsavflassing og mindre fuktsvelling i nedre kant av fotlist mot flisgulv.



Bom i fliser/skade i fuger

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Støpt plate i betong med isolasjon og armering.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Radon

Beskrivelse

Alle hus oppført etter 1. juli 2010 skal ha radonsperre i golv mot grunn. I dei fleste tilfeller består ei radonsperre av ein membran av asfalt, plast eller gummi. (Radon-membranens tykkelse, bruddstyrke og evne til å begrense inntrenging av radon blir tilpasset for å kunne plasseres forskjellige stader i grunnkonstruksjonen)

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Et-løps pipe i lettklinker som er pussa og malt og med hettebeslag over tak.
Det er ikkje montert vedovn i stue.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 32 - 41 mm/m i dusjsone.
Fall fra dør 9 mm/m
Nedsenka dusjone med 12mm

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er oppført i 2019 (TEK17). Det er målt fall på 32–41 mm/m mot sluk i dusjsonen, noe som overgår preakseptert ytelse (minimum 20 mm/m) og sikrer god avrenning. Dusjsonen er nedsenket med 12 mm, og øvrig gulv har fall bort fra dør på 9 mm/m. Fallforholdene på gulvet vurderes som tilfredsstillende og uten vesentlige avvik.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluket er et plastsluk fra Pipelife med uttakbar vannlås (Pipelife NOS1) og firkantet toppramme/rist i rustfritt stål. Slukristen er løftet av ved besiktigelse. Topprammen er montert eksentrisk i forhold til slukpotten, og det er rester av flislim på og rundt sluktopp/forhøyningsring samt inn mot slukmansjetten. Klemring og membranovergang er dermed ikke synlig/kontrollerbar langs hele omkretsen.
Klemring og membranovergang er delvis skjult bak eksentrisk toppramme og flislim.

Konsekvens/tiltak

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Løsningen må overvåkes. Flislim i sluket må ikke hakkes eller skrapes bort, da dette medfører risiko for å punktere underliggende slukmansjett/membran. Jevnlig rengjøring av vannlåsinnsatsen må utføres.



Plastsluk (Purus) med skjevt montert og sprukket slukforhøyer/klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftsstue vis a vis dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 -18 mm/m.
Fall fra dør 13 mm/m
Nedsenka dusjone med 10 mm

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på 14–18 mm/m mot sluk, fall på 13 mm/m bort fra dør, samt en nedsenket dusjsone på 10 mm. Badet er oppført i 2019 (TEK17). Fall mot sluk i dusjsonen er målt til under 20 mm/m (1:50), som er preakseptert ytelse for nedslagsfeltet i dusj. For øvrig er det god høydeforskjell og fall bort fra dørterskel.
Slakere fall enn anbefalt i dusjsonen kan føre til at vann blir stående noe lenger på gulvet ved bruk og øker behovet for naling/tørking, samt øker belastningen på fuger og tettesjikt over tid.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på selve gulvoverflaten utover jevnlig rengjøring og vedlikehold av fuger, men avviket fra preakseptert fall må påregnes. (Merk: Se egen vurdering under sluk og tettesjikt).





Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluket er et plastsluk med uttakbar vannlås (Purus Tyr) og toppramme/rist i rustfritt stål. Slukristen er løftet av ved besiktigelse. Topprammen er montert eksentrisk i forhold til slukpotten. Klemring og festeskruer er dekket av smøremembran og flislim, samt delvis skjult under topprammen, og er derfor ikke kontrollerbare for visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Klemring og membranovergang er ikke synlig/kontrollerbar, og det kan ikke verifiseres at membranen er fagmessig klemt i sluket. Det er usikkerhet knyttet til tettheten i overgangen mot sluk.
Løsningen må overvåkes. Flislim og membranrester i sluket må ikke hakkes eller skrapes bort, da dette kan skade tettesjiktet. Jevnlig rengjøring av vannlåsinnsatsen må utføres.



Plastsluk (Purus Tyr) med oppsprukket smøremembran/flislim i overgang mot sluk

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking fra stue vis a vis soverom. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er kitchenboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av merke Flexit



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft=

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utførtDet er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

2021: Caverion lå opp kurs og monterteel-bil lader.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.
Bygget ligger over terreng. Det er liten fare for fuktinnsig fra terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med plate på mark med radonduk, isolasjon (250 mm isopor), plast, armering og påstøp.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

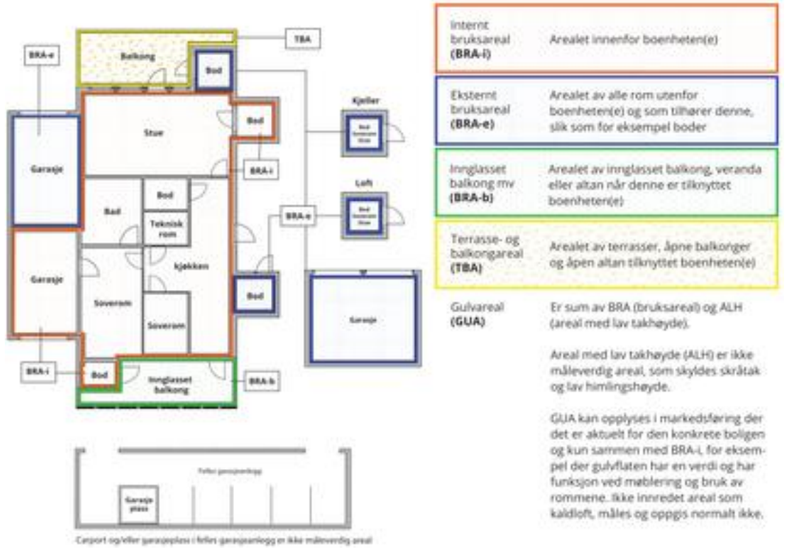
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	56			56	19
Loft	44			44	
SUM	**100**				**19**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bod, soverom, bad, stue/kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, bad, loftstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Bod disponert fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Utvendig bod, areal 4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	51	130		10	8058 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Bavallsvegen 254

Hjemmelshaver
Kristoffersen Lena, Jensen Morten

Kommentar
Tomt er felles

Eierandel
100 / 1135

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Avstand til Voss sentrum er ca 6 km.
Parkering på grusa oppstillingsplass, ein plass
Gode parkeringsmuligheiter, det er gjesterparkering i område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg

Tilknytning vann

Det er montert vannmåler
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt, felles

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	08.05.2019		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.04.2020		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.11.2026		Gjennomgått		Nei

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO
Gnr 51 - Bnr 130
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

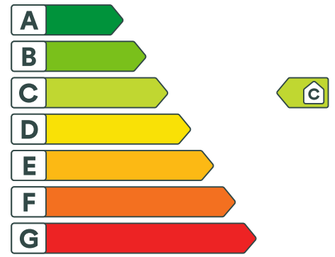
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO**	
Dato for energimerking **25.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-390252**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300723926**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **125,19**

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
12 519,32	**125,19**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO

Detaljering

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

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

Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Løpenummer for forretning: 602545267
Vedlegg: Ja

Doknr: 747264 Tinglyst: 28.06.2019
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960510542	VOSS KOMMUNE	Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse	Bruksenhet
996851702	EIDE BOLIGUTVIKLING AS	Idrettsvegen 143, 5353 STRAUME	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1235	51	130

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1235	51	130	0	1	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	2	100 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	3	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	4	100 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	5	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	6	100 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	7	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	8	100 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	9	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	10	100 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	11	90 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei
1235	51	130	0	12	95 / 1135	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.06.2019 08.56

Emma Maria Silsarg

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Voss kommune	Voss kommune Uttrågata 9, 5701 Voss	Kjetil Hjelle

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eide Boligutvikling AS	996851702	Kjetil@eidegruppen.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Idrettsveien 143	5353	Straume	47713381

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1235	Voss kommune	51	130	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
00996851702	Bavallslia Appartement AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	90		13				25				37				49			
2	B	100		14				26				38				50			
3	B	90		15				27				39				51			
4	B	100		16				28				40				52			
5	B	90		17				29				41				53			
6	B	100		18				30				42				54			
7	B	90		19				31				43				55			
8	B	100		20				32				44				56			
9	B	90		21				33				45				57			
10	B	100		22				34				46				58			
11	B	90		23				35				47				59			
12	B	95		24				36				48				60			
Sum tellere:		1135		Nevner =		1135													

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2019.	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
08.01.2019..	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
08.01.2019.		Eide Boligutvikling AS V/Christian Eide
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

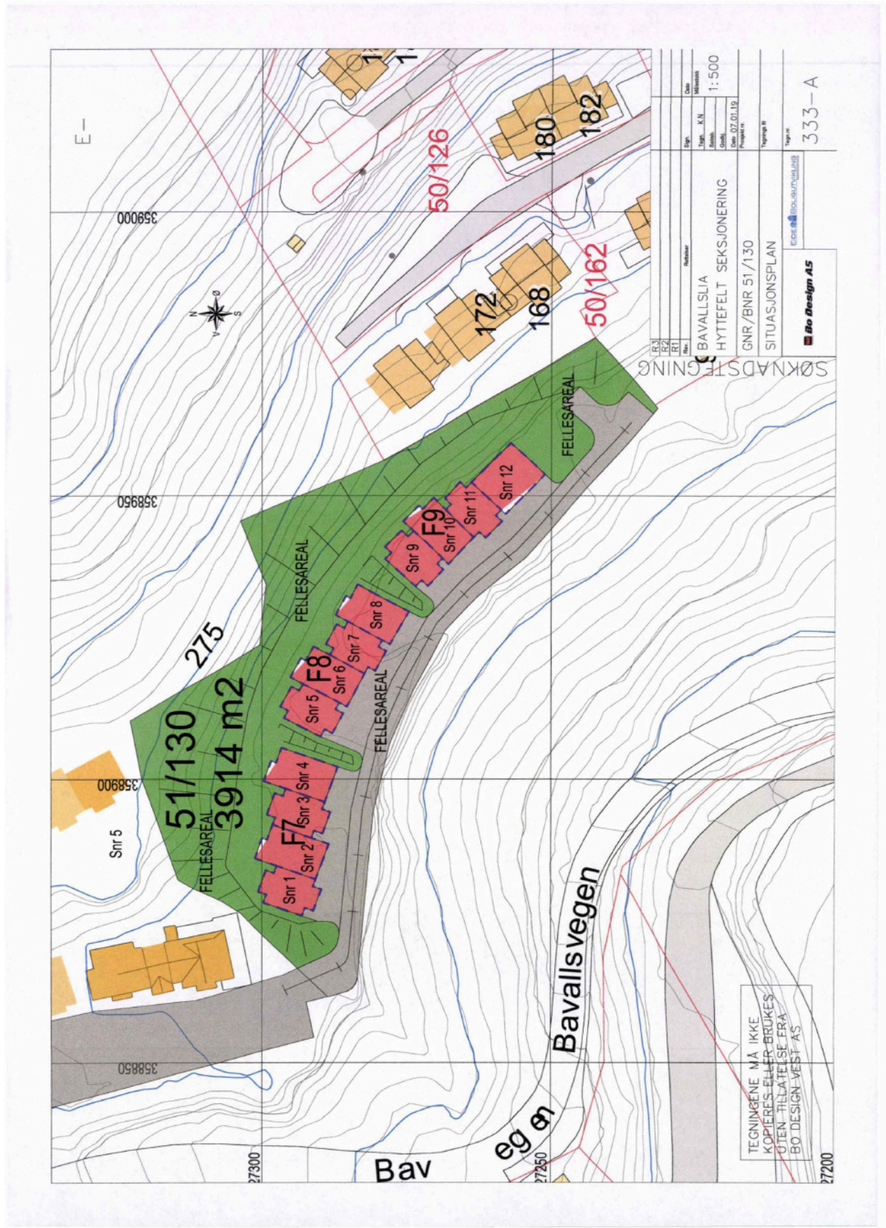
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

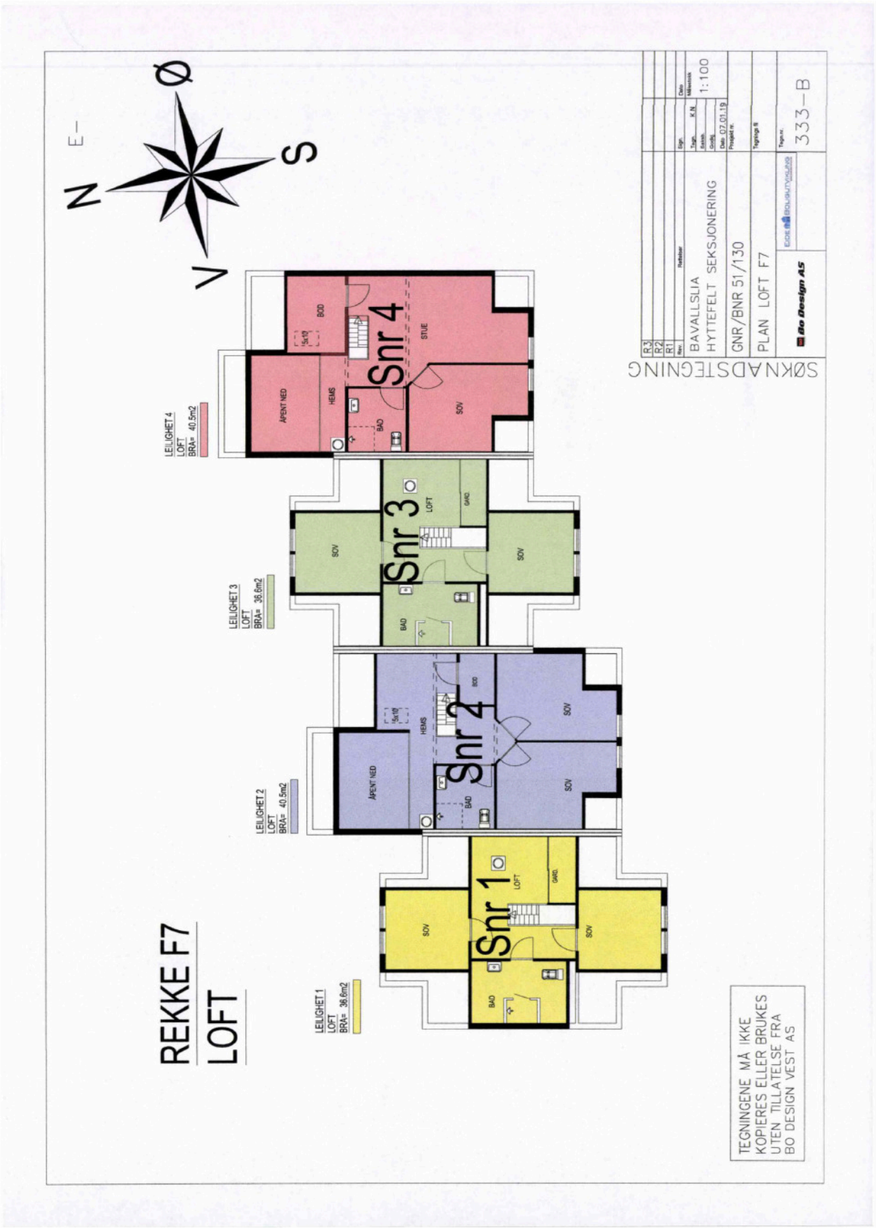
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

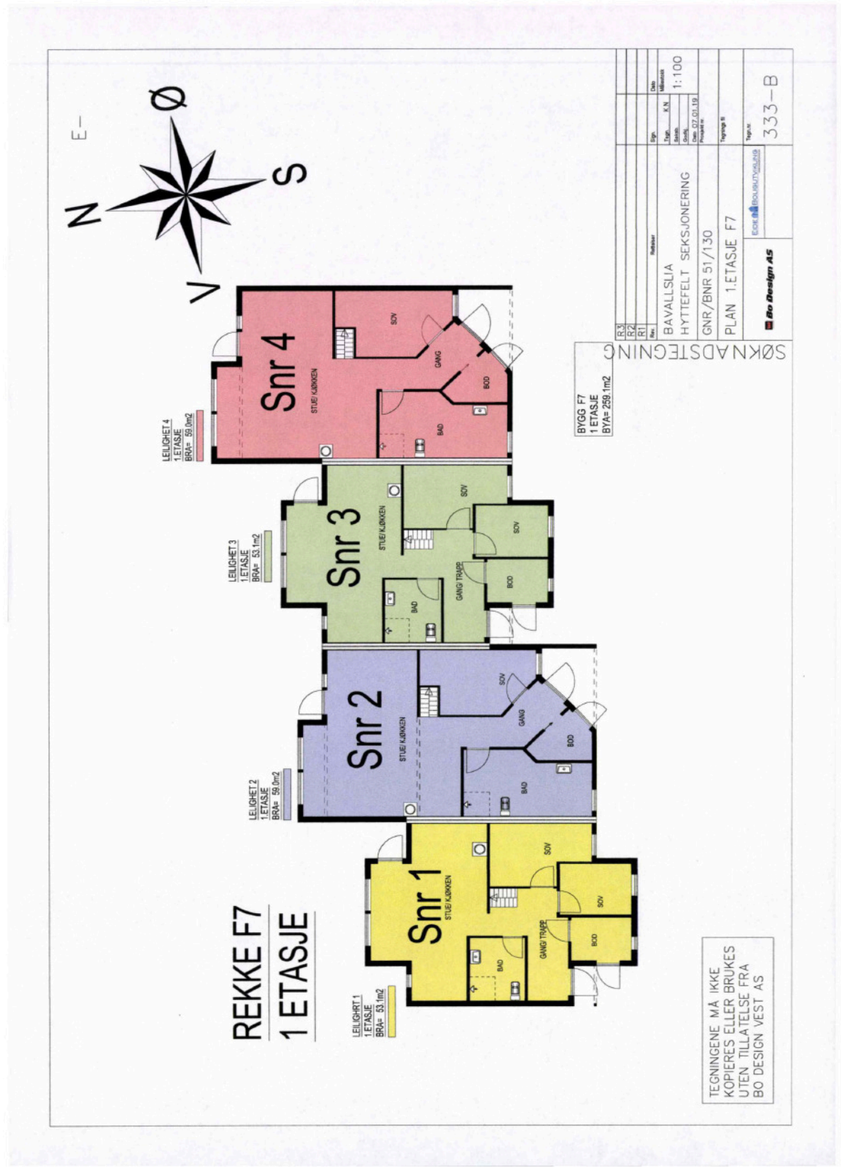
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1235	VOSS	51	130	

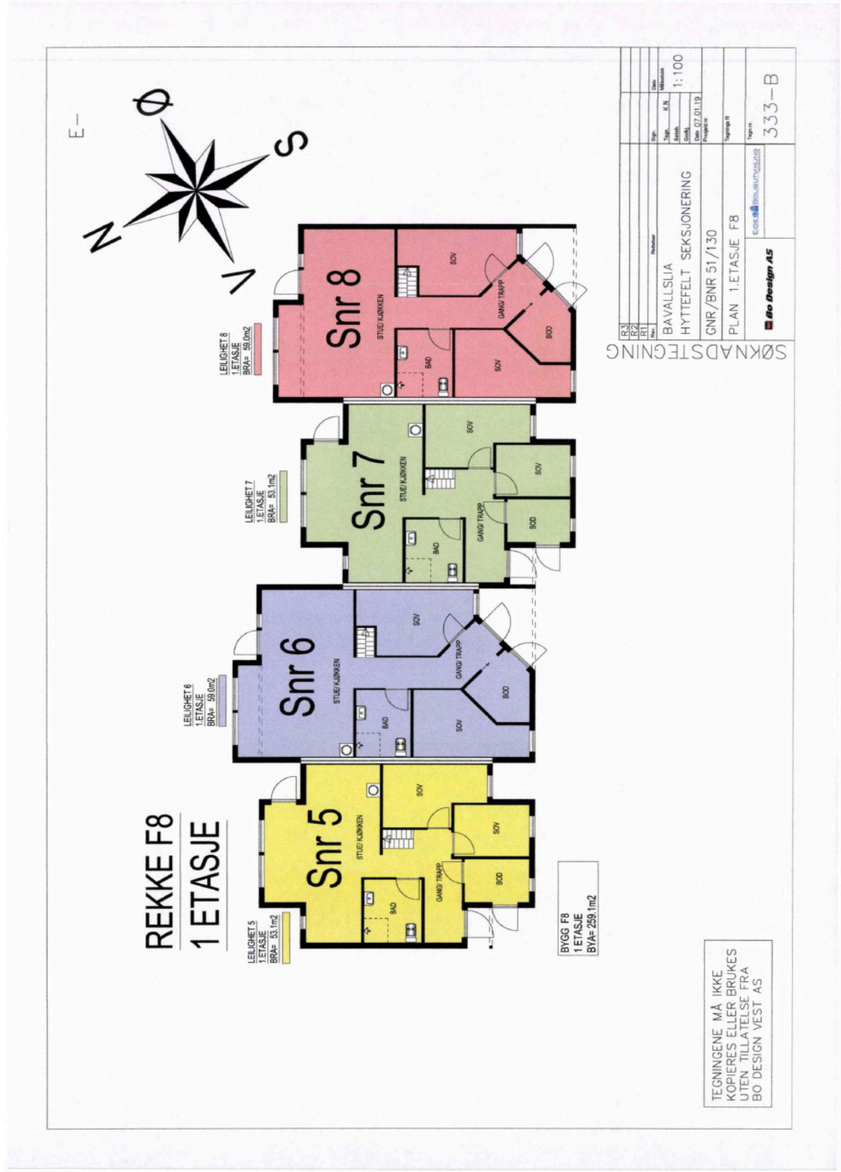
Dato	Underskrift	Stempel
2/5-19	O. Nesdal	Kommunalavdeling Tekniske tenester

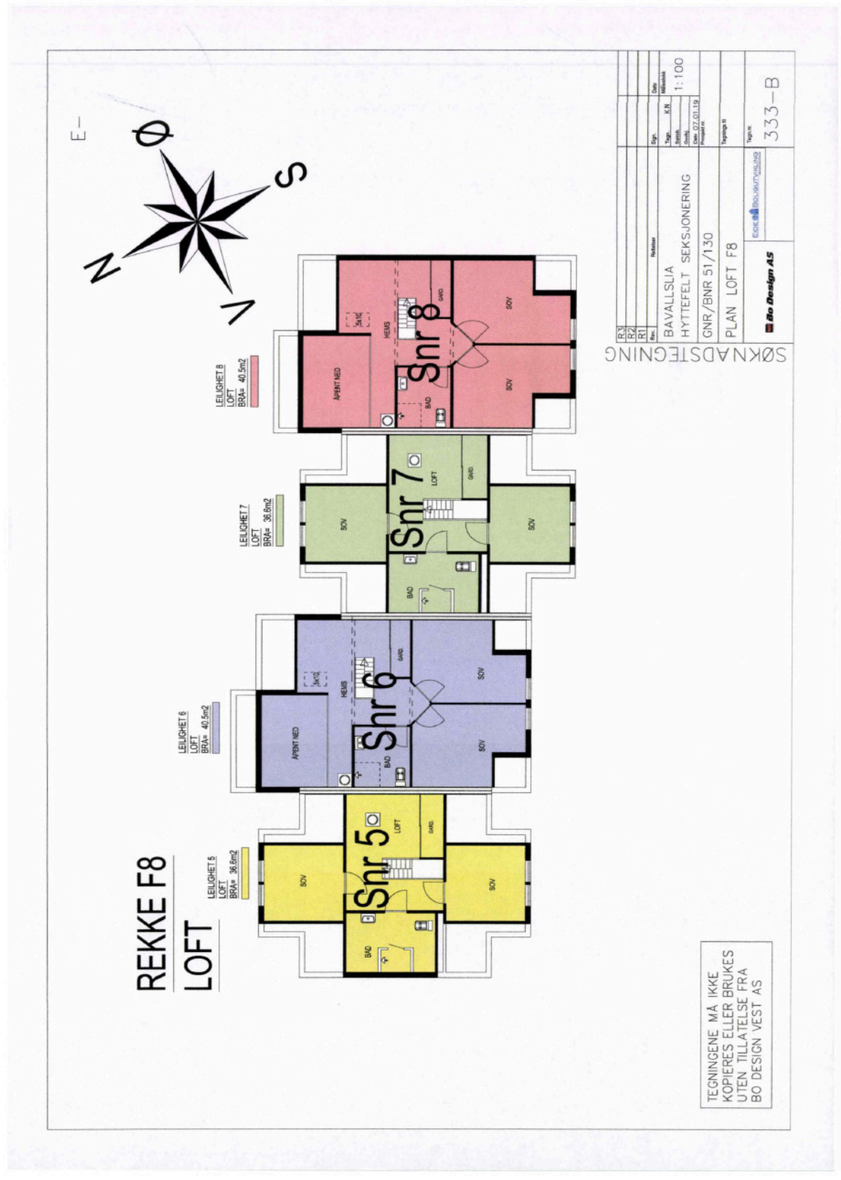
Dato	Innsenderens underskrift

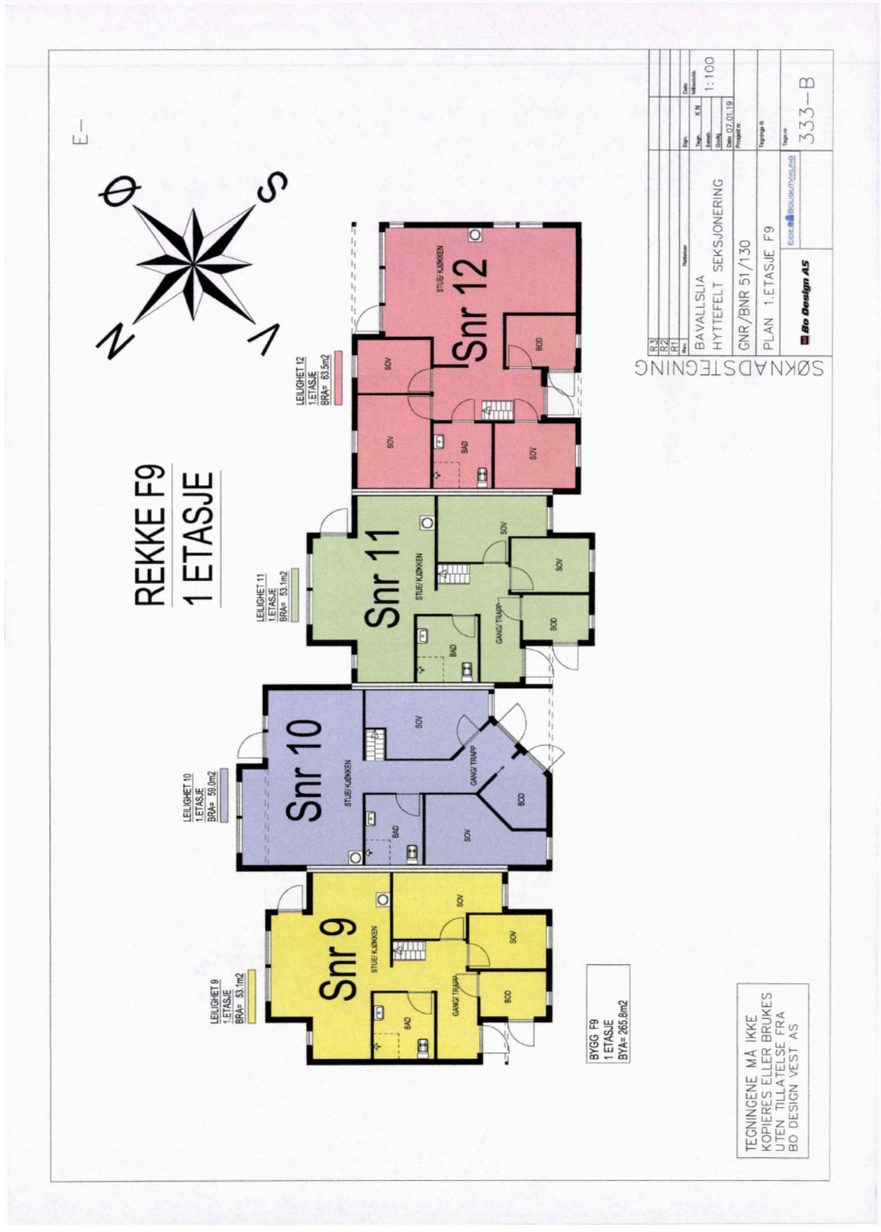

50/126
50/162
180
182
172
168
275
51/130
3914 m2
F7
F8
F9
FELLESAREAL
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Bavallsvegen
Bav
eg en
358900
358960
358900
358850
27300
27250
27200
E-
1:500
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR/BNR 51/130
SITUASJONSPLAN
333-A
Bo Design AS
SØKNADSTEGNING
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS

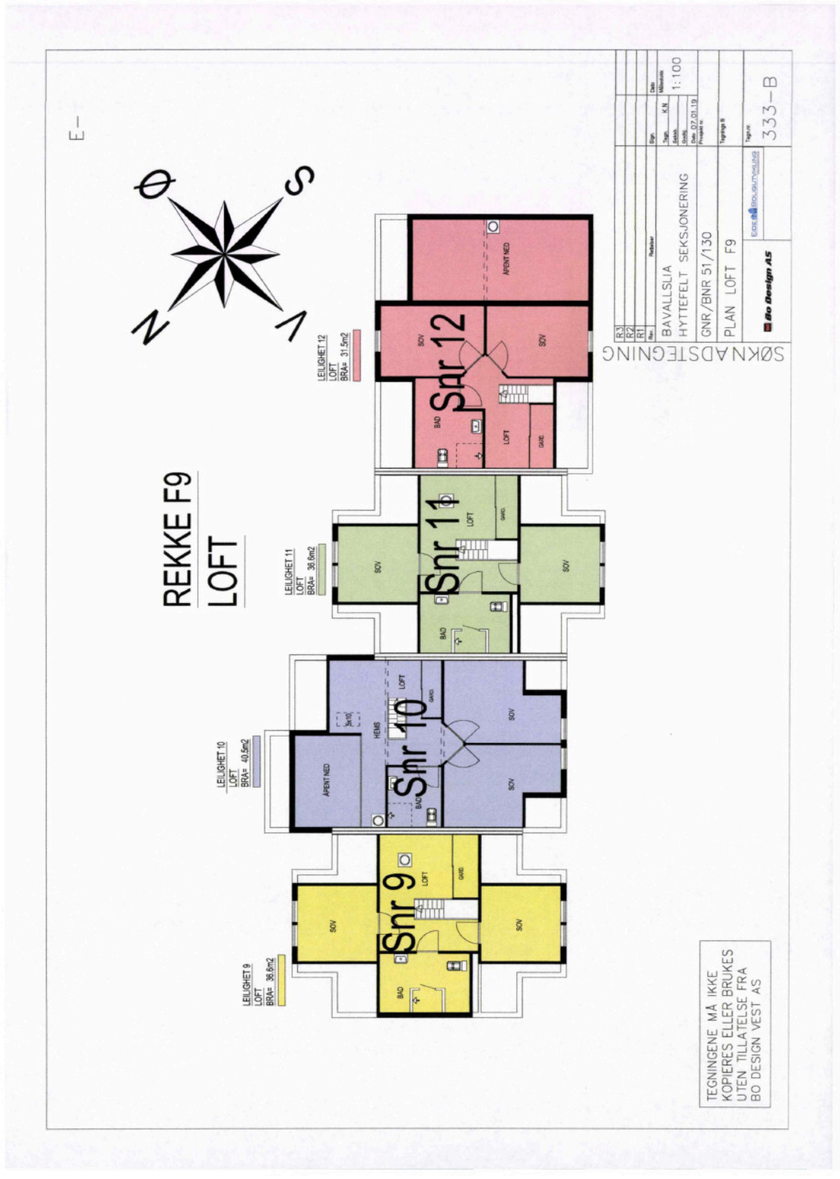

Ø
N
S
V
E-
Snr 4
Snr 3
Snr 2
Snr 1
APENT MED
HEMS
BOD
STUE
SOV
BAD
LOFT
GANG
LEILIGHET 4
LOFT
BRA= 40.8m2
LEILIGHET 3
LOFT
BRA= 36.6m2
LEILIGHET 2
LOFT
BRA= 40.5m2
LEILIGHET 1
LOFT
BRA= 36.6m2
REKKE F7
LOFT
1:100
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR/BNR 51/130
PLAN LOFT F7
333-B
Bo Design AS
SØKNADSTEGNING
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS


Ø
S
V
N
E-
Snr 4
Snr 3
Snr 2
Snr 1
STUE/KJØKKEN
SOV
GANG
BOD
BAD
GANG TRAPP
LEILIGHET 4
1 ETASJE
BRA= 59.0m2
LEILIGHET 3
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
LEILIGHET 2
1 ETASJE
BRA= 59.0m2
LEILIGHET 1
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
BYGG F7
1 ETASJE
BYA= 259.1m2
SØKNADSTEGNING
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR./BNR 51/130
PLAN 1.ETASJE F7
333-B
1:100
Bo Design AS
REKKE F7
1 ETASJE
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS


Ø
S
V
N
E-
Snr 8
Snr 7
Snr 6
Snr 5
STUE/KJØKKEN
SOV
GANG TRAPP
BOD
BAD
LEILIGHET 8
1 ETASJE
BRA= 59.0m2
LEILIGHET 7
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
LEILIGHET 6
1 ETASJE
BRA= 59.0m2
LEILIGHET 5
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
BYGG F8
1 ETASJE
BYA= 259.1m2
SØKNADSTEGNING
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR./BNR 51/130
PLAN 1.ETASJE F8
333-B
1:100
Bo Design AS
REKKE F8
1 ETASJE
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS


REKKE F8
LOFT
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
LEILIGHET 5
LOFT
BRA= 36.6m2
LEILIGHET 6
LOFT
BRA= 40.5m2
LEILIGHET 7
LOFT
BRA= 36.8m2
LEILIGHET 8
LOFT
BRA= 40.5m2
APENT NED
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
LOFT
HEMS
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR/BNR 51/130
PLAN LOFT F8
333-B
1:100
SØKNADSTEGNING
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS


REKKE F9
1 ETASJE
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
LEILIGHET 9
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
LEILIGHET 10
1 ETASJE
BRA= 59.0m2
LEILIGHET 11
1 ETASJE
BRA= 53.1m2
LEILIGHET 12
1 ETASJE
BRA= 83.5m2
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
GANG/ TRAPP
BOD
BYGG F9
1 ETASJE
BYA= 265.8m2
BAVALLSLIA
HYTTEFELT SEKSJONERING
GNR/BNR 51/130
PLAN 1.ETASJE F9
333-B
1:100
SØKNADSTEGNING
TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER BRUKES
UTEN TILLATELSE FRA
BO DESIGN VEST AS



SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET BAVALLSLIA HYTTEFELT

REKKE F7, F8 og F9.

(opprettet ifm. søknad om seksjonering av eiendommen datert 08.01.2019)

§1 Eiendommen

Eierseksjoner omfatter eiendommen BAVALLSLIA, Gnr. 51, Bnr.130 Hyttefelt i Voss kommune.

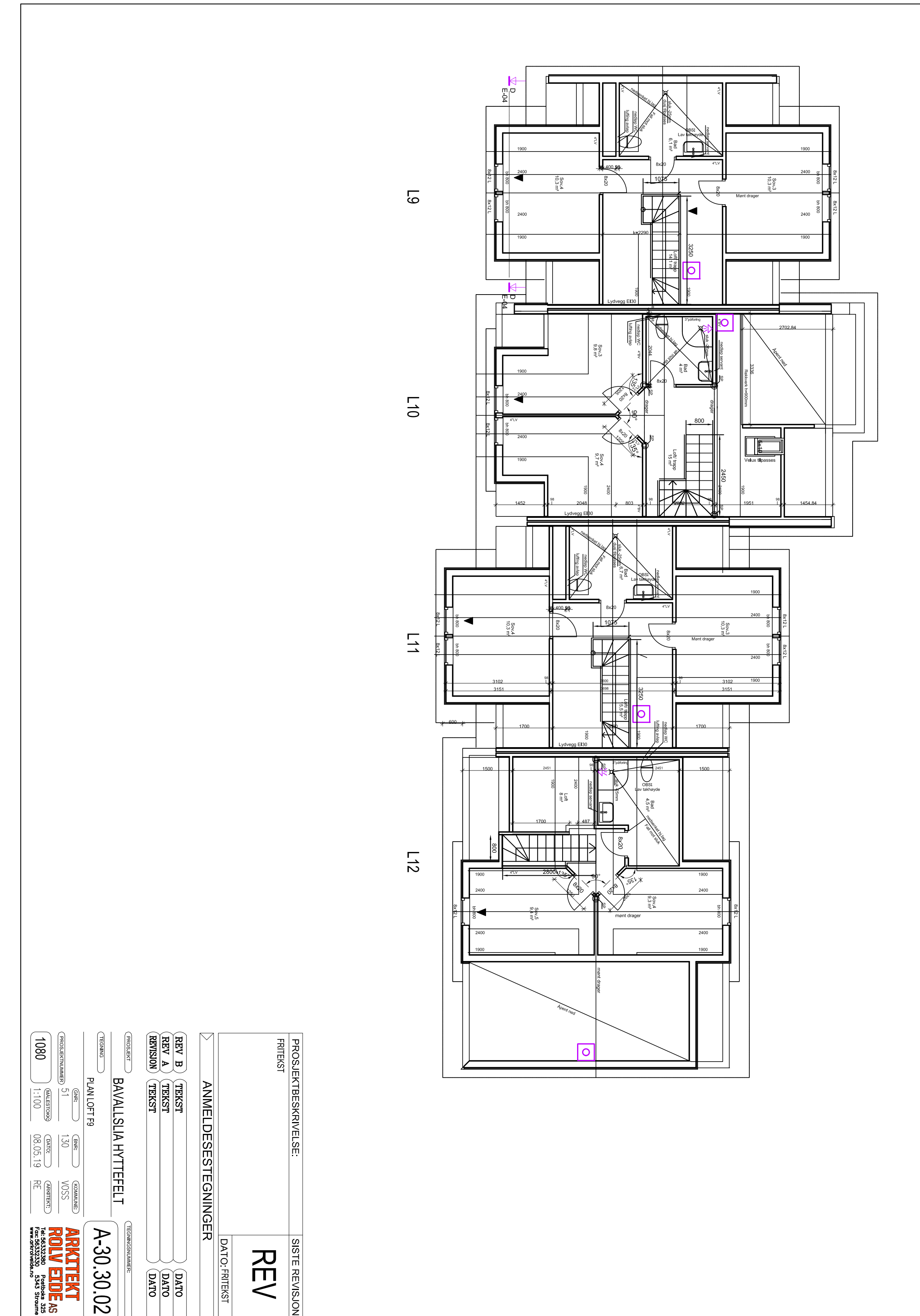
§2 Styret

Styret for eierseksjonene skal bestå av 3 medlemmer.

Eide Boligutvikling AS

Org. Nr. 996851702


L9
L10
L11
L12
PROSJEKTBESKRIVELSE:
FRITEKST
SISTE REVISJON
REV
DATO: FRITEKST
ANMELDESESTEGNINGER
REV B
REV A
REVISJON
PROSJEKT
BAVALLSLIA HYTTEFELT
TEGNING
PLAN 1 ETG. F9
TEGNINGSNUMMER:
A-30.30.01
1080
GNR: 51
BNR: 130
KOMMUNE: VOSS
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 08.05.19
ARKITEKT: RE
ARKITEKT ROLV EIDE AS


L9
L10
L11
L12
PROSJEKTBESKRIVELSE:
FRITEKST
SISTE REVISJON
REV
DATO: FRITEKST
ANMELDESESTEGNINGER
REV B
REV A
REVISJON
PROSJEKT
BAVALLSLIA HYTTEFELT
TEGNING
PLAN LOFT F9
TEGNINGSNUMMER:
A-30.30.02
1080
GNR: 51
BNR: 130
KOMMUNE: VOSS
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 08.05.19
ARKITEKT: RE
ARKITEKT ROLV EIDE AS

Voss herad

Byggjesak

Eide Boligutvikling AS
Idrettsvegen 143
5353 STRAUME,

Dato: 15.04.2020
Vår ref.: 20/01892-1
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest. Nybygg - 12 fritidsbustader på gbnr 51/130

Vi syner til byggeløyve datert 05.10.2018, endringsløyve datert 01.07.2019, mellombels bruksløyve datert 28.10.2019 og søknad om ferdigattest mottatt 28.11.2019.

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK: *Dato 11.06.2018*		Eide Boligutvikling AS	996851702
ANSVPRO: *Dato 12.06.2018*	Arkitektur. Tilt.kl.1	Bo Design Vest AS	990024200
ANSVPRO: *Dato 07.06.2019*	Innvendig trapper, utvendige buer og utvendig tilkomst til bueiningane. Tilt.kl.1	Arkitekt Rolv Eide	988367060
ANSVPRO: *Dato 12.06.2018*	Plassering av bygg. Tilt.kl.1	Terratec AS	986276092
ANSVPRO: *Dato 13.06.2018*	Grunnarbeid, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk, sanitærinstallasjonar, ventilasjon og lufttettleik, våtrom. Tilt.kl.1	Bergen byggutvikling AS	999266835
ANSVUTF: *Dato 12.06.2018*	Innmåling og utstikking av bygg. Tilt.kl.1	Terratec AS	986276092
ANSVUTF: *Dato 13.06.2018*	Veg- og grunnarbeid, landskapsutforming, betongarbeid, sanitærinstallasjonar,	Bergen byggutvikling AS	999266835

Voss herad
Uttrågata 9
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:
960510542

VOSS ✣ bygd for alle

Voss herad

	ventilasjon og lufttettleik, tømrararbeid, våtrom. Tilt.kl.1		
UAVH. KONTROLL: *Dato 13.06.2018*	Våtrom/fuktsikring. Tilt.kl.1	Bergen Taksering v/Helge Madsen	955174895

Tal piper: 12

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.

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.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Gunhild Ormbostad Rong

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara
Indre Hordaland Miljøverk IKS

Mottakar:
Eide Boligutvikling AS

Voss herad

Med vennleg helsing
Gunhild Ormbostad Rong
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Miroslava M Basara, Økonomi
Brannvern
INDRE HORDALAND MILJØVERK IKS
Bergen Byggplan AS

3 av 3

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAVALLSLIA F7 F8 F9

Vedtatt i sameiermøte den 20. nov.19 i henhold til Lov om Eierseksjoner av 22.06.2018 nr 74 og Lov om samvirkeforetak av 10.04.2015 nr 17

§ 1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn
Sameiet Bavallslia Hyttefelt Rekke F7, F8 F9 Org nr 924 388 382
Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte andel.

§ 2 Forretningssted

Forretningskontoret er i Voss Kommune.

§ 3. Virksomhet

Virksomheten består av 12 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst ……...
Virksomheten har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 51 bnr 130 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

§ 4 Organisering av virksomheten og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte, jfr. Paragraf 9 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 5 Andelsinnskudd og medlemskontingent

Hvert medlem skal betale kr 5000 i andelsinnskudd.
Alle huseiere innen boligfeltet har rett og plikt til medlemskap i andelslaget. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen boligfeltet.

Hvert medlem skal betale årlig medlemskontingent og deltar i nødvendig finansiering av foretakets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nært beløp, begrenset til 2 ganger kontingenten pr. å, som skal betales av medlemmer når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse / salg av lagets eiendom, samt pålegge andelseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

Andelseierne betaler årlig kontingent og Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. samvirkeloven § 30.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøken-. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleieinnbetaling ifølge Husleieloven.

§ 6 Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra Styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

§ 7 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt og helt den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.
Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger fellesarealer, anlegg og utstyr er virksomhetens ansvar.
Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

§ 8. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond/konto til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 Godkjennelse av sameiere.

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

§ 10 Styret og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med 3 medlemmer; styreleder og 2 styremedlemmer hvorav en er kasserer, samt 2 varamedlemmer ?? , som velges blant andelseierne eller andelseiernes hustandsmedlemmer.

Foretaket skal ikke ha daglig leder. Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

§ 11 Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner av 22. Juni 2018 nr 74, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.
Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 12 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner virksomheten.

§13 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i virksomheten utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/4
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 andelseierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager
Innkalling kan også gjøres på E-mail.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 4 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har hver andelseier en stemme. Andelseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen andelseier eller husstandsmedlem.

§14 Endring av vedtakene

Endring av vedtakene kan bare vedtas på årsmøtet og krever 2/3 flertall.

§15 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet hvert år skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap og budsjett
- Valg av revisor (en av sameierne)
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen til årsmøtet

§ 16 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 17 Om årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. (bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helse kalles tilbake. Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 18 Revisor.

Årsmøte velger en av seksjonseierne til revisor/kasserer.

§19 Sikkerhet

Virksomheten forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 10.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, innenfor 90% av kjøpesum.

§ 20.Mislighold.

Ved mislighold har styret i virksomheten rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en andelseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders frist kreve at leiligheten fraflyttes og selges.
Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.
Jamf. § 38 i lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr 74

§ 21 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg/frittstående bygg eller annet byggearbeider som kan være til sjenanse for nabo eller mulig tap av utsikt eller som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige andelseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne/TV-antenne.
Det er ikke lov å sette opp skilter for parkering utover den **ene** plass hver hytte har fått tildelt, uten at dette er godkjent av hele virksomheten, og av VRP. Det er virksomhetens ansvar å vurdere behovet for å anrette gjerde rundt eiendommenes yttergrenser for å hindre tilgang for dyr på beite mv. Dersom det vurderes som nødvendig å bygge slikt gjerde, skal styret fremme forslag for årsmøtet om dette og deretter besørge organisering av slik gjerdebygging. Midlertidige gjerder mot beitedyr konstruert for bruk av strøm skal ikke settes opp uten at det er påkoplet strøm

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr 74 og Lov om samvirkeforetak av 10.04.2015 nr 17.

§ 23 Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.
Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.
Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet.
Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av likelig fordeling mellom antall medlemmer.

Akseptert: Sted og dato

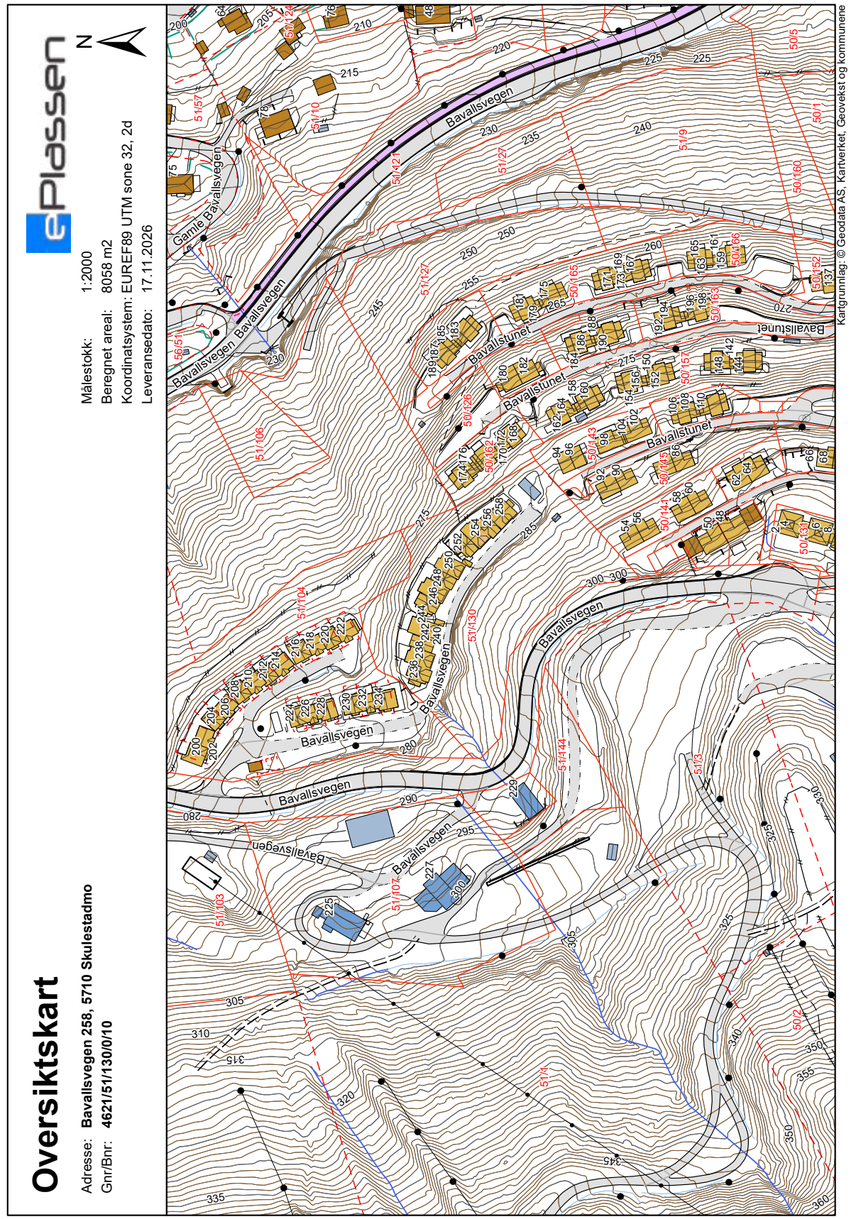
Regnskap 2025

Sameiet Bavallslia Hyttefelt
Rekke F7, F8 og F9
Bavallsvegen 248
5710 SKULESTADMO

Saldo fra 31.12.2024			26 412,47 kr
Utbytte			110,00 kr
Medlemskontigent			72 000,00 kr
Felles strøm			2 886,00 kr
Sum inntekter			**101 408,47 kr**
Felles strøm			4 092,62 kr
Brøyting og strøing			23 738,25 kr
Gebyr bank			33,50 kr
Sum kostnader			**27 864,37 kr**
Saldo 31.12.2025			**73 544,10 kr**

STYRET

Kjartan Hjørnevik	Trond Røberg	Petter Heggland



Matrikkelkart

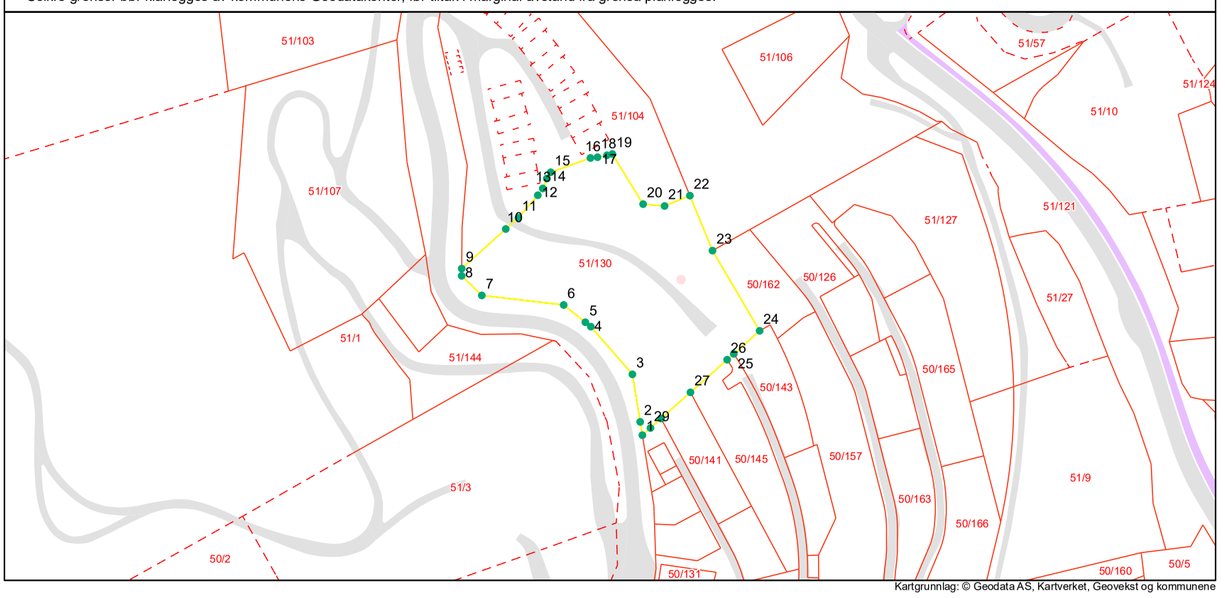
Adresse: **Bavallsvegen 258, 5710 Skulestadmo**
Gnr/Bnr: **4621/51/130/0/10**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 8058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2026

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8058 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6727194.22	358923.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.18	0
2	6727200.3	358922.94	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	22.09	0
3	6727222.05	358919.38	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	29.01	0
4	6727243.87	358900.37	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	3.23	0
5	6727245.88	358897.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.7	0
6	6727253.78	358887.94	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	37.8	0
7	6727258.16	358850.49	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.88	0
8	6727267.11	358841.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.32	0
9	6727270.42	358841.3	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.15	0
10	6727288.52	358861.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.79	0
11	6727293.72	358867.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.6	0
12	6727303.98	358876.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.85	0
13	6727307.08	358878.37	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.92	0
14	6727311.62	358880.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.38	0
15	6727314.47	358882.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.35	0
16	6727321.01	358900.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.26	0
17	6727321.37	358903.42	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.43	0
18	6727322.25	358907.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.52	0
19	6727322.85	358910.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	26.99	0
20	6727299.9	358924.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.9	0
21	6727299.05	358934.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.53	0
22	6727303.8	358945.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.27	0
23	6727278.64	358956.01	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	42.66	0
24	6727241.96	358977.59	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	15.9	0
25	6727231.42	358965.74	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	4.05	0
26	6727228.74	358962.72	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	22.53	0
27	6727213.8	358945.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.04	0
28	6727201.83	358932.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.52	0
29	6727197.5	358927.63	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	4.95	0

Utskriftsdato: 17.11.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	356,38 kr
Ny a kto avløp	384,67 kr
Forbruksgebyr avløp	830,92 kr
Ny a kto vatn	385,27 kr
Innbetalt a kto vatn	-769,84 kr
Eigedomsskatt fritid	4 920,99 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Forbruksgebyr vatn	769,84 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Ny a kto avløp	415,84 kr
Innbetalt a kto avløp	-830,92 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Sum	**11 239,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	2343600	3.10	1/1	0 %	7 265,00 kr	7 265,01 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 752,60 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	287,49 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 930,26 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	813,99 kr
					Sum	**12 049,38 kr**	**12 049,35 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.11.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18431407	182	31.12.2025	Stipulert forbruk	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	4621 51/130		
Utskriftsdato	17.11.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

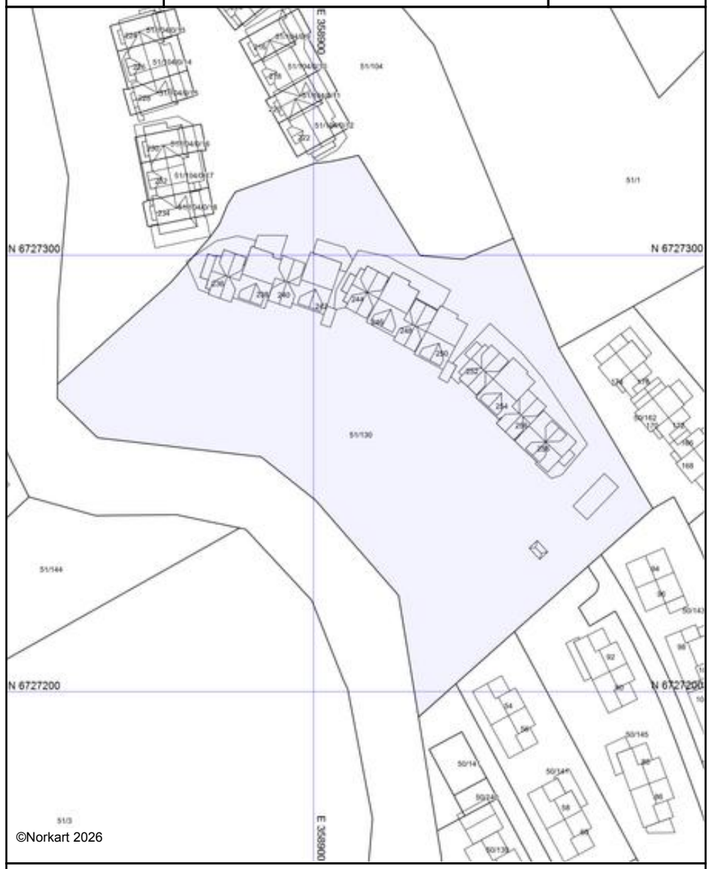
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/130/0/10
Adresse: Bavallsvegen 254
Utskriftsdato: 17.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 17.11.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 885 m^2 **KPHensynsonenavn** OM220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 8 051 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 8 058 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel (KPA) - revisjon
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506023
Navn	Kommunedelplan for Bavallen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 040 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** F3
	Delareal 18 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** F4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123508004
Navn	Bavallslia Appartement
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1154/Planskildring%20og%20f%c3%b8resegner%20(2).pdf
Delarealer	**Delareal** 1 305 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 4 322 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 747 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 678 m^2 **Formål** Felles grøntareal
Id	123504017
Navn	Bavallstunet fritidsenter-utvida

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** B1

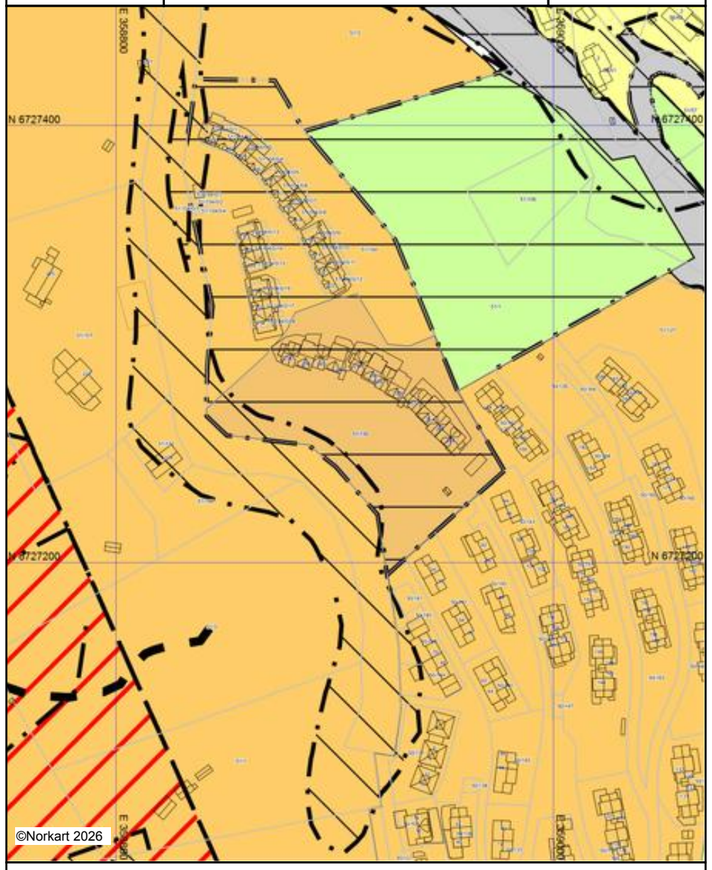
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/130/0/10
Adresse: Bavallsvegen 254
Utskriftsdato: 17.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
- Bustader - eksisterande
- Fritidsbusetnad - eksisterande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Køyreveg - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - eksisterande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterande

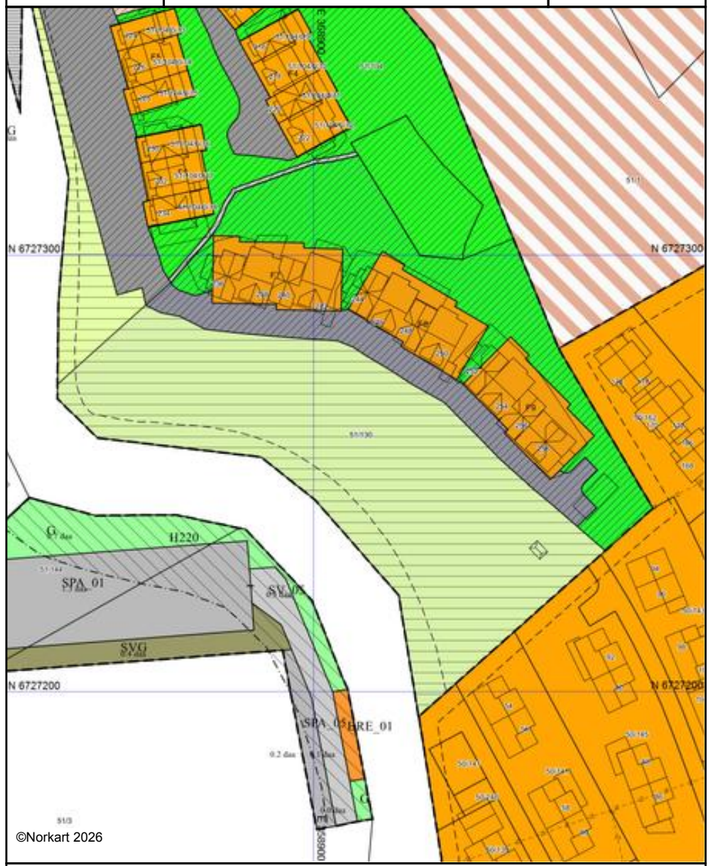
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/130/0/10
Adresse: Bavallsvegen 254
Utskriftsdato: 17.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1
Område for fritidsbusetnad
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Kjøreveg
Anna veggrunn
Gangveg
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Friluftsområde (på land)
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles leikeareal for barn
Felles grøntanlegg
Anna felles areal for fleire eigedommar
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1
Anna kombinert formål
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
Fritidsbusetnad - konsentrert
Sentrumsformål
Skianlegg
Renovasjonsanlegg
Uteopphaldsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Annan veggrunn - grøntareal
Parkering
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1
Grøntstruktur
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Støysonegrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense
Eigedomsgrense som skal opphevast
Byggjegrense
Bygningar som inngår i planen
Regulert senterlinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bavallsvegen 254, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 51, bnr. 130, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260186
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

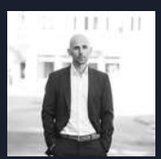
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Even Lindseth
Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

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