

PROAKTIV

Nyere og attraktiv tomannsbolig

Carport og hage - Bad og
soverom på begge plan!

BRYNALII 120





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



PALMAFOSSEN

Nyere og attraktiv tomannsbolig med carport og hage - Bad og soverom på begge plan!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brynalii 120, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 190, bnr. 103, i Voss kommune

Prisantydning: 5.290.000,-

Omkostninger: 151.240,-

Totalpris: 5.441.240,-

Kommunale avgifter: 1.575,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/3

BRA: 125 m²

BRA-i: 120 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Delvis asfaltert tun med gode parkeringsmuligheter til flere biler, samt egen carport med sportsbod.

Tomt: 525.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	100		
Vedlegg	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 Bjørge

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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

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

EN NY HVERDAG

Brynalii 120

Nyere del av vertikaldelt tomannsbolig med jevnt over gode kvaliteter og praktisk planløsning over to plan. Ute er det velstelt hage med plen og busker, samt carport, sportsbod og delvis asfaltert tun. Første etasje har inngangsparti med takoverbygg, flislagt entré med varmekabler, et lekkert helfliset bad, koselig stue med vedovn og et praktisk Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra kjøkkenet er det utgang til stor terrasse og hage. Etasjen har også soverom og vaskerom. Andre etasje rommer to soverom, tv-stue, bad og bod med ventilasjonsanlegg. Man kan etablere utgang til takterrasse over carporten fra begge soverommene. En meget praktisk bolig som passer ulike kjøpegrupper. Velkommen til visning!

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!



PALMAFOSSEN

Kommune: Voss / **Område:** Palmafossen

Beliggenhet

Fra boligen er det kort avstand til dagligvareforretninger, rekreasjonsområder og Voss handelshus hvor du kan handle det meste du har behov for.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse.

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.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Palmafossen Liavegen Linje 955	2 min  0.2 km
 Gjerdåker stasjon Linje R40	14 min  1.1 km
 Bergen Flesland	1 t 40 min 

DAGLIGVARE

Kiwi Palmafossen	5 min 
Rema 1000 Palmafossen PostNord	5 min  0.4 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Voss	19 min 
 Apotek 1 Voss Amfi	21 min 

SPORT

 Palmafossen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min  0.7 km
 Voss vidaregående skule Aktivitetshall	4 min  2 km
 SKY Fitness Voss	4 min 
 MOVA Vangsgata	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Voss Handelshus, Norway	5 min 
 Rema 1000 Palmafossen, Voss	5 min 

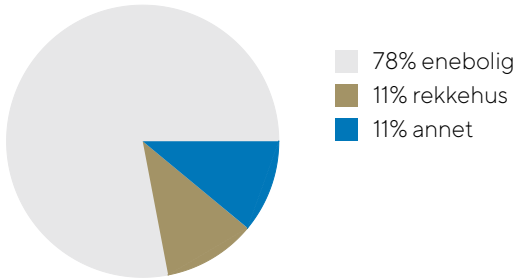


«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	5 min 2.9 km
Voss gymnas 370 elever	5 min 2.7 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-...) 58 barn	7 min 0.6 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	3 min 2 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 2.5 km



VELKOMMEN TIL BRYNALII 120

Parkering

Delvis asfaltert tun med gode parkeringsmuligheter til flere biler, samt egen carport med sportsbod.

Tomtestørrelse

525 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet og framstår som normalt vedlikeholdt på synfaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold ved terreng eller omgivelser som gir grunnlag for særskilte merknader. Det framgår av offentlige kartdata at eiendommen ligger innenfor et område med moderat til lav radonaktsomhet og aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Disse opplysningene er basert på overordnede kartdata og er ikke nærmere vurdert i forbindelse med denne rapporten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2022. Bygningen er oppført etter vanlig byggeskikk med støpt såle, bindingsverk i trevirke og saltak som takkonstruksjon. Grunnkonstruksjon, bæresystem, yttervegger, takkonstruksjon og tekniske installasjoner er utført med materialer og løsninger som er vanlige for byggeperioden. Bygningen framstår som moderne med byggemetoder og konstruksjonsløsninger tilpasset dagens krav til energieffektivitet, komfort og funksjonalitet.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og

angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Ventilasjon generelt -Ventilasjon bustad

Yttertak -Utstyr på tak

Bad 2. etasje -Overflater -gulv – Overflater – gulv

Bad 1. etasje -Ventilasjon -Ventilasjon

Bad 2. etasje -Ventilasjon -Ventilasjon

Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning –

Sanitærutstyr og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

Loft (innredet loftetasjerom) -Loft

Vaskerom 1. etasje - Kontroll i tiliggende konstruksjoner -

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bygningssakskyndig

Verdibygge AS (befaringsdato: Tirsdag, 14. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eiendom og eietid: Boligen ligger i Brynalii 120, 5705 VOSS. Selgerne (Sondre Øvsthus Skutle og Gunvor Finne) har eid og bodd i boligen siden august 2022.
- Feil og utbedringer på vaskerom: Det er opplyst at membranen på vaskerommet ikke var tilstrekkelig. I 2026 ble dette utbedret ved etablering av sokkelflis på hele rommet. Arbeidet ble utført av faglærte (Tømrer Brynjulv Lie i samarbeid med flislegger), og selger har dokumentasjon på dette arbeidet.
- Forsikring: Boligen selges med boligselgerforsikring gjennom Gjensidige Forsikring ASA. Eksisterende husforsikring er hos Frende Skadeforsikring AS-40.

VELKOMMEN INN!

Innhold

Her får du en nyere del av en vertikaldelt tomannsbolig med jevnt over gode kvaliteter og en meget praktisk planløsning fordelt over to plan. Uteområdet byr på en velstelt hage med plen, bær- og prydbusker samt stauder. Tunet er delvis asfaltert med gode parkeringsmuligheter og egen carport med tilhørende sportsbod. Inngangspartiet har et praktisk takoverbygg og leder inn til en flislagt entré med varmekabler. Første etasje inneholder et lekkert helfiset bad, en koselig stue med vedovn, og et praktisk Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en stor terrasse og hagen. Etasjen har også soverom og eget vaskerom/teknisk rom. Andre etasje rommer ytterligere to soverom, en tv-stue, bad og bod med ventilasjonsanlegg. Det er et spennende potensial for å etablere utgang til takterrasse over carporten fra begge soverommene. Alt i alt er dette en svært anvendelig bolig som vil passe for mange ulike kjøpegrupper, spesielt med den store fordelen av å ha bad og soverom i begge etasjer.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 67 kvm

2. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 33 kvm

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet. Trappeåpning er medregnet i BRA da den ikke tar opp nødvendig areal i boligen. Trappeåpning opptar ca. 4 kvm av gulvarealet i 2. etasje.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom man summerer arealene per rom, vil man få et lavere tall enn total BRA. Dette skyldes at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappeåpning, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkter, og nivåforskjeller er registrert. Målene vil derfor variere avhengig av hvor man måler.

Takhøyde i 2. etasje: +/-1,73 m – 2,40 m
Takhøyde 1. etasje: +/- 2,40 m

TERRASSE- OG BALKONGNAREAL:
- Inngangsparti - 3,2 kvm
- Terrasse - 30 kvm

Standard

Boligen er av nyere dato og holder en gjennomgående god og moderne standard med solide kvaliteter.



Oppvarming

Vedovn / peis
Elektriske varmekabler
Elektriske panelovner

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







UTEOMRÅDE







SOVEROM

Boligen har totalt 3 soverom



HOVEDSOVEROM





SOVEROM 2 OG 3



STUE 2.ETG









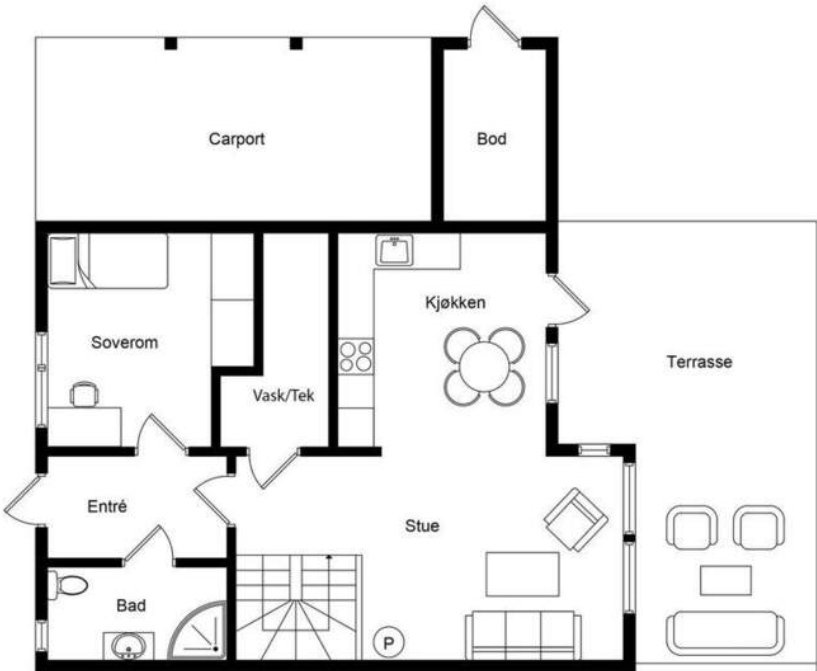
BAD 2.ETG

Notater

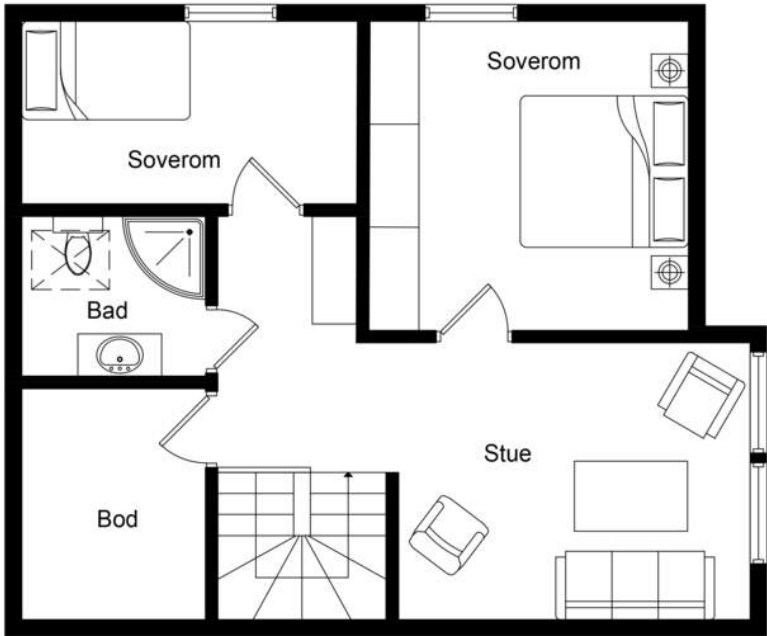
PLANTEGNINGER



Brynalii 120 - 1. Etasje



Brynalii 120 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

525 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet og framstår som normalt vedlikeholdt på synfaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold ved terreng eller omgivelser som gir grunnlag for særskilte merknader. Det framgår av offentlige kartdata at eiendommen ligger innenfor et område med moderat til lav radonaktsomhet og aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Disse opplysningene er basert på overordnede kartdata og er ikke nærmere vurdert i forbindelse med denne rapporten.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

520.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

- Fakturert beløp i 2025
- Abonnementsgebyr avløp: 679,38 kr
- Innbetalt a kto vatn: -1 625,21 kr
- Abonnementsgebyr vatn: 587,94 kr
- Leige vassmålar: 156,38 kr
- Abonnementsgebyr vatn: 635,59 kr
- Ny a kto vatn: 71,34 kr
- Eigedomsskatt generell: 1 539,99 kr
- Ny a kto avløp: 71,23 kr
- Forbruksgebyr vatn: 142,56 kr

- Forbruksgebyr avløp: 153,88 kr
- Ny a kto avløp: 77,00 kr
- Innbetalt a kto avløp: -1 754,18 kr
- Leige vassmålar: 144,67 kr
- Abonnementsgebyr avløp: 628,44 kr
- Ny a kto vatn: 66,00 kr
- Sum: 1 575,01 kr

Kommunale avgifter

1.575,- for 2025

Eiendomsskatt

1.539,- for 2025

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.06.2022 som omhandler Ferdigattest-Nybygg - tomannsbustad og garasje - Gbnr. 190/113, Brynalii 122. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 2. juni 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/190/103:
16.11.2021 - Dokumentnr: 1441905 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113
Bestemmelse om vedlikehold

28.01.2022 - Dokumentnr: 109400 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

28.01.2022 - Dokumentnr: 109400 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

28.01.2022 - Dokumentnr: 109400 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

28.01.2022 - Dokumentnr: 109400 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113
Bestemmelse om vedlikehold

16.06.2026 - Dokumentnr: 673574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 971 804
Elektronisk innsendt

18.08.1999 - Dokumentnr: 1278 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:190 Bnr:18

Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 1585712 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:190 Bnr:103

08.10.2021 - Dokumentnr: 1259312 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113
Elektronisk innsendt

16.11.2021 - Dokumentnr: 1441905 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

16.11.2021 - Dokumentnr: 1441905 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

16.11.2021 - Dokumentnr: 1441905 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:190 Bnr:113

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan detaljreguleringsplan for brynalii 102. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 7. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 290 000,00 (Prisantydning)

5 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
132 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

133 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
151 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 423 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 441 240,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Sondre Øvsthus Skutle
Gunvor Finne

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i

Kjerneinformasjon

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. 74 060 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 000.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Foto kr 8 500,00, Tilstandsrapport kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 522.

Totale kostnader kr. 82 522.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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
7.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport



Eiendom

Adresse **Brynalii 120, 5705 Voss**
Bygningstype **Tomannsbolig**
Kommune **4621 Voss**
Gnr / Bnr **190 / 103**

Sak

Hjemmelshaver **Gunvor Finne og Sondre Øvsthus Skutle**
Oppdragsgiver **Sondre Øvsthus Skutle**
Befaringsdato **14.07.2026**
Rapportdato **05.08.2026**
Rapportnr. **A87B9710**

Takstmann

Håvard Kvarme Ure
Bygningssakkyndig
Hadlingen 25
5706 Voss
41506615
havard@verdibbygg.com



EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	2
◆	TG1	Svake avvik	25
◆	TG2	Vesentlige avvik	6
◆	TG3	Store avvik	0
◆	TGIU	Ikke undersøkt	2

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	3
3.	Tekniske hovedpunkter	8
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	22
5.	Avslutning	24

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad oppført i 2022 og framstår generelt i god teknisk stand på synfaringstidspunktet. Bygningen er oppført etter moderne byggeskikk, og det er registrert få avvik sett i høve alder og byggeår. Dei fleste undersøkte bygningsdelane framstår med normal standard og tilstand.

Det er registrert enkelte forhold som bør utbetrast eller følgjast opp, mellom anna manglande snøfangarar på tak, manglande kursfortegnelse i vasskap og forhold knytt til ventilasjonssystemet si luftgjennomstrøyming mellom rom. Vidare er det registrert manglande fallforhold på delar av golvet ved bad i 2. etasje. Det vart ikkje avdekt teikn til fuktskadar eller andre forhold som indikerer skadeutvikling på synfaringstidspunktet.

Samla sett framstår bustaden som velhalden og med eit avgrensa vedlikehaldsbehov utover utbetring av registrerte avvik og normalt framtidig vedlikehald.

Anbefalte vidare undersøkelser

Det bør etablerast tilkomst til loft og kneveggsloft for framtidig kontroll av konstruksjonane. Vaskerommet var nyrehabilitert og ikkje teke i bruk på synfaringstidspunktet, og vidare undersøkingar vart difor ikkje vurderte som naudsynte. Det vert elles anbefalt å utbetre registrerte avvik og gjennomføre ordinært vedlikehald og tilsyn av bustaden.

Dokumentasjonsmangler

Det er framlagt dokumentasjon på utført arbeid med vaskerom. Elles er det ikkje framlagt dokumentasjon på utførte handverkartenester. FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på utført våtromsarbeid på bad og dokumentasjon på radonmåling er ikkje framlagt. Det er framlagt ferdigattest og dokumentasjon på utført uavhengig kontroll ved oppføring av bustaden.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Gunvor Finne og Sondre Øvsthus Skutle
Oppdragsgiver	Sondre Øvsthus Skutle
Befaringsdato	14.07.2026
Rapportdato	05.08.2026
Rapportnummer	A87B9710

Eiendomsinformasjon

Adresse	Brynalii 120, 5705 Voss
Kommune	4621 Voss
Gnr / Bnr	190 / 103
Fnr	—
Snr	—
Bygningstype	Tomannsbolig
Byggeår	2022
Eierform	Selveier

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Offentlig
Avløp	Offentlig
Vei/adkomst	Offentlig

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Oppvarming

- Vedovn / peis
- Elektriske varmekabler
- Elektriske panelovner

Overordnet byggemetode

Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad oppført i 2022. Bygningen er oppført etter vanleg byggeskikk med støypt såle, bindingsverk i trevirke og saltak som takkonstruksjon. Grunnkonstruksjon, beresystem, ytterveggar, takkonstruksjon og tekniske installasjonar er utførte med materialar og løysingar som er vanlege for byggeperioden. Bygningen framstår som moderne med byggemetodar og konstruksjonsløysingar tilpassa dagens krav til energieffektivitet, komfort og funksjonalitet.

Generelle notater

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ei fagleg vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold som kan ha betydning for vurderinga, inkludert kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten dersom nye opplysningar kjem til.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse **Ja**

Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester **Ja**

Byggetillatelser for tilbygg og ombygging **Nei**

Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon **Nei**

Samsvarserklæring elektrisk anlegg **Ja**

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold **Nei**

Merknader

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlig rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan være fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning					
ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2. etasje	58 m²	—	—	58 m²	
1. etasje	62 m²	5 m²	—	67 m²	
Sum hovedbygning	120 m²	5 m²	0 m²	125 m²	

Romarealer – BRA-i	
Sov. 2. etasje	8.5 m²
Sov. 2. etasje	13.4 m²
Stova 2. etasje	24 m²
Bod 2. etasje	6 m²
Bad 2. etasje	4.1 m²
Kjøkken 1. etasje	12.4 m²
Stova 1. etasje	22 m²
Soverom 1. etasje	10.9 m²
Gang 1. etasje	5.1 m²
Vaskerom 1. etasje	4.8 m²

Romarealer – BRA-i (forts.)	
Bad 1. etasje	4.8 m²
Sum oppgitte romarealer (BRA-i)	116 m²

Romarealer – BRA-e	
Utvendig bod 1. etasje	4.6 m²
Sum oppgitte romarealer (BRA-e)	4.6 m²

Summen av oppgitte romarealer er ikke nødvendigvis lik samlet BRA, fordi innvendige vegger, sjakter og lignende inngår i det samlede bruksarealet.

Andre oppmålte arealer	
TBA – terrasse- og balkongareal	33 m² (oppmålt) – Balkong mot nord og inngangsparti mot sør
Merknad	TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

GENERELT:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp nødvendig areal i bustaden. Trappehull opptek ca. 4kvm av golvareal i 2. etasje.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler. Takhøgd i 2. etasje: +/- 1,73m - 2,40m Takhøgd 1. etasje: +/- 2,40m

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangspartiet - 3,2kvm.
- Terrasse - 30kvm

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Dagslysforhold i rom for varig opphald er vurdert med utgangspunkt i forholdet mellom glasareal og golvareal. Som rettleiande kriterium er det lagt til grunn at dagslysflate bør utgjere minimum 10 % av golvarealet i rommet, jf. NS 3600. Det er registrert at eitt eller fleire rom for varig opphald har glasareal som er mindre enn den rettleiande grensa. Dette gjeld eit soverom og stova i 2. etasje.

DEL 7

7. Våtrom

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Panel i himling og fliser på vegg. Overflater framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 2. etasje – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Fliser på golv.
Golvoverflatene framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand. Ved kontroll av fallforhold er det registrert manglande fall på golv frå dørområde mot sluk. Dusjsone er plassert nær dør, noko som medfører at vatn i større grad kan renne eller bli ståande ved dørpartiet ved bruk av dusj.

ÅRSAK

Golv et ikke tilstrekkeleg fall frå dørområde mot sluk. Dusjsone er plassert nær dør.

RISIKO

Vatn kan bli ståande på golv et trekkje mot dørpartiet ved bruk av dusj.

KONSEKVEN

Auka fuktbelastning ved dørterskel og tilstøytande bygningsdelar, med risiko for fuktskadar over tid.

ANBEFALT TILTAK

Fallforholda bør forbe­trast slik at vatn blir leia til sluk. Alternativt bør et etablerast tiltak som avgrensar vassspreiing mot dørpartiet.

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fliser på vegg et golv med membran under.
Sluket framstår i tilfredsstillande stand, og et er god tilgang for kontroll og reinhald. Membran er observert ved sluk. Et er ikke utført destruktive undersøkingar for kontroll av membran under flislagde overflater. Dokumentasjon på utført membranarbeid var ikke framlagt ved synfaringa. Bustaden er oppført i ei tid då våtromsarbeid var omfatta av krav til uavhengig kontroll, og et vert lagt til grunn at arbeid og kontroll er utført i samsvar med gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Inga tiltak utover ordinær bruk og vedlikehald. Eventuell dokumentasjon bør oppbevarast og følge ei­gedomen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vatn og avløpsledningar framstår i ok stand på synfaringsdagen.

Bad 2. etasje – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Bad et ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Ved synfaring vart et registrert at et ikke er etablert tilstrekkeleg spalte under dør for gjennomstrøyming av tilluft til rommet. Ette kan redusere ventilasjonsanlegget si tiltenkte funksjon og luftutskifting i rommet.

ÅRSAK

Manglande eller utilstrekkeleg spalte under dør reduserer tilførsel av frisk luft til badet.

RISIKO

Redusert luftutskifting og ventilasjonseffekt i rommet.

KONSEKVEN

Auka risiko for høgare luftfukt og lengre uttørkingstid etter bruk av badet.

ANBEFALT TILTAK

Et bør etablerast tilstrekkeleg spalte under dør eller anna løysing som sikrar tilfredsstillande luftgjennomstrøyming til rommet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert eit hakk i fronten på innreiinga. Vidare framstår sanitærutstyr og innreiing i ok stand på synfaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Følg med på hakk i innreiinga. Fuktigheit kan gjera at dette utviklar seg. Utfør utskifting av nødvendig komponentar ved behov for å hindre vidare skadeutvikling.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG0 – Ingen avvik

VURDERING

Det er utført hullboring frå tilstøytande rom til bad. Ved fuktmåling vart det ikkje avdekkja forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder samsvarserklæringar, produktdokumentasjon, kontroll- eller kvalitetsdokumentasjon. Badet er oppført i 2022, då det var krav til prosjektering, utføring og kontroll i samsvar med gjeldande regelverk. Vidare er det framlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll ved oppføring.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utført våtromsarbeid bør innhentast og følgje eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 1. etasje – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Panel i himling og fliser på vegg. Overflater framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

Bad 1. etasje – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fliser på gulv. Overflater framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

Bad 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fliser på veggar og gulv med membran under. Sluket framstår i tilfredsstillande stand, og det er god tilgang for kontroll og reinhald. Membran er observert ved sluk. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for kontroll av membran under flislagde overflater. Dokumentasjon på utført membranarbeid var ikkje framlagt ved synfaringa. Bustaden er oppført i ei tid då våtromsarbeid var omfatta av krav til uavhengig kontroll, og det vert lagt til grunn at arbeid og kontroll er utført i samsvar med gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Inga tiltak utover ordinær bruk og vedlikehald. Eventuell dokumentasjon bør oppbevarast og følgje eigedomen.

Bad 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vatn og avløpsledningar framstår i ok stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 1. etasje – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Ved synfaring vart det registrert at det ikkje er etablert tilstrekkeleg spalte under dør for gjennomstrøyming av tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonsanlegget si tiltenkte funksjon og luftutskifting i rommet.

ÅRSAK

Manglande eller utilstrekkeleg spalte under dør reduserer tilførsel av frisk luft til badet.

RISIKO

Redusert luftutskifting og ventilasjonseffekt i rommet.

KONSEKVENS

Auka risiko for høgare luftfukt og lengre uttørkingstid etter bruk av badet.

ANBEFALT TILTAK

Det bør etablerast tilstrekkeleg spalte under dør eller anna løysing som sikrar tilfredsstillande luftgjennomstrøyming til rommet.

Bad 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innreiing framstår i ok stand på synfaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Utfør utskifting av nødvendig komponentar ved behov for å hindre vidare skadeutvikling.

Bad 1. etasje – Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TG0 – Ingen avvik

VURDERING

Det er utført hullboring frå tilstøytande rom til bad. Ved fuktmåling vart det ikkje avdekka forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad 1. etasje – Kontroll i tilleggende konstruksjoner – bilder



Bad 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder samsvarserklæringar, produktdokumentasjon, kontroll- eller kvalitetsdokumentasjon. Badet er oppført i 2022, då det var krav til prosjektering, utføring og kontroll i samsvar med gjeldande regelverk. Vidare er det framlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll ved oppføring.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utført våtromsarbeid bør innhentast og følgje eigedomen.

Seksjonsnotat – Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet er nyleg rehabilitert etter tidlegare lekkasje mot tilstøytande rom. Det er opplyst at det er etablert nytt fall på golv, ny membran under fliser på golv og nye våtromsplater på vegg. Rommet hadde ikkje vore teke i bruk etter rehabiliteringa då undersøkinga vart gjennomført, og funksjon over tid har difor ikkje vore mogleg å vurdere.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Panel i himling og baderomsplater på vegg. Overflater framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

Vaskerom 1. etasje – Overflater – golv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fliser på golv. Overflater framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Vaskerom 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plater på vegg og fliser på golv med membran under. Sluket framstår i tilfredsstillande stand, og det er god tilgang for kontroll og reinhald. Membran er observert ved sluk. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for kontroll av membran under flislagde overflater.

Vaskerom 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vatn og avløpsledningar framstår i ok stand på synfaringsdagen.

Vaskerom 1. etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonene framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innreiing framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen. Det manglar kursfortegnelse i vasskap plassert på vaskerom. Manglande merking gjer det vanskeleg å identifisere kva vassinstallasjonar dei ulike røyra høyrer til.

ÅRSAK

Manglande kursfortegnelse/merking i vasskap ved nyinstallasjon.

RISIKO

Feil eller forseinka avstenging av vassførande installasjonar ved lekkasje eller vedlikehald.

KONSEKVENS

Auka fare for omfanget av ein eventuell vasskade og mindre effektiv drift og vedlikehald av anlegget.

ANBEFALT TILTAK

Utarbeide og montere kursfortegnelse med tydeleg merking av dei enkelte kursane i vasskapet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Vaskerom 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Vaskerommet er nyrenovert og har ikkje vore i bruk etter ferdigstilling. Hulltaking i tilstøytande konstruksjonar er difor ikkje utført. Det er ikkje mogleg å påvise fuktskadar i ein konstruksjon som ikkje har vore utsett for fuktbelastning.

TGIU ÅRSAK

Vaskerommet er nyrenovert og har ikkje vore teke i bruk etter ferdigstilling. Hulltaking i tilstøytande konstruksjonar er ikkje utført då dette ikkje vil gje indikasjon på fukt når det ikkje er nytta vatn i rommet.

TGIU RISIKO

Risikoen vert vurdert som låg då vaskerommet er nyrenovert, ikkje teke i bruk og det ikkje vart registrert teikn til fukt eller skade ved synfaringa.

TGIU KONSEKVENS

Ingen kjende konsekvensar utover at tilstanden i skjulte konstruksjonar ikkje er kontrollert ved destruktive inngrep.

TGIU ANBEFALING

Ingen ytterlegare undersøkingar vert vurderte som naudsynte på synfaringstidspunktet.

Vaskerom 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er framlagt dokumentasjon på fagleg utført våtromsarbeid.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkken framstår god stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Sjekkpunkter – Kjøkken

- Overflater – vegger og himling: Overflate himling og vegg framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
 - Overflater – gulv: Overflate golv framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
 - Innredning og benkeplater: Innredning og benkplate framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
 - Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vatn- og avløpsledningar framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
 - Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Sensor for automatisk lekkasjestopp er montert under oppvaskmaskin.
 - Avtrekk og ventilasjon: Avtrekk og ventilasjon framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
 - Hvitevarer (integreerte/tilhørende): Integreerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.
- Heimelshavar opplyser at det ikkje er problemar med kvitevarer.
- Dokumentasjon for kjøkken: Dokumentasjon utover montert lekkasjestopp er ikkje framlagt.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

1. Loft

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Bustaden har loft over 2. etasje samt kneveggsloft på sørvend side. Det var ikkje etablert tilkomst til loft- eller kneveggsloft ved synfaringa, og konstruksjonane kunne difor ikkje kontrollerast.

TGIU ÅRSAK

Det var ikkje etablert tilkomst til loft eller kneveggsloft på synfaringstidspunktet.

TGIU RISIKO

Tilstanden i lofts- og kneveggskonstruksjonane kunne ikkje verifiserast.

TGIU KONSEKVEN

Ingen kjende konsekvensar utover at bygningsdelen ikkje er undersøkt.

TGIU ANBEFALING

Det bør etablerast tilkomst til lofts- og kneveggskonstruksjonane for jamnleg kontroll.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Vedomn stova

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vedomn plassert i stova i 1. etasje.
Vedomnen framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Utfør jamnleg kontroll av ildsted og skorstein ved å nytte seg av godkjent kontrollør.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon bustad

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i bod i 2. etasje. Ved synfaring vart det registrert støv og smuss i aggregat og på enkelte ventilar. Det vart vidare observert at fleire dører manglar tilstrekkeleg luftspalte eller overstrøymingsløysing for tilfredsstillande gjennomstrauming av luft mellom rom.

ÅRSAK

Manglande overstrøymingsmoglegheit mellom rom som følgje av for små eller manglande luftspalter under innvendige dører. I tillegg er det registrert behov for reingjering av ventilasjonsanlegget.

RISIKO

Redusert luftutskifting og svekka funksjon i ventilasjonsanlegget.

KONSEKVENS

Dårligare inneklima og redusert ventilasjonseffekt i delar av bustaden.

ANBEFALT TILTAK

Ventilasjonsanlegget bør reingjerast og det bør etablerast tilfredsstillande overstrøyming mellom rom, til dømes ved luftspalte under dører eller anna eigna løysing.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Vatn- og avløpsinstallasjonar

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Røyr i røyr som vannrøyr for tilførsel av vatn til dei forskjellige installasjonane.
Avløpsrøyr i plast.
Vatn og avløpsrøyr framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 18

18. Yttervegg

1. Yttervegg

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ytterveggar er oppført i trevirke med vindtette plater, lekter og utvendig trekledning. Ved visuell kontroll er det ikkje registrert avvik på sjølve konstruksjonen.
Det er registrert lufting bak kledning i nedkant av vegg. Lufting høgare opp i konstruksjonen er ikkje kontrollert, då dette ligg skjult bak kledning.
Kledning ligg i generelt nærare terreng enn anbefalt avstand mtp. sprut av fukt. Terrasse er og montert tett mot kledning utan etablert beslag i overgang. Dette kan medføre auka fuktpåkjenning og redusert levetid på kledningen.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vindauger og ytterdører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vindauge av typen tre-lags isolerglass montert i trekarm. Det er montert beslag over og under vindauge.
Vindauge framstår i god stand på synfaringsdagen.

Ytterdører av typen isolerte dører. Balkongdør med tre-lags isolerglass montert i trekarm. Ytterdører framstår i god stand på synfaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Utfør jamnleg vedlikehald med vask, smøring og overflatebehandling ved behov.

DEL 20

20. Yttertak

1. Taktekking og konstruksjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Takkonstruksjonen og tekking framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

2. Utstyr på tak

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikkje påmontert snøfangara på takflata, som er eit krav på denne type taktekking med denne takvinkelen.

ÅRSAK

Manglande snøfangarar på takflater med fare for snø- og isras.

RISIKO

Snø og is kan gli ukontrollert frå takflata.

KONSEKVENS

Fare for personskade og skade på eigedom eller installasjonar under takfallet.

ANBEFALT TILTAK

Montere snøfangarar i samsvar med gjeldande krav og anbefalingar for aktuell taktekking og takvinkel.

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Markterrasse mot nord

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Markterrasse oppført me bjelkelag og terrassebord.

Bjelkar er montert direkte på grunnen, som kan fungera, men det vil vera bevegelsar i grunnen som kan påverka bjelkane og kan skape ujamnheitar.

Generelt framstår terrasse i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Hald bygningsdelen under tilsyn og utfør normalt vedlikehald ved behov. Vask og overflatebehandling. Skift ut skruer/terrassebord ved behov.

Følg og med på eventuelle ujamnheitar i dekket, som truleg kjem av bevegelsar i fundamentet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Grunnmur og drenering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Grunnmur er oppført med isolerte element fylt med betong. Fundamentering er ikkje kjent.

Drenering er basert på naturleg avrenning i grunnen. Bustaden har ikkje rom under terreng, noko som reduserer behovet for bortleiing av vatn.

Det er ikkje registrert synlege avvik på grunnmur på synfaringsdagen.

Tomta er opparbeidd og framstår som normalt vedlikehalden på synfaringstidspunktet. Det er ikkje registrert forhold ved terreng eller omgjevnader som gir grunnlag for særskilde merknader. Det går fram av offentlege kartdata at eigedomen ligg innan område med moderat til låg radonaktsomheit og aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Desse opplysningane er baserte på overordna kartdata og er ikkje nærare vurderte i samband med denne rapporten.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget er montert i 2022. Sikringsskap på vaskerom. Sikringar av typen automatsikringar. Dør på sikringskap er ikkje mogleg å låsa. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Dokumentasjon:

- Samsvarserklæringar frå nyinstallasjon av anlegget er framlagt.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Aktuell bustad har tilstrekkelige røykvarslarar og slukkeutstyr.

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Lyd- og støyforhold er ikkje vurdert, då det ikkje er framlagt dokumentasjon for aktuell bustad.

Avvik

Arbeid med lyd- og støyforhold i bustaden er ikkje dokumentert.

Konsekvens

Ved manglande dokumentasjon er det ikkje mogleg å verifisera om det er utført tilstrekkelig arbeid lyd- og støyforhold mellom buenheimane.

Anbefalt tiltak

Hente inn dokumentasjon på utføringa eller gjennomføra ein lydtest mellom buenheimane.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig trapp ser ut til å vera i tilfredsstillande stand ihht. dagens krav om HMS.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det er ikkje observert forhold på eigedomen som utgjer fare for HMS, utover det som eventuelt er nevnt i øvrige punkt.

33. Radon

Avvik

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller andre målingar som stadfestar radonnivået i bustaden.

Konsekvens

Radonnivået i bustaden er ikkje kjent. Eventuell førekomst av forhøgde radonverdiar kan difor ikkje vurderast.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Anbefalt tiltak

Det vert tilrådd å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i bustaden.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikkje observert skadedyr eller andre fuktkrevande insekter i bustaden på synfaringsdagen.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 6

1. Ventilasjon generelt – Ventilasjon bustad

Avvik: Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i bod i 2. etasje. Ved synfaring vart det registrert støv og smuss i aggregat og på enkelte ventilar. Det vart vidare observert at fleire dører manglar tilstrekkeleg luftspalte eller overstrøymingsløysing for tilfredsstillande gjennomstrauming av luft mellom rom. Konsekvens: Dårlegare inneklima og redusert ventilasjonseffekt i delar av bustaden. Anbefalt tiltak: Ventilasjonsanlegget bør reingjerast og det bør etablerast tilfredsstillande overstrøyming mellom rom, til dømes ved luftspalte under dører eller anna eigna løysing.

2. Yttertak – Utstyr på tak

Avvik: Det er ikkje påmontert snøfangara på takflata, som er eit krav på denne type taktekking med denne takvinkelen. Konsekvens: Fare for personskade og skade på eigedom eller installasjonar under takfallet. Anbefalt tiltak: Montere snøfangarar i samsvar med gjeldande krav og anbefalingar for aktuell taktekking og takvinkel.

3. Bad 2. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Fliser på golv. Golvoverflatene framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand. Ved kontroll av fallforhold er det registrert manglande fall på golv frå dørområde mot sluk. Dusjsone er plassert nær dør, noko som medfører at vatn i større grad kan renne eller bli ståande ved dørpartiet ved bruk av dusj. Konsekvens: Auka fuktbelastning ved dørterskel og tilstøytande bygningsdelar, med risiko for fuktskadar over tid. Anbefalt tiltak: Fallforholda bør forbe­trast slik at vatn blir leia til sluk. Alternativt bør det etablerast tiltak som avgrensar vassspreiing mot dørpartiet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

4. Bad 1. etasje – Ventilasjon – Ventilasjon

Avvik: Badet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Ved synfaring vart det registrert at det ikkje er etablert tilstrekkeleg spalte under dør for gjennomstrøyming av tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonsanlegget si tiltenkte funksjon og luftutskifting i rommet.
Konsekvens: Auka risiko for høgare luftfukt og lengre uttørkingstid etter bruk av badet.
Anbefalt tiltak: Det bør etablerast tilstrekkeleg spalte under dør eller anna løysing som sikrar tilfredsstillande luftgjennomstrøyming til rommet.

5. Bad 2. etasje – Ventilasjon – Ventilasjon

Avvik: Badet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Ved synfaring vart det registrert at det ikkje er etablert tilstrekkeleg spalte under dør for gjennomstrøyming av tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonsanlegget si tiltenkte funksjon og luftutskifting i rommet.
Konsekvens: Auka risiko for høgare luftfukt og lengre uttørkingstid etter bruk av badet.
Anbefalt tiltak: Det bør etablerast tilstrekkeleg spalte under dør eller anna løysing som sikrar tilfredsstillande luftgjennomstrøyming til rommet.

6. Vaskerom 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Sanitærutstyr og innreiing framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
Det manglar kursfortegnelse i vasskap plassert på vaskerom. Manglande merking gjer det vanskeleg å identifisere kva vassinstallasjonar dei ulike røyra høyrer til.
Konsekvens: Auka fare for omfanget av ein eventuell vasskade og mindre effektiv drift og vedlikehald av anlegget.
Anbefalt tiltak: Utarbeide og montere kursfortegnelse med tydeleg merking av dei enkelte kursane i vasskapet.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 2

1. Loft (innredet loftetasjerom) – Loft

Årsak: Det var ikkje etablert tilkomst til loft eller kneveggsloft på synfaringstidspunktet.
Konsekvens: Ingen kjende konsekvensar utover at bygningsdelen ikkje er undersøkt.
Anbefalt tiltak: Det bør etablerast tilkomst til lofts- og kneveggskonstruksjonane for jamnleg kontroll.

2. Vaskerom 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Årsak: Vaskerommet er nyrenovert og har ikkje vore teke i bruk etter ferdigstilling. Hulltaking i tilstøytande konstruksjonar er ikkje utført då dette ikkje vil gje indikasjon på fukt når det ikkje er nytta vatn i rommet.
Konsekvens: Ingen kjende konsekvensar utover at tilstanden i skjulte konstruksjonar ikkje er kontrollert ved destruktive inngrep.
Anbefalt tiltak: Ingen ytterlegare undersøkingar vert vurderte som naudsynte på synfaringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Signatur og dato

Befaringsdato	14.07.2026
Rapportdato	05.08.2026
Takstmann	Håvard Kvarme Ure
Tittel	Bygningssakkyndig



Byggjesak

Frode Nummedal
Vasstrondvegen 387
5713 VOSSESTRAND

Dato: 02.06.2022
Vår ref.: 21/00551-8
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest-Nybygg - tomannsbustad og garasje - Gbnr. 190/113, Brynalii 122

Me syner til byggeløyve datert 02.02.2020, endringsløyve datert 27.08.2021 og søknad om ferdigattest motteken 09.05.2022.

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

	Fagområde	Tiltakskl.	Føretak og organisasjonsnummer
Ansvarleg søker:		1	Byggmester Frode Nummedal AS Org.nr. 811967882
Ansvarleg prosjekterande:	Prosjektering av bygget	1	Byggmester Frode Nummedal AS Org.nr.811967882
Ansvarleg prosjekterande:	Sanitæranlegg	1	Stanghelle Rørleggerfirma AS Org.nr.994279041
Ansvarleg utførande:	Betong- og murerarbeider, tømrararbeid	1	Byggmester Frode Nummedal AS Org.nr.811967882
Ansvarleg utførande:	Grunnarbeida	1	Sleen Maskin AS Org.nr. 996954536
Ansvarleg utførande:	Sanitæranlegg		Stanghelle Rørleggerfirma AS Org.nr.994279041
Uavhengig kontroll:	Våtrom og lufttettheit	1	David Gjøstein AS Org.nr.984358644

Tal piper: 2

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 søker 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. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

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

AVSLUTNINGSVIS
Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med vennleg helsing
Linn Sæbø Øksnes
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Natalia Lemanska, Økonomi
Erik Rogne, Brannvern
INDRE HORDALAND MILJØVERK IKS



Energiattest



Adresse Brynalii 120, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291317
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300946189
Gårdsnummer 190	Bruksnummer 103
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarma bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 102,61 kWh/m²
--

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 102,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 832 kWh
--	---



Brynalii 120, 5705 VOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Brynalii 120, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Brynalii 120, 5705 VOSS

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Brynalii 120

Brynalii 120

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eigar har budd i boligen sidan kjøp august 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Skutle, Søndre Øvsthus

Selger

Finne, Gunvor

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Membran var ikkje tilstrekkeleg på vaskerom.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablering av sokkelflis på heile vaskerommet.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Brynjulv Lie i samarbeid med flisleggar

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

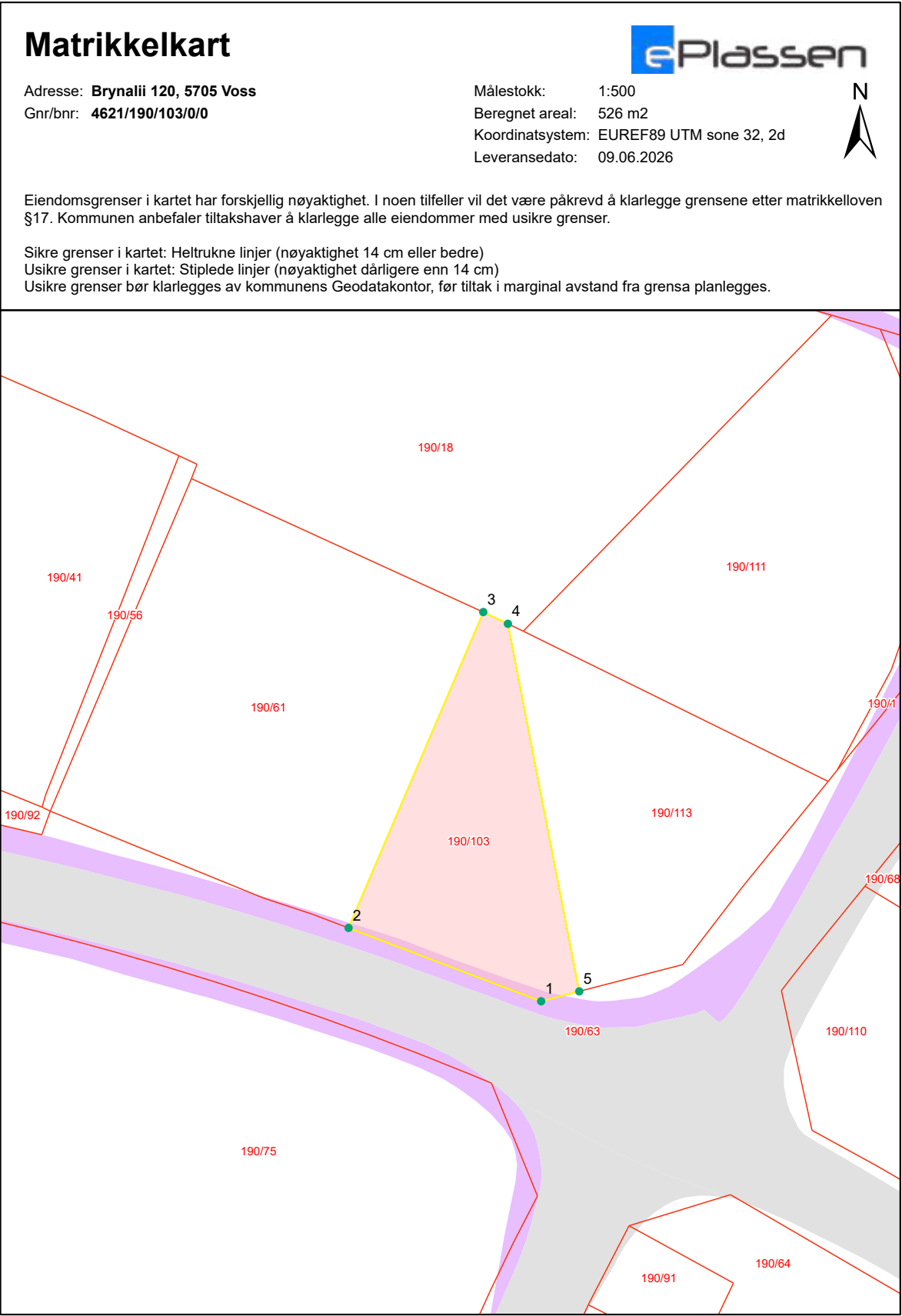
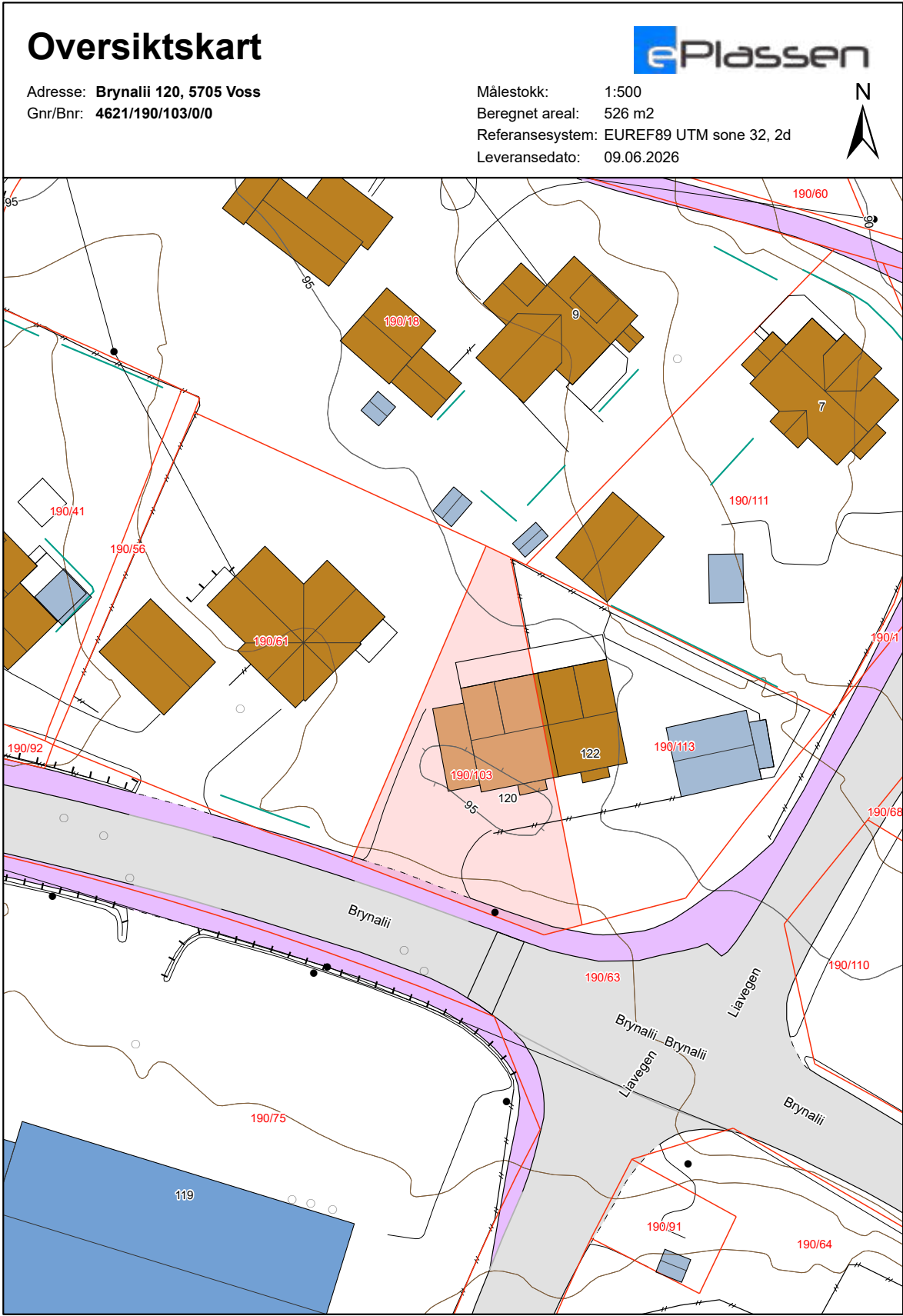
En heligsølsforfølgning gik tryghed for selger og kjøper, og kan derved føre og mangler som enten ilds er angitt om eller det ilds var kjennet til de

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gunvor Finne	2026-06-09	Sondre Øvsthus Skutle	2026-06-09
Identification		Identification	
 Gunvor Finne		 Sondre Øvsthus Skutle	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Gunvor Finne	09/06-2026	BankID OIDC
Sondre Øvsthus Skutle	19:51:41	High
	09/06-2026	BankID OIDC
	18:41:22	High



Beregnet areal: 526 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724750.18	361275.96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.81	0
2	6724757.92	361255.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	36.33	0
3	6724791.26	361269.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.89	0
4	6724790.02	361272.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.62	0
5	6724751.22	361279.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.17	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	190	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brynalii 120, 5705 VOSS								

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
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Innbetalt a kto vatn	-1 625,21 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Ny a kto vatn	71,34 kr
Eigedomsskatt generell	1 539,99 kr
Ny a kto avløp	71,23 kr
Forbruksgebyr vatn	142,56 kr
Forbruksgebyr avløp	153,88 kr
Ny a kto avløp	77,00 kr
Innbetalt a kto avløp	-1 754,18 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto vatn	66,00 kr
Sum	1 575,01 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt generell	0%	220000	7.00	1/1	0 %	1 540,00 kr	1 026,66 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Ny a kto avløp	15%	7	29.16	1/1	0 %	204,15 kr	136,10 kr
Ny a kto vatn	15%	7	26.23	1/1	0 %	183,62 kr	122,40 kr
					Sum	4 670,52 kr	3 113,66 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 UTLIVERING 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	190	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brynalii 120, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10597635	92	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	190	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brynalii 120, 5705 VOSS								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under 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%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	158 m²	
	KPHensynsonenavn	OM310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	121 m²	
	KPHensynsonenavn	Om910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	526 m²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018010		
Navn	Detaljreguleringsplan for Brynalii 102		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.03.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5049/F%c3%b8resegner%2020.12.2019.pdf		
Delarealer	Delareal	100 m²	
	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde	
	Delareal	15 m²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_SF3	
	Delareal	101 m²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BFS2	
	Delareal	5 m²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_SF1	
Id	123583003		
Navn	Brynaflaten-Liahagen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.1983		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/455/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	405 m²	
	Formål	Boliger	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

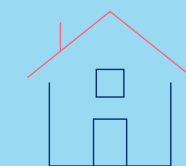
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Brynalii 120, 5705 VOSS. Gnr. 190, bnr. 103, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260095
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

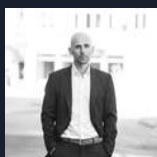
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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