

aktiv!





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Abdelrahman Ahmad Hasan
Ahmad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 948.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 623, bnr. 101
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1507250092

Moderne 3-roms leilighet med
gjennomgående god standard |
Terrasse | Sportsbod |
Biloppstillingsplass til 1 bil.

Moderne og lys 3-roms leilighet fra 2019 med god standard. Romslig stue med mye naturlig lys og utgang til terrasse. Delvis åpen stue kjøkken løsning med gode innredningsmuligheter. To soverom, bad med dusjkabinett, vaskemaskinopplegg, toalett og servant med tilhørende innredning, innvendig bod og en utvendig sportsbod.

Beliggende i et rolig, veletablert område i Granvin, nær sentrum med butikker, skole og kollektivtransport. Her har du også flotte turmuligheter, badeplass og båthavn like i nærheten. En nøkkelferdig bolig med praktiske løsninger og fin beliggenhet!



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....40
Tilstandsrapport43
Egenerklæring58
Energiattest63
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93

Velkommen inn!







Kjøkken







Soverom 1



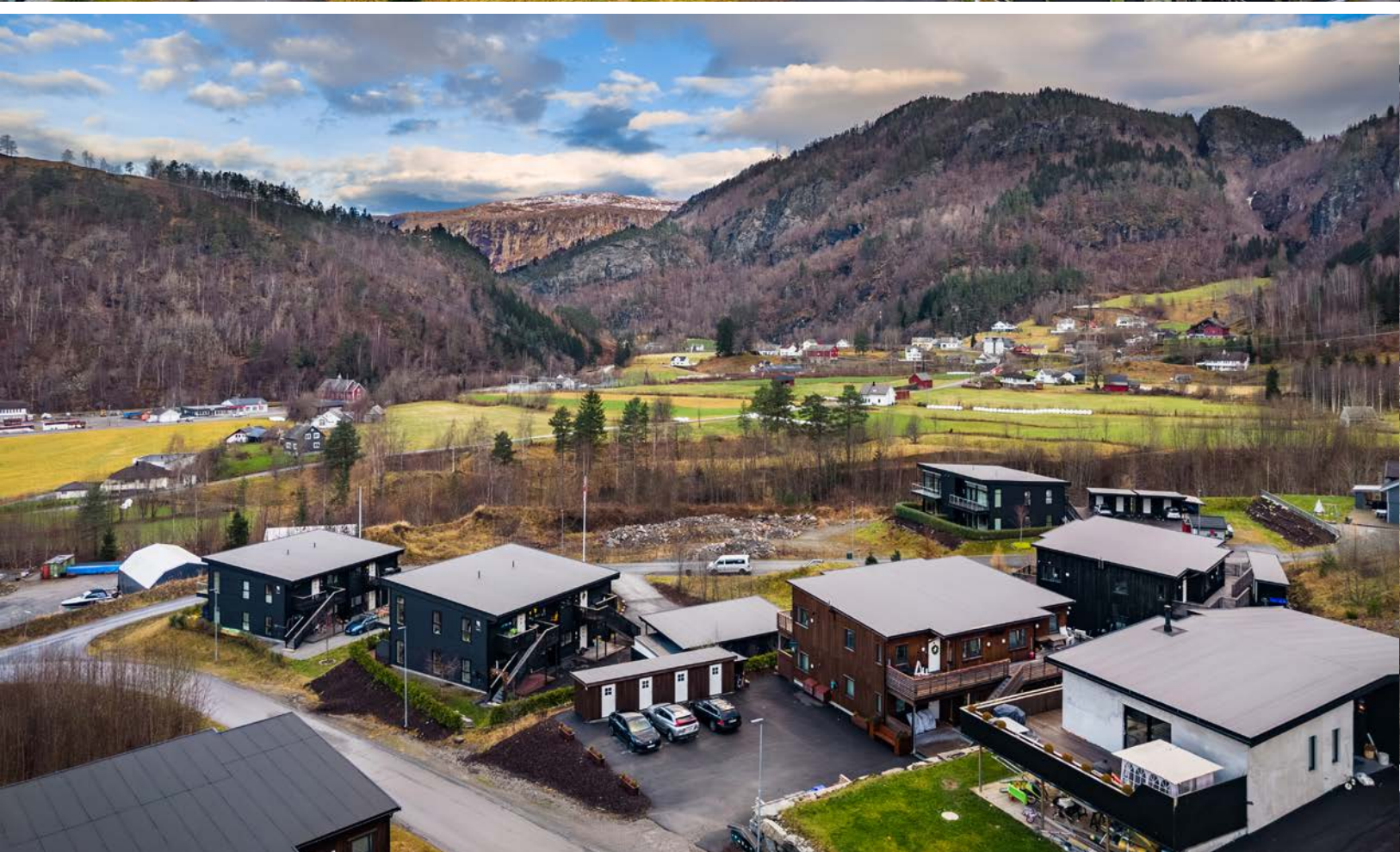
Soverom 2





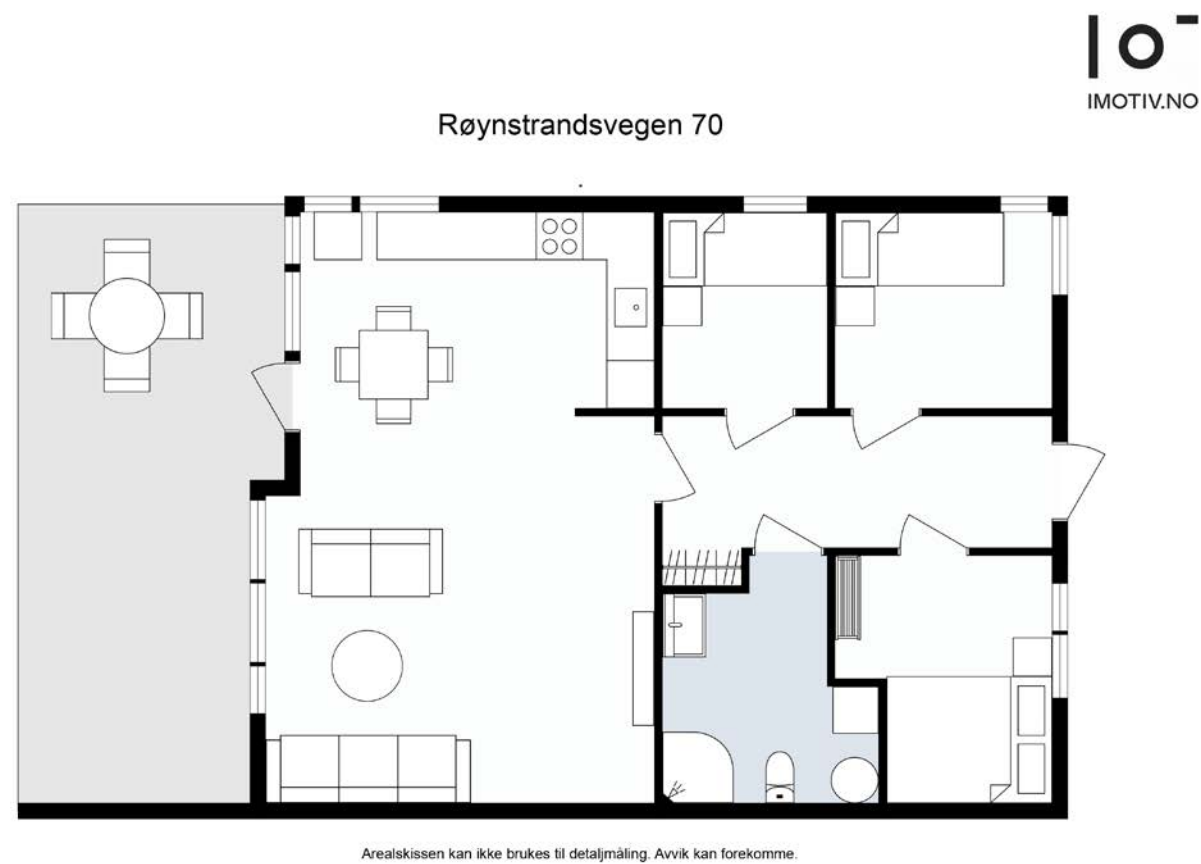
Det tredje soverommet er godkjent som bod. Se prospekt for nærmere informasjon.





Plantegning

1. etasje



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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² To soverom på 10,5-7,2 kvm. Bad 7,4 kvm. Gang/entre 8 kvm. Stue og kjøkken 36 kvm.

Innvendig bod 5,7kvm(brukt som soverom).

BRA-e: 5 m² Utvendig bod 5,3 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Nordvendt terrasse 23,4 kvm. Inngangsparti ca 14 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

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

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

948.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrående terreng mot nordvest. Uteområdet er fint opparbeidet med asfalt i et moderne boligfelt. Området rundt er i hovedsak bestående av andre eiendommer, skog og landbruksareal.

Gjør oppmerksom på at tomtearealet på 948 kvm ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde i Granvin. Området rundt består i hovedsak av leilighetsbygg og eneboliger. Fra eiendommen er det kort avstand til sentrum av Granvin hvor du finner butikker, skole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Til Voss bruker du ca. 25 minutter med bil. Det er hyppige avganger med buss fra Granvin til Voss for de som ønsker å benytte seg av kollektivtransport.

For den turglade er det mange fine spaserturer i område. Ønsker du deg en fin topptur kan du til Ingebjørgnuten, Oksen eller Seljenut. Herfra blir du belønnet med nydelig utsikt over Hardangerfjorden. I sentrum av Granvin er det badeplass hvor du kan nyte en forfriskende dukkert. I Granvin har du også havn med mulighet for båtplass. Besøk Granvin Båtlag sine hjemmesider for mer informasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Granvin skole.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er en del av av et leilighetsbygg på totalt to etasjer i sameiet, der hvert bygg inneholder fire leiligheter. Bygget er fundamentert på ringmur i betong med isolasjon og steniplater som synlig flate. Grunnforholdene virker stabile på befaringsdagen, og det blir lagt til grunn at konstruksjonen står på drenerende masser mot berg. Bæresystemet er oppført i lett bindingsverk, med gipsplater på kald side av vegglivet som fungerer som både vindsperrsjikt og avstiving av konstruksjonen. Fasaden er kledd med stående trekledning. Vinduer med to- og trelags isolerglas er monterte i veggliv. Inngangsparti og terrasse er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs ringmur og bærende punkt på midten og i front. Taket er utført som pulttak tekt med protan/sanafil. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvann videre til dreneringssystem og ut fra bygningskroppen. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av åpninger i skøyter og skruehull som påvirker overflate uttrykket. Manglende tetting i overgangene kan føre til at smuss og fukt samler seg i åpningene, noe som på sikt kan påvirke både estetikk og vedlikeholdsbehov. Se òg punkt 1.1.3, som omhandler badet sitt tettesjikt, for nærmere forklaring av de registrerte avvikene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av punktert tettesjikt ved vanninntaket og mulige åpninger i beleggskøyt. Disse forholdene reduserer tryggheten mot vannlekkasje og øker risikoen for fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Svimerker i overflaten har primært estetisk betydning, men kan indikere lokal varmekåpjenning fra varmekabler ved tildekking over tid. Det burde gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av belegget for å sikre tilfredsstillende tetthet og varighet. Viser til pnkt 1.1.3 for nærmere vurdering av badets tettesjikt.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av lokale skader i fronter og løs sokkel som påvirker det estetiske inntrykket. Frakoblet følger for lekkasjestopper reduserer tryggheten mot vannskader ved eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskin. Mugg i silikonfug kommer trolig av

fukt og organisk tilvekst over tid, og burde fjernes med påfølgjende utskifting av fug for å ivareta rent og hygienisk miljø. Utbedring av overflate- og funksjonsavvik blir anbefalt som del av normalt vedlikehold.

4.1 Vinduer og ytterdører
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av karmen. Det er benyttet vannstokk som alternativ, men denne løsningen blir ikke regnet som tilfredsstillende i følge SINTEF Byggforsk. Mangelen kan føre til inntrenging av vann i overganger og redusert levetid på tilgrensende bygningsdeler. Utbedring blir anbefalt for å sikre tilstrekkelig vern mot fuktpåkjenning.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av vedlikeholdsmangel og manglende beslag i overgang mot vegg. Overflaten bærer preg av fuktopptak og groing som følge av utilstrekkelig overflatebehandling. Manglende beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg øker risikoen for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og reduserer levetiden på uimpregnert materiale. Det blir anbefalt rengjøring, overflatebehandling og etablering av beslag for å bedre avrenning og vern mot fuktpåkjenning.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende merking av stoppekran og synlig irr på rørkomponenter i fordelerskap. Irr tyder vanligvis på tidligere fukt påverkelse eller kondens, og kan være et tegn på mindre lekkasje eller svette fra koblinger. Det ble ikke observert aktiv lekkasje på befaringsdagen, men området burde følges opp

med jevnlig kontroll. Tydelig merking og dokumentert kontroll av fordelerskapet blir anbefalt som del av normalt vedlikehold.

6.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av synlige tegn til lekkasje og korrosjon ved sikkerhetsventil. Det blir anbefalt kontroll av tankens tilstand, trykk og funksjon, samt vurdering av eventuell utskifting dersom lekkasje eller korrosjon vedvarer.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Bygningsdelen blir vurdert til TG3 på grunn av lokale åpninger i tettesjiktet på både gulv og vegg. Disse forholdene reduserer tryggheten mot lekkasje dersom dusjkabinett blir fjernet, og kan medføre fukt opptak i underliggende konstruksjoner ved endret bruk. Sluker burde rengjøres og kontrolleres nærmere for å verifisere tilstanden. Regelmessig visuell kontroll og vedlikehold av tettesjiktet blir anbefalt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

6.3 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 3 på grunn av driftsstans og varsler på ventilasjonsanlegget. Ute av drift vil anlegget ikke opprettholde nødvendig luft utskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fukt belastning og redusert komfort. Manglende dokumentasjon på vedlikehold og rengjøring øker usikkerheten rundt funksjon og hygienisk tilstand. Det blir anbefalt at anlegget blir kontrollert av fagperson for feilsøking, filterbytte, rengjøring av kanaler og generell service før videre bruk.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas

mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har svart nei på alle punkter i egenerklæring.

Innhold
Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og en bod. I tillegg er det en bod utvendig.

Standard
Leiligheten er bygget i 2019 og holder en gjennomgående god standard. Det er et flott 1-stavs laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Funn gjort i tilstandsrapporten avdekker at service på ventilasjonsanlegg må påregnes.

Det første som møter deg er en entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn kommer du til en romslig stue med gode innredningsmuligheter til sofagruppe, mediebank og spisebord. Fra stuen har du adgang ut til en terrasse med gode solforhold.

Kjøkkenet har delvis åpen løsning til stuen som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Kjøkkenet har god oppbevaring med stor benkeplate og skaplass. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frysenskap.

Badet har belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, vvb og motor for balansert ventilasjon.

Det er to soverom i leiligheten. Begge soverommene

har adkomst fra gang. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet har plass til enkeltseng og kommode.

Det er i tillegg en innvendig bod og en sportsbod utvendig. Den innvendige boden har av nåværende eier vært brukt som soverom. Les under punktet "ferdigattest" for mer informasjon rundt dette.

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

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

Parkering
Parkeringsplass til 1.stk bil på sameiets tomt.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
SP2327975

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det

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

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Luft-luft varmepumpe på kjøkken.
Det er opplyst at det er varmekabel på bad, entre og stue/kjøkken.
Panelovner på soverom.

Info strømforbruk
Det er ikke opplyst om årlig strømforbruk i kWt. Dette vil uansett variere ut i fra forbruksvaner og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 9 020

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.9.199,-.

Eiendomsskatt
Kr 5 823

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.590,-.

Formuesverdi primær
Kr 1 054 387

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 217 547

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Gebyret utgjør årlig kr 3 575,56,-.

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

Boenheten

Eierbrøk
74/296

Felleskostnader inkluderer
Husforsikring og vedlikehold av uteområdet.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1000

Sameiet
Sameienavn
Sameiga Røynstrandsvegen 64 66 68 og 70

Organisasjonsnummer

927577445

Om sameiet

Sameiet Røynstrandsvegen 64, 66, 68 og 70 (heretter Sameiet) er et eierseksjonssameie i Voss herad med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Eiendommen, med gnr 623, bnr 101 er oppdelt i 4 like store eierseksjoner à 74 m2 (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene"). Sameiet har til formål å ivareta sameierne sine fellesinteresser og administrasjon av eienedommen med fellesanlegg.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ikke et formelt regnskap eller budsjett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 623, bruksnummer 101, seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/623/101/3:

23.03.2017 - Dokumentnr: 256989 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2017 - Dokumentnr: 256989 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2017 - Dokumentnr: 256989 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om støttemur og avkjørsel m.m.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2017 - Dokumentnr: 256989 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om påkoblingspunkt for vann og kloakk
Overført fra: Knr:4621 Gnr:623 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2019 - Dokumentnr: 965735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/296

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for flermannsbolig Skielva datert 06.11.2019.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det minste soverommet som ligger vis á vis badet er angitt som bod på de godkjente byggetegningene mottatt fra kommunen, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.11.2019.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til boliger - frittliggende småhus.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser
Delarealer Delareal 949 kvm
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 949 kvm
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 949 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnB10
Delareal 949 kvm
KPHensynsonenavnOM310_3
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Id 12342014001
Navn Detaljreguleringsplan Skielva Øvre
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.02.2015
Bestemmelser
Delarealer Delareal 948 kvm
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B2_4

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 760

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.12.2025

Nabolagsprofil

Røyenstrandsvegen 70 - Nabolaget Granvin - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Granvin Linje 925	10 min 0.7 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	26 min 25.6 km
Bergen Flesland	2 t 2 min

Skoler

Granvin barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 120 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Hjeltnes vidaregåande skule 66 elever, 5 klasser	26 min 28.5 km
Voss vidaregåande skule	28 min

Ladepunkt for el-bil

Granvin	10 min
---------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

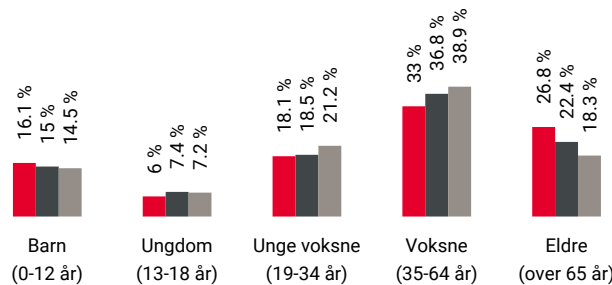


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Granvin	548	337
Voss kommune	15 875	8 551
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tueteigen barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.6 km
---	------------------

Dagligvare

Coop Prix Granvin Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Joker Granvin Søndagsåpent	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

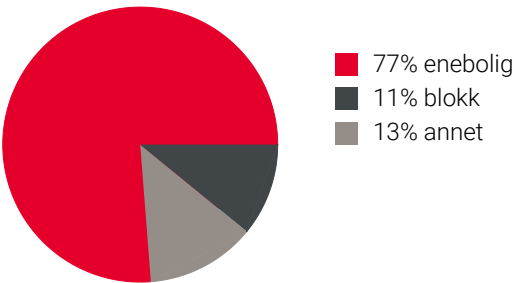


Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Granvin barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Grandane friluftsområde Sandvolle... Sandvolleyball	12 min 1.1 km
Aktiv Granvin	9 min

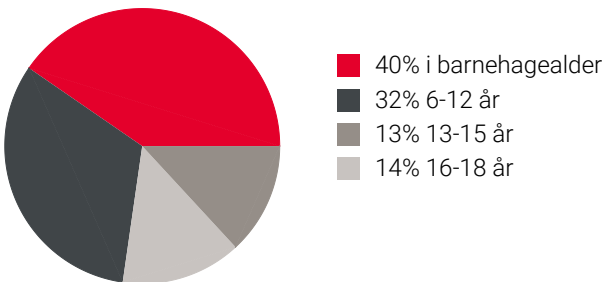
Boligmasse



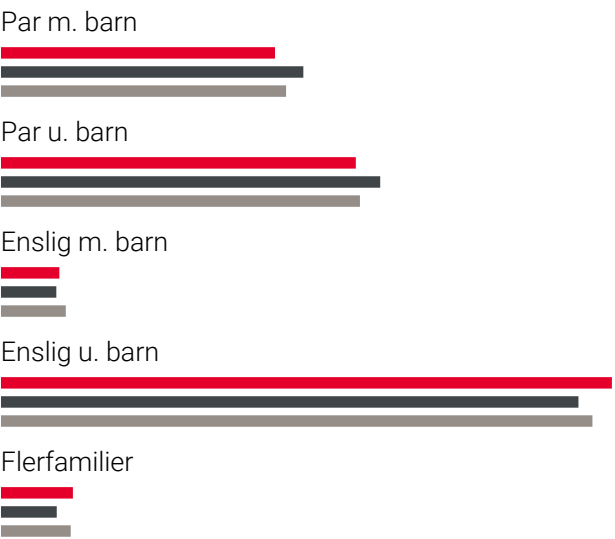
Varer/Tjenester

AMFI Voss	26 min
Apotek 1 Voss Amfi	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

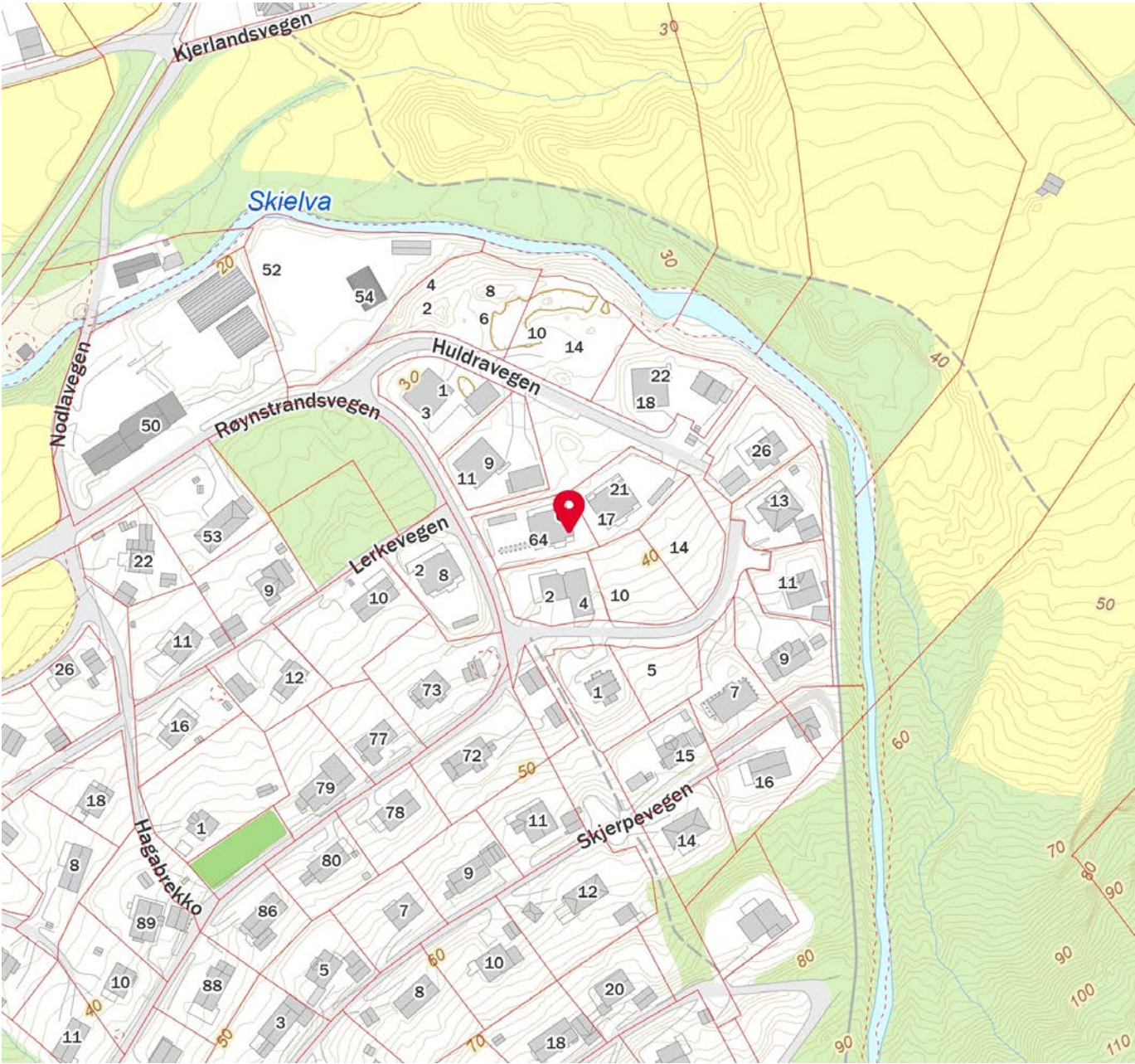


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Leilegheit i sameiga
Røynstrandsvegen 70
5736 Granvin



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av: Takstmann Bjørnar Helland Dato: 05/12/2025	Songvesborgi 26	  
	Voss 5700	
	97753265	
	post@verdibbygg.com	

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN: Eigedomstype: Seksjon. Sameigebrøk: 74/296. Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot nordvest. Uteområda er fint opparbeida med asfalt i eit moderne bustadfelt. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar, skog og landbruksareal.	
Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor: - 5000 års skredfaresoner. - Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. - Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.	
Gjer merksamheit i at tomtarealet på 948 m² ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga. Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Anbefaler ein eventuelt ny eigar å kontrollere matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter tilknytt aktuell eigedom.	
OM BYGGEMETODEN: Bustaden er del av eit leilegheitsbygg på totalt to etasjar i sameige, der kvart bygg inneheld fire leilegheiter. Den aktuelle leilegheita ligg på bakkeplan. Bygget er fundamentert på ringmur i betong med isolasjon og steniplater som synleg flate. Grunnforholda verkar stabile på befaringsdagen, og det vert lagt til grunn at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Beresystemet er oppført i lett bindingsverk, med gipsplater på kald side av vegglivet som fungerer som både vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Fasaden er kledd med ståande trekledning. Vindauger med to- og trelags isolerglas er monterte i veggliv. Inngangsparti og terrasse er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs ringmur og bærande punkt på midten og i front. Taket er utført som pulttak tekt med protan/sanafil. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvatn vidare til dreneringssystem og ut frå bygningskroppen.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	
FORRUTSETNADER: - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.	
Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.	
Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	
ANNET: Oppvarming: - Luft-luft varmepumpa på kjøkken. - Det er opplyst at det er varmekabel på bad, entre og stova/kjøkken. - Panelomnar på soverom.	

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

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

Bruksendring av rom:

Det minste soverommet er i følge planteikning godkjent som bod, men er i dag innreidd og nytta som soverom. Dagens bruk er ikkje godkjend hjå kommunen. Rommet har vindauge mot det fri og framstår med tilfredsstillande dagslys og ventilasjon. Det er ikkje dokumentert at rommet oppfyller alle krav til varig opphaldsrom etter byggteknisk forskrift (TEK17), og underteikna har ikkje teke stilling til dette. Det vert tilrådd å nytte rommet til det føremålet det er godkjent for.

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

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat på golv, huntonittplater på veggar og slettbehandla himling i gips. På badet er det våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Utvendig bod er uinnreidd.

Overflatene framstår som heile og fine, med normale bruks- og slitasjemerker. Heimelshavar opplyser at veggar og enkelte sår og skadar i innerdører skal utbetrast og målast før eigarskifte. Desse avvika er difor ikkje vurderte som ein del av rapporten.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

Vegg- og himlingsareal er malte i etterkant av underteikna si befaring. Arbeidet er difor ikkje vurdert, og bodgivar må i slike situasjonar stå for visuell kontroll av overflatene sjølv.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	74	0	0	37	74	0
SUM BYGNING	74	0	0	37	74	0
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående utebod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

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. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,47 meter. Takhøgde på bad er 2,22 meter. Mindre takhøgder elles kan førekoma. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.

- Tre soverom på 10,5 - 5,7 - og 7,2 m².
- Bad: 7,4 m².
- Gang/entre: 8 m².
- Stova og kjøkken: 36 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Frittstående bod er målt til 5,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om fast parkeringsplass utanfor bod.

Terrasse- og ballkongareal:
- Nordvendt terrasse: 23,4 m², 6,2 m², av arealet er overbygd.
- Inngangsparti: ca. 14 m².
Eigar opplyser at deler av terrasse ved inngangspartiet tilhøyrer leilegheita. Hukk utanfor inngangsdør er difor medteke i arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Heimelshavar.
Selgar opptrådde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT™	
BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.	
INTEGRITET: UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no	
<i>Ansvarlig for rapporten:</i> Bjørnar Helland Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag. Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann. I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019. Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand. Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege. Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.	

05/12/2025


Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom 1.1 Bad TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling	
Badet har våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørking av vassdamp. Dusjkabinett, varmtvannstank og vaskemaskin står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet. Avvik: - Baderomsplatene har opningar i skøytar og overgangar som kjem av manglande bruk av silikon ved montering. - Skruehull Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av opningar i skøytar og skruehol som påverkar overflateuttrykket. Manglande tetting i overgangane kan føre til at smuss og fukt samlar seg i opningane, noko som på sikt kan påverke både estetikk og vedlikehaldsbehov. Sjå òg punkt 1.1.3, som omhandlar badet sitt tettesjikt, for nærare skildring av dei registrerte avvika.	
Merknader: TG 2 1.1.2 Overflate gulv	
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone. Utafor dusjsona skal lekkasjevatn leiaast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn. Dusjkabinett, vaskemaskin og varmtvassberedar er plasserte på badet. Full kontroll av overflate og fallforhold har ikkje vore mogleg grunna plassering av utstyr og avgrensa tilkomst, men vurderingane er baserte på tilgjengelege og representative punkt. Måleresultat: - Fallforholdet mot dusjsluk (under dusjkabinett) er vurdert til om lag 1:60. - Golvet elles har eit fallforhold mellom 1:160 og 1:100. - Belegget har oppbrett på ca. 1,5 cm ved dørterskel, noko som sikrar tilbakehald av vatn. - Frå dusjsluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjell. - Frå sluk ved varmtvassberedar til topp belegg ved dørterskel er det målt 4,8 cm høgdeforskjell. Fallforholdet vert vurdert som tilfredsstillande. Avvik i utføring: - Vassinntaket kjem inn til rom via golv og punkterer tettesjiktet. - Belegget har ikkje oppbrett ved vassinntaket. - Moglege opningar i beleggskøyt. - Svimerker i overflata. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av punktert tettesjikt ved vassinntaket og mogelege opningar i beleggskøyt. Desse forholda reduserer tryggleiken mot vasslekkasje og aukar risikoen for fuktopptak i underliggande konstruksjonar. Svimerker i overflata har primært estetisk tyding, men kan indikere lokal varmpåverknad frå varmekablar ved tildekking over tid. Det bør gjennomførast kontroll og eventuell utbetring av belegget for å sikre tilfredsstillande tettheit og varigheit. Syner til pnkt 1.1.3 for nærare vurdering av badets tettesjikt.	

Merknader: Vassinntaket punkterer tettesjiktet. Synleg armering frå underliggande betong.



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er frå 2019. Tettesjiktet består av våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (stove). Holet vart bora i området ved dusj, då dette er ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk som kan fjernast ved framtidige kontrollar. Jammleg kontroll vert tilrådd. Dusjing har føregått i lukka kabinett med avrenning direkte i sluk, noko som reduserer belastninga på tettesjiktet. Ved endra bruk eller fjerning av dusjkabinett kan eventuelle lekkasjar kome til syne over tid.

- Avvik:
- Opningar i skøytar og overgangar mellom baderomsplater.
 - Opning i golv ved vassinntak der belegget er punktert og manglar oppbrett.
 - Slukar er ikkje kontrollerte grunna manglande tilkomst og smuss i området.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av lokale opningar i tettesjiktet på både golv og vegg. Desse forholda reduserer tryggleiken mot lekkasje dersom dusjkabinett vert fjerna, og kan medføre fuktopptak i underliggande konstruksjonar ved endra bruk. Slukar bør reingjerast og kontrollerast nærare for å verifisere tilstanden. Regelmessig visuell kontroll og vedlikehald av tettesjiktet vert tilrådd.

Merknader:

2. Kjøkken
TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har spegla frontar med demping. Stålvask med to kummar er installert i laminert benkeplate. Det er integrerte kvitevarer, komfyrvakt over platetopp og føler for automatisk lekkasjestoppar under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2019.

- Avvik:
- Sår og svelling i kjøkkenfrontar.
 - Føler for automatisk lekkasjestoppar er fråkopla.
 - Mugg i silikonfug ved vask.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar i frontar og laus sokkel som påverkar det estetiske inntrykket. Fråkopla føler for lekkasjestoppar reduserer tryggleiken mot vasskadar ved eventuelle lekkasjar frå oppvaskmaskin. Mugg i silikonfug kjem truleg av fukt og organisk tilvekst over tid, og bør fjernast med påfølgjande utskifting av fug for å ivareta reint og hygienisk miljø. Utbetring av overflate- og funksjonsavvik vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Merknader:

3. Andre Rom
Ingen 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører
TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge med trelags isolerglas frå byggeåret. Plastkarmar. Terrassedør er av same type som vindauga. Formpressa ytterdør med tolags isolerglas. Dørene er overbygde med tak og står difor godt verna mot ytre påkjenningar.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan likevel ikkje utelukkast, då slike tilhøve av erfaring kan kome til syne under andre årstider eller værforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert nemneverdige avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald tilrådd, herunder reingjering, smøring, justering og eventuelt overflatebehandling. Vindauge og dører er etter alt å døme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiget. Nærare avklaring av ansvarsfordelinga vert anbefalt.

Avvik:- Manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar. Det er nytta vannstokk som alternativ, men denne løysinga vert ikkje rekna som tilfredsstillande i følgje SINTEF Byggeforsk. Mangelen kan føre til inntrenging av vatn i overgangar og redusert levetid på tilgrensande bygningsdelar. Utbetring vert tilrådd for å sikre tilstrekkeleg vern mot fuktpåkjenning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankra til grunnmur og kviler på berepunkt mot terreng og fundament.

Avvik:- Vedlikehaldsmangel – overflata er sleip og misfarga. - Beslag manglar i overgang terrassebord og vegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikehaldsmangel og manglande beslag i overgang mot vegg. Overflata ber preg av fuktopptak og begroing som følgje av utilstrekkeleg overflatebehandling. Manglande beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg aukar risikoen for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar og reduserer levetida på uimpregnert material. Det vert tilrådd reingjering, overflatebehandling og etablering av beslag for å betre avrenning og vern mot fuktpåkjenning.

Merknader: Vedlikehaldsmangel. Manglande beslag i overgang mot vegg.



6. VVS
TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:
Vassinntaket er utført i PEL/plast, og er ført fram til fordelarskap på bad via kobber. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Stoppekran er observert på bad. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevattn ut til våtrom med sluk som lekkasjesikring.

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte røyrsystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeåret.

Avvik:
- Stoppekran manglar merking.
- Misfarging/irr på nedste stamme i fordelarskap.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og synleg irr på røyrkomponentar i fordelarskap. Irr tyder vanlegvis på tidlegare fuktpåverknad eller kondens, og kan vere eit teikn på mindre lekkasje eller svette frå koplingar. Det vart ikkje observert aktiv lekkasje på befaringsdagen, men området bør følgjast opp med jamnleg kontroll. Tydleg merking og dokumentert kontroll av fordelarskapet vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Basix varmtvassberedar. Tankens spesifikasjonar manglar, og volum, effekt og produksjonsår er difor ikkje kontrollerbare. Det vert lagt til grunn at tanken er frå byggeåret. Beredaren har fast straumtilkopling og er plassert på våtrom med sluk som lekkasjesikring. Teknisk levetid for varmtvassberedar er normalt 15–30 år, medan anbefalt brukstid er om lag 20 år.

Avvik:
- Drypping frå tankens sikkerheitsventil.
- Anbefalt nærare undersøking av varmtvassberedar med ukjent spesifikasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synlege teikn til lekkasje og korrosjon ved sikkerheitsventil. Det vert tilrådd kontroll av tankens tilstand, trykk og funksjon, samt vurdering av eventuell utskifting dersom lekkasje eller korrosjon vedvarer.

Merknader: Drypping frå tankens sikkerheitsventil.



TG 3 6.3 Ventilasjon

Leilegheita har balansert ventilasjonsanlegg som sikrar kontrollert tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Anlegget bidreg til stabil luftkvalitet og redusert varmetap. Lufttilførsel til opphaldsrom skjer via ventilar, medan avtrekk frå våtrom og kjøkken vert ført gjennom kanalar til aggregatet. Leilegheita har luftespalter under innvendige dørblad som legg til rette for effektiv luftflyt mellom romma. Heimelshavar opplyser at det skal skiftast filter i anlegget før eit eventuelt eigarskifte.

Avvik:
- Anlegget er ute av drift på befaringsdagen.
- To alarmer er synlege på touchpanelet: «Avtrekksvifte – opphevet» og «Bytt filter – stopper ikkje anlegget».
- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av driftsstans og varslar på ventilasjonsanlegget. Ute av drift vil anlegget ikkje oppretthalde nødvendig luftutskifting, noko som kan føre til dårlegare luftkvalitet, auka fuktbelastning og redusert komfort. Manglande dokumentasjon på vedlikehald og reingjering aukar usikkerheita rundt funksjon og hygienisk tilstand. Det vert tilrådd at anlegget vert kontrollert av fagperson for feilsøking, filterbytte, reingjering av kanalar og generell service før vidare bruk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt.

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

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

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikke er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. «Der konsekvens ikke er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN: Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. I denne bustaden er det røykvarsler i entre. Varsler i stova er demontert.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt. I denne bustaden er det 6 liter skumapparat. Skumapparatet er plassert på soverom, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av opningar i skøyter og skruer som påverkar overflateuttrykket. Manglande tetting i overgangane kan føre til at smuss og fukt samlar seg i opningane, noko som på sikt kan påverke både estetikk og vedlikehaldsbehov. Sjå òg punkt 1.1.3, som omhandlar badet sitt tettesjikt, for nærare skildring av dei registrerte avvika.
1.1.2 Bad Overflate gulv
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av punktert tettesjikt ved vassinntaket og mogelege opningar i beleggsjøtt. Desse forholda reduserer tryggleiken mot vasslekkasje og aukar risikoen for fuktopptak i underliggende konstruksjonar. Svimerker i overflata har primært estetisk tyding, men kan indikere lokal varmpåverknad frå varmekablar ved tildekking over tid. Det bør gjennomførast kontroll og eventuell utbetring av belegget for å sikre tilfredsstillande tettheit og varigheit. Syner til pnkt 1.1.3 for nærare vurdering av badets tettesjikt.
2.1 Kjøkken Kjøkken
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar i frontar og laus sokkel som påverkar det estetiske inntrykket. Fråkopla føler for lekkasjestoppar reduserer tryggleiken mot vassskadar ved eventuelle lekkasjar frå oppvaskmaskin. Mugg i silikonfug kjem truleg av fukt og organisk tilvekst over tid, og bør fjernast med påfølgjande utskifting av fug for å ivareta reint og hygienisk miljø. Utbetring av overflate- og funksjonsavvik vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.
4.1 Vinduer og ytterdører
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av karmar. Det er nytta vannstokk som alternativ, men denne løysinga vert ikke rekna som tilfredsstillande i følgje SINTEF Byggforsk. Mangelen kan føre til inntrenging av vatn i overgangar og redusert levetid på tilgrensande bygningsdelar. Utbetring vert tilrådd for å sikre tilstrekkeleg vern mot fuktpåkjenning.
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikehaldsmangel og manglande beslag i overgang mot vegg. Overflata ber preg av fuktopptak og begroing som følgje av utilstrekkeleg overflatebehandling. Manglande beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg aukar risikoen for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar og reduserer levetida på uimpregner material. Det vert tilrådd reingjering, overflatebehandling og etablering av beslag for å betre avrenning og vern mot fuktpåkjenning.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og synleg irr på røyrrkomponentar i fordelarskap. Irr tyder vanlegvis på tidlegare fuktpåverknad eller kondens, og kan vere eit teikn på mindre lekkasje eller svette frå koplingar. Det vart ikke observert aktiv lekkasje på befaringsdagen, men området bør følgjast opp med jamnleg kontroll. Tydleg merking og dokumentert kontroll av fordelarskapet vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

6.2 Varmtvannsbereder Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synlege teikn til lekkasje og korrosjon ved sikkerheitsventil. Det vert tilrådd kontroll av tankens tilstand, trykk og funksjon, samt vurdering av eventuell utskifting dersom lekkasje eller korrosjon vedvarer.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av lokale opningar i tettesjiktet på både golv og vegg. Desse forholda reduserer tryggleiken mot lekkasje dersom dusjkabinett vert fjerna, og kan medføre fuktopptak i underliggende konstruksjonar ved endra bruk. Slukar bør reingjerast og kontrollerast nærare for å verifisere tilstanden. Regelmessig visuell kontroll og vedlikehald av tettesjiktet vert tilrådd. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.3 Ventilasjon
Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av driftstans og varslar på ventilasjonsanlegget. Ute av drift vil anlegget ikke oppretthalde nødvendig luftutskifting, noko som kan føre til dårlegare luftkvalitet, auka fuktbelastning og redusert komfort. Manglande dokumentasjon på vedlikehald og reingjering aukar usikkerheita rundt funksjon og hygienisk tilstand. Det vert tilrådd at anlegget vert kontrollert av fagperson for feilsøking, filterbyte, reingjering av kanalar og generell service før vidare bruk. Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250092

Selger 1 navn

Abdelrahman Ahmad Hasan Ahmad

Gateadresse

Røynstrandsvegen 70

Poststed

GRANVIN

Postnr

5736

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: AAHA
- 2
- 59

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1507250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250092

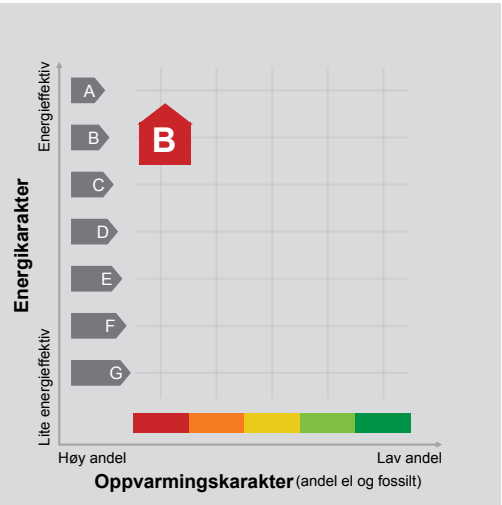
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdelrahman Ahmad	2720a80f308d1ab2a29f2	06.11.2025	Signer authenticated by
Hasan Ahmad	819fae293b5fc5267f0	09:19:49 UTC	One time code

Document reference: 1507250092

ENERGIATTEST



Adresse	Røyndstrandsvegen 70
Postnummer	5736
Sted	GRANVIN
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	623
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300554824
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-198295
Dato	09.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
 - Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

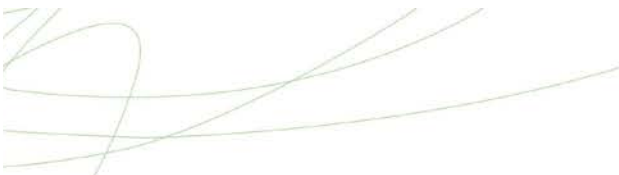
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedtekter for Sameiga Røynstrandsvegen 64, 66, 68 og 70 i Granvin (Voss)

Vedtektene er fastsett i samband med sameigarmøte den 28.07.2021

§ 1 Eigedomen – føremål

Sameiga Røynstrandsvegen 64, 66, 68 og 70 (heretter Sameiga) er eit eigarseksjonssameige i Voss herad med påståande bygningar, installasjonar og anlegg (heretter eigedomen).

Eigedomen, med gnr 623, bnr 101 er oppdelt i 4 like store eigarseksjonar à 74 m2 (heretter i fellesskap omtala som "seksjonane").

Sameiga har til føremål å ivareta sameigarane sine fellesinteresser og administrasjon av eigedomen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiga

Sameiga består av 4 like store bustadseksjonar (heretter i fellesskap omtalt som "bustad")

Brukseininga sin hovuddel består av klart avgrensa og samanhengjande deler av bygget på eigedomen.

Dei deler av eigedomen som ikkje inngår i dei einskilde brukseiningar er fellesareal.

Sameigebrøkane byggjer på hovuddelens BRA areal, eksklusive evt. terrassar, balkongar, boder og parkeringsplasser. Med dette som grunnlag har alle 4 bustader same BRA areal, 74 m2.

§ 3 Rettsleg disposisjonsrett

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til sal, pantsetjing og utleige. Dei andre sameigarane har likevel panterett i seksjon for krav mot sameigaren for eit beløp som svarar til folketrygda sitt grunnbeløp, jf. eigarseksjonslova § 25.

I samband med eventuell utleige skal det straks gjevast skriftleg melding til styret om leigetakar sitt namn, samt kontaktinformasjon til både leigetakar og eigar.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den einskilde sameigar har med dei presiseringar som går fram nedanfor einerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Seksjonane kan berre nyttast til bustadføremål, i tråd med seksjonering. Endring av bruken frå bustadføremål til anna føremål må ikkje skje utan reseksjonering etter eigarseksjonslova § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den einskilde sameigar har rett til å nytte eigedomen sine fellesareal til det dei er tenkt eller vanleg brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

Bruken av fellesareala må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre sameigarar. Bodene er fordelt, jfr merking. Evt tilbygg av carport fylgjer bodinndelinga.

Carportar/boder eller utekontaktar ved desse kan ikkje bytast internt, då straum er kopla til spesifikke seksjonsnummer (leiligheitsnummer).

§ 5

Ordensreglar

Årsmøtet kan fastsetje vanlege husordensreglar for eigedomen.

§ 6

Bygningsmessige arbeid

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vindauge og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den einskilde brukseining, oppsetjing og fargeval av markiser og/eller takutbygg, endring av utvendige fargar etc. kan berre gjennomførast etter godkjenning frå styret/sameigarmøtet. Vidare krevst styret si godkjenning for arbeid som påverkar fellesanlegg som vatn, avløp eller elektrisitet dersom arbeida kan medføre ein særleg risiko for skade eller kan påføre ein urimeleg belastning av fellesareala.

Leidning, røyr og liknande nødvendige installasjonar kan førast gjennom brukseining, hvis det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren. Sameigaren skal gi adgang til brukseininga for nødvendig ettersyn og vedlikehald av installasjonane.

Ein sameigar kan med styret si godkjenning gjennomføre tiltak på fellesareala som er nødvendig på grunn av sameigaren eller eit husstandsmedlem si funksjonshemming. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eigedomen som ikkje knytter seg til den einskilde brukseining (felleskostnader) vert fordelt på sameigarane etter sameigebrøken - i vårt tilfelle med 25 % på kvar brukseining, med mindre anna går fram av denne bestemmelse eller særlege grunnar talar for å fordele kostnadane etter nytten for den einskilde brukseining eller etter forbruk. Døme på dette kan vera kostnader kun relatert til leiligheiter på bakkeplan, eller berre leiligheiter i andre høgda.

Kostnader forbunde med evt kollektivt kabel-tv, evt. internett vert fordelt mellom seksjonane som er knytt til med lik andel pr. seksjon.

Den einskilde sameigar betalar akontobeløp fastsett av sameigarmøte eller styret til dekning av sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet skal også dekke avsetjing til framtidig vedlikehald, påkostningar eller andre fellestiltak på eigedomen.

Felleskostnader byrja å løpe frå overtaking, og skal betalast av sameigar, også i dei tilfelle ei eining vert leigd ut.

§ 8

Seksjonseigaren si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Den einskilde sameigar skal fullt ut og for eiga rekning halde brukseininga med tilleggsareal i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som balkongar, dører og vindauge innvendig, røyr, sikringsskap frå og med første hovud-/inntakssikring, leidningar med tilbehør, varmekablar, inventar, utstyr

inklusive vassklosett, varmtvannsberedar, vaskar, apparat, og innvendige flater. Våtrom må brukast og vedlikehaldast slik at lekkasjar vert unngått.

Vedlikehaldet omfattar og nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som røyr, sikringsskap frå og med første hovud-/inntakssikring, leidningar med tilbehør, varmekablar, inventar, utstyr inklusive slikt som vassklosett, varmtvannsberedar og vaskar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg, golv- og himlingsplater, skiljeveggar, listverk, skåp, benkar og innvendige dører med karmar.

Sameigaren har og ansvaret for oppstaking og reinsking av innvendige avløpsleidningar både til og frå eigen vatnlås/sluk og fram til sameiget sitt felles -/hovudleidning. Sameigaren skal og rense eventuelle sluk på verandaer, balkongar og liknande.

Sameigaren skal halde bustaden fri for insekt og skadedyr. Ved mistanke om insekt og skadedyr, pliktar sameigaren straks å melde frå skriftleg til sameiga.

Sameigaren skal og vedlikehalde sin bod, evt med carport, i tråd med styret sine instruksar. Det same gjeld å ikkje fylle carport med unødvendig lagring av ting, både med tanke på brannfare, og det estetiske.

Vedlikehaldsplikta omfattar og utbetring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrot og uvær.

Oppdagar sameigaren skade i bustaden som sameiga er ansvarleg for å utbetre, pliktar sameigaren straks å melde frå skriftleg til styret i sameiga.

Ny eigar av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehald medrekna reparasjon og utskifting i seksjonen, sjølv om det skulle ha vore utført av den forrige sameigaren.

§ 9

Sameiga si vedlikehaldsplikt

Sameiga skal halde bygningar og eigedomen for øvrig i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på sameigarane. Sameiga kan bestemme at eit nødvendig vedlikehald skal dekkast av sameigarane, dersom det ikkje finst tilstrekkeleg midlar på sameiga sin felleskonto. Vedlikehaldsplikta for fellesareal der det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelsar der dette er angitt, ligg på dei sameigarane som har bruksretten.

Felles røyr, leidningar, kanalar, og andre felles installasjonar som går gjennom seksjonane, skal sameiga halde ved like.

Sameiga si vedlikehaldsplikt omfattar og utskifting av vindauge, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knytt til fellesareal, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar, balkongar, sluk og røyr eller leidningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar, med unntak av varmekablar.

Sameigaren skal gi adgang til brukseininga slik at sameiga kan utføre si vedlikehaldsplikt, herunder tilsyn/ettersyn, reparasjon eller utskifting. Tilsyn/ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for sameigaren eller annan brukar av bustaden. Sameigaren skal, hvis mogleg, gjevast varsel om slike tilsyn/ettersyn eller arbeid, på førehand.

Sjølv om sameiga har vedlikehaldsplikta, skal kostnader fordelast slik som definert i § 7.

§ 10

Utbetringsansvar og erstatning

Dersom ein sameigar sitt misleghald fører til skade på sameiga sin eigedom eller på annan sameigar si brukseining eller fastmontert inventar som naturleg høyrer brukseininga til, skal skaden utbetrast av sameiga. Utgiftene kan krevjast dekkja av sameigar etter tredje ledd.

Skade på innbu og løysøyre skal utbetrast av skadelidte sameigar. Sameiga heftar ikkje for eventuelle skadar på skadelidne sitt innbu og/eller lausøyre.

Sameiga for skadelidne sameigarar kan kreve erstatning for tap som fylgje av at sameigaren mislegheld sine plikter, etter same reglar som i burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

Sameigar kan kreve erstatning for tap som fylgje av at sameiga ikkje oppfyller pliktene sine, etter same reglar som burettslagslova § 5-18. Sameiga kan likevel ikkje haldast økonomisk ansvarleg på annan måte enn at sameigarane evt må dekke dei kostnader ei slik sak medfører, i fellesskap.

§ 11

Pålegg om sal og krav om fråvikelse – misleghald

Misleghald

Seksjonseigar sine brot på sine plikter overfor sameiga utgjer misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk, samt brot på husordensreglar.

Pålegg om sal

Dersom ein seksjonseigar trass skriftleg advarsel vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selge seksjonen jfr. eigarseksjonslova § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å kreve seksjonen seld.

Fråvikelse

Hvis seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eignedomen, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for eignedomen sine øvrige brukarar, kan styret kreve fråvikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdselslova kapittel 13.

§ 12

Styret og deira vedtak

Sameiga skal ha eit styre som skal bestå av ein leiar og tre andre medlemar, utan varamedlemar. Dei 4 personane i styret skal til saman utgjere ein styremedlem pr eigarseksjon. Styret sin leiar vert valt særskilt. Styremedlemane vert valde for to år med mindre ein kortare eller lengre tenestetid vert bestemt av det årsmøte som gjennomfører valet. Tenestetida opphøyrer ved avslutninga av det ordinære årsmøte i det år tenestetida går ut, vanlegvis i mai/juni.

Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemane for foregåande styreperiode. Styret bestemmer sjølv fordelinga av vederlaget.

Styremøter

Styreleiar skal sørge for at styret møter så ofte som det trengst. Eit styremedlem kan kreve at styret vert kalla saman.

Styremøte skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styremøtet velge ein møteleiar.

Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av alle styremedlemane er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll frå styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemane skal underteikne protokollen. Elektronisk signatur kan nyttast.

Styret sine oppgåver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eignedomen, og elles sørge for at forvaltninga av sameiga er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret sitt vedtaksmynde

Styret skal fatte alle vedtak som ikkje i lov eller vedtekt er lagt til andre organ. Vedtak som kan gjerast med eit vanleg fleirtal på årsmøtet, kan og takast av styret om ikkje anna fylgjer av lov, vedtekter eller årsmøte sitt vedtak i det einskilde tilfelle.

Styret kan ikkje gjere vedtak eller handle på ein måte som er eigna til å gi nokon seksjonseigar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin bekostning.

Inhabilitet

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerd i saker som medlemmet sjølv eller nærstående har ein framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

Styret sin representasjonsadgang

Seksjonseigarane/styret representerer sameiga i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med si underskrift i saker som gjeld seksjonseigarane sine felles rettar og plikter. Dette omfattar å gjennomføre vedtak trufte av årsmøte eller styret, og rettar og plikter som elles vedkjem fellesareal og eigedom. Styret kan og gjere gjeldande krav seksjonseigarane har mot utbyggjaren dersom kravet knytter seg til manglar ved fellesareala eller forsinka ferdigstilling av desse.

§ 13

Årsmøte

Årsmøte sitt mynde. Mindretalsvern

Årsmøtet har det øvste mynde i sameiga.

Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje gjera vedtak som medfører at nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møte og om siste frist for å melde inn saker som skal handsamast.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes oppgir kva saker dei ynskjer handsama.

Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøte med eit varsel med minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Innkalling skjer skriftleg. Som skriftleg reknast og elektronisk kommunikasjon.

Innkalling skal tydeleg angi dei sakene som årsmøtet skal handsame. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakst med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Saker som seksjonseigar ynskjer handsama i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det.

Saker som årsmøte skal handsame

Årsmøte skal handsame dei saker som er angitt i innkalling til møtet. Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet:

- Handsame styret si årsberetning
- Handsame og eventuelt godkjenne styret sitt rekneskap for føregåande år
- Handsame vederlag til styret

Årsberetning, rekneskap og eventuell revisjonsberetning skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle sameigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet. Sjølv om det ikkje er krav om rekneskapsfører og revisor, bør det leggjast fram ei oversikt som viser inntekter og kostnader i året som har gått.

Med unntak av saker som handsamast av ordinært årsmøte, kan årsmøte berre gjere vedtak om saker som er angitt i innkalling til møtet. Hvis alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også gjere vedtak i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret gjer vedtak om å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sett fram i møtet.

Kven kan delta i årsmøtet?

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller anna medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stades og uttale seg. Dersom eigar er to eller fleire personar i fellesskap eller ei juridisk eining som t.d ei verksemd, så har likevel kvar bustadeining berre 1 røyst. For Sameiga Røynstrandsvegen 64, 66, 68 og 70 er det til saman 4 røyster.

Styremedlemar, forretningsfører, revisor og leigebuarar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og uttale seg. Styremedlem som òg er sameigar har òg forslags- og stemmerett. Styreleiar har plikt til å vere til stades med mindre det er åpenbart unødvendig eller han/ho har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmektigen kan vera annan seksjonseigar. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigar har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillet det. Fullmakta kan ikkje angi kva fullmektigen skal stemme.

Møteleiing og protokoll

Styreleiar leiar årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar. Møteleiar treng ikkje å vere seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert handsama, og alle vedtak som vert gjort på årsmøtet. Møteleiaren og minst éin seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Utrekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet reknast fleirtal etter sameigebrøken.

Fleirtalskrav ved ulike vedtak på årsmøtet

- (1) Vedtak på årsmøtet med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene dersom ikkje anna fleirtalskrav er fastsett i eigarseksjonslova eller i vedtektene. Ved val kan årsmøtet på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som vald. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.
- (2) Det krevst eit flertall på minst to tredjedeler av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å gjere vedtak om
- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller tomt som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiga
 - b) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
 - c) Sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiga som tilhøyre eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
 - d) Samtykke til at føremålet for éin eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt.
 - e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum
 - f) Endring av vedtektene

Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigaren sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, vedtakast med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, krevst det fleirtal på minst to tredjedeler av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaka etter (1) fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert vedteke, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg samde.

Vedtak som krev semje mellom alle seksjonseigarane

Alle seksjonseigarar må, anten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg sei seg samde dersom sameiga skal kunne gjere vedtak om

- a) Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen
- b) Oppløysing av sameiga
- c) Tiltak som medfører vesentleg endring av sameiga sin karakter
- d) Tiltak som går ut over seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei einskilde seksjonseigarane.

Vedtak som krev samtykke frå seksjonseigarane det gjeld
Fylgjande vedtak krev samtykke frå dei seksjonseigarar det gjeld:

- At eigarane av bestemte seksjonar pliktar å halde deler av fellesarealet vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelsar som avgrensar den rettslege disposisjonsretten over seksjonen
- Innføring av vedtektsbestemmelsar om ei anna fordeling av felleskostnadane

Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- a) Eit søksmål mot seg sjølv eller eigne nærstående
- b) Sitt eige eller andre nærstående sitt ansvar overfor sameiga
- c) Eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiga dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiga sine interesser
- d) Pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller eigne nærstående

Dette gjeld og for den som opptrer ved eller som fullmektig

§ 14

Forretningsførar

Årsmøtet har vedteke at sameiga ikkje skal ha forretningsførar/rekneskapsførar.

§ 15

Mindretalsvern

Sameigarmøtet, styret eller andre som representerer sameiga kan ikkje treffe avgjerd som er eigna til å gi visse sameigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre sameigarar sin bekostning.

§ 16

Endring i vedtektene

Endringar i sameiga sine vedtekter kan vedtakast av årsmøte med minst 2/3 av dei avgitte stemmer om ikkje lov om eigarseksjonar stiller strengare krav.

§ 17

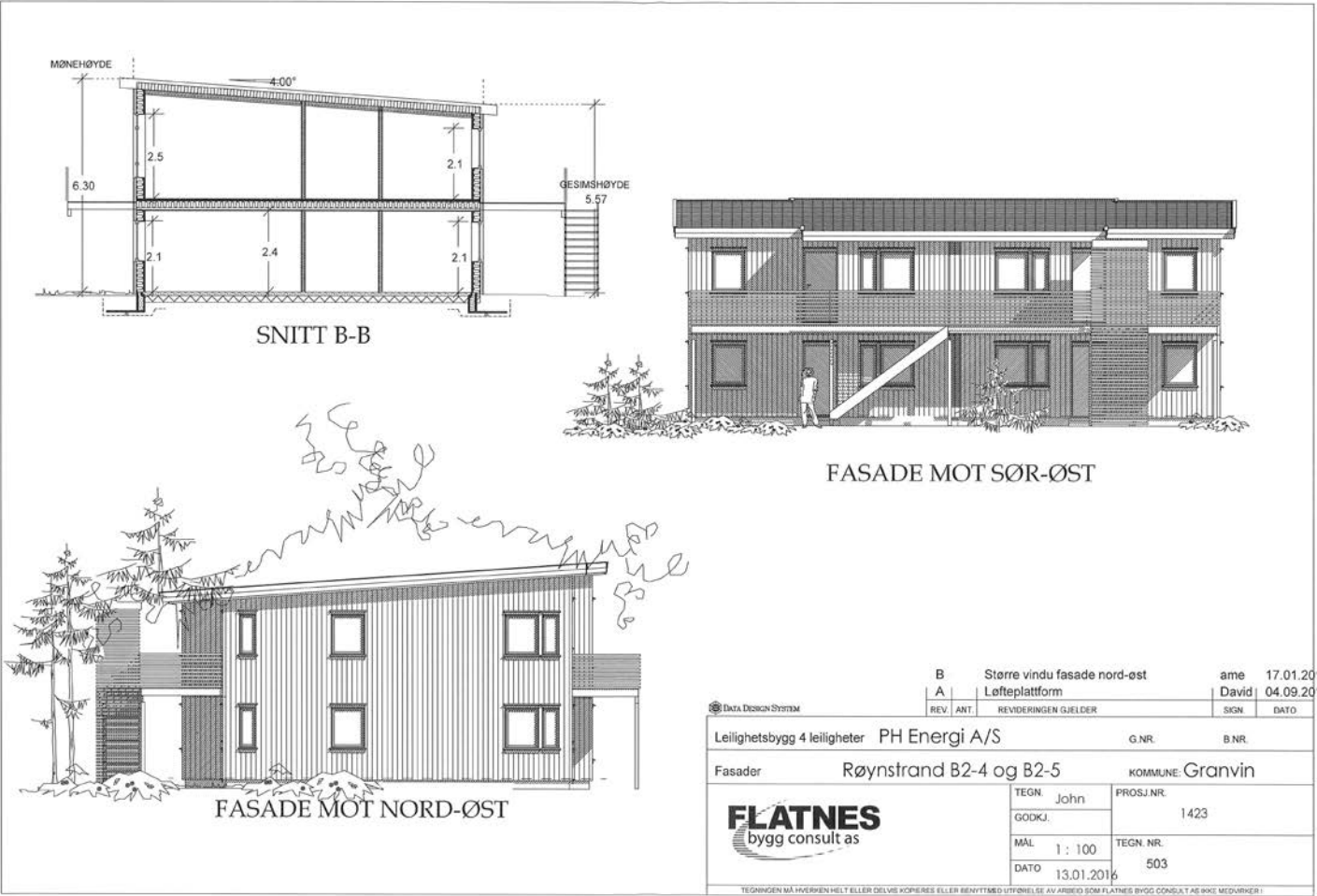
Generelle plikter

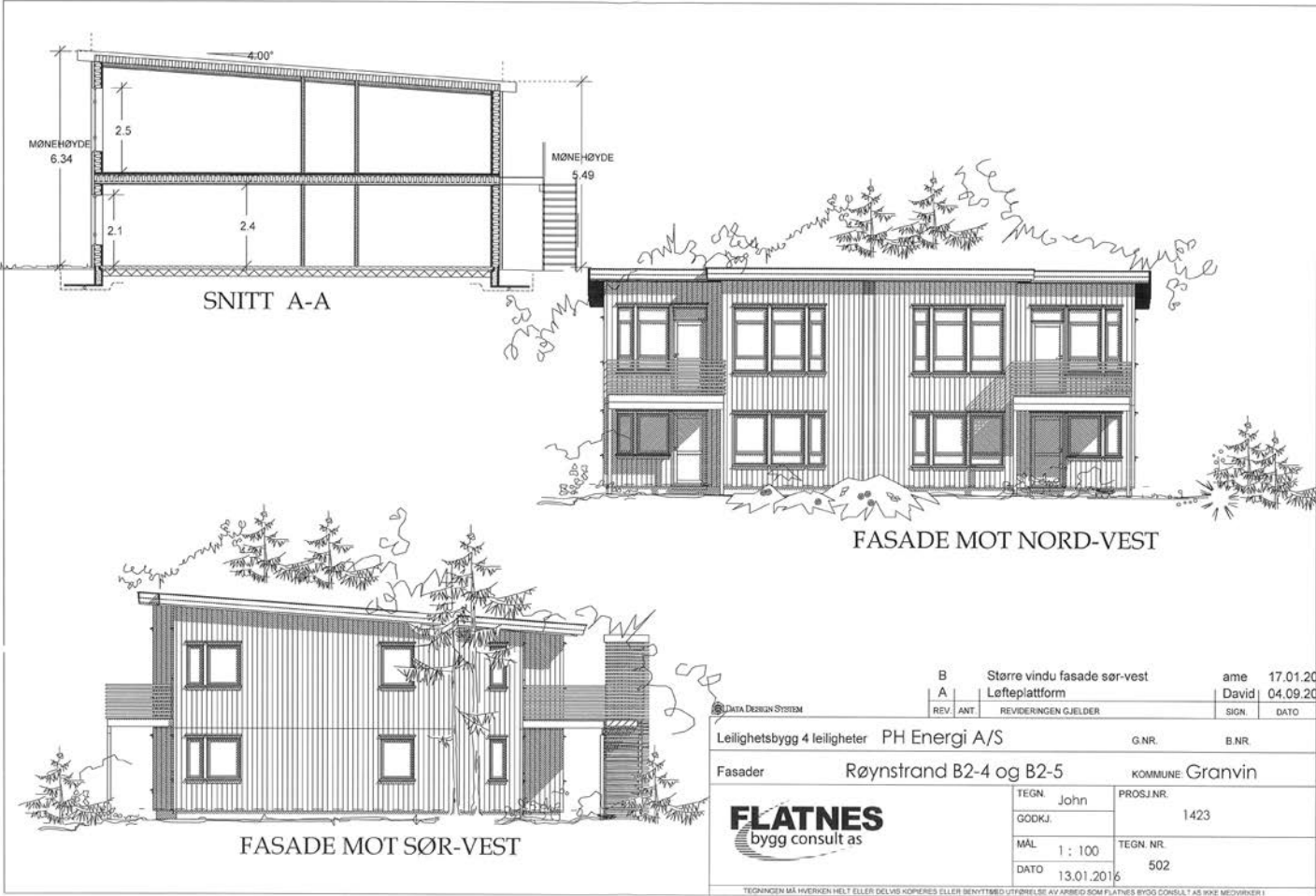
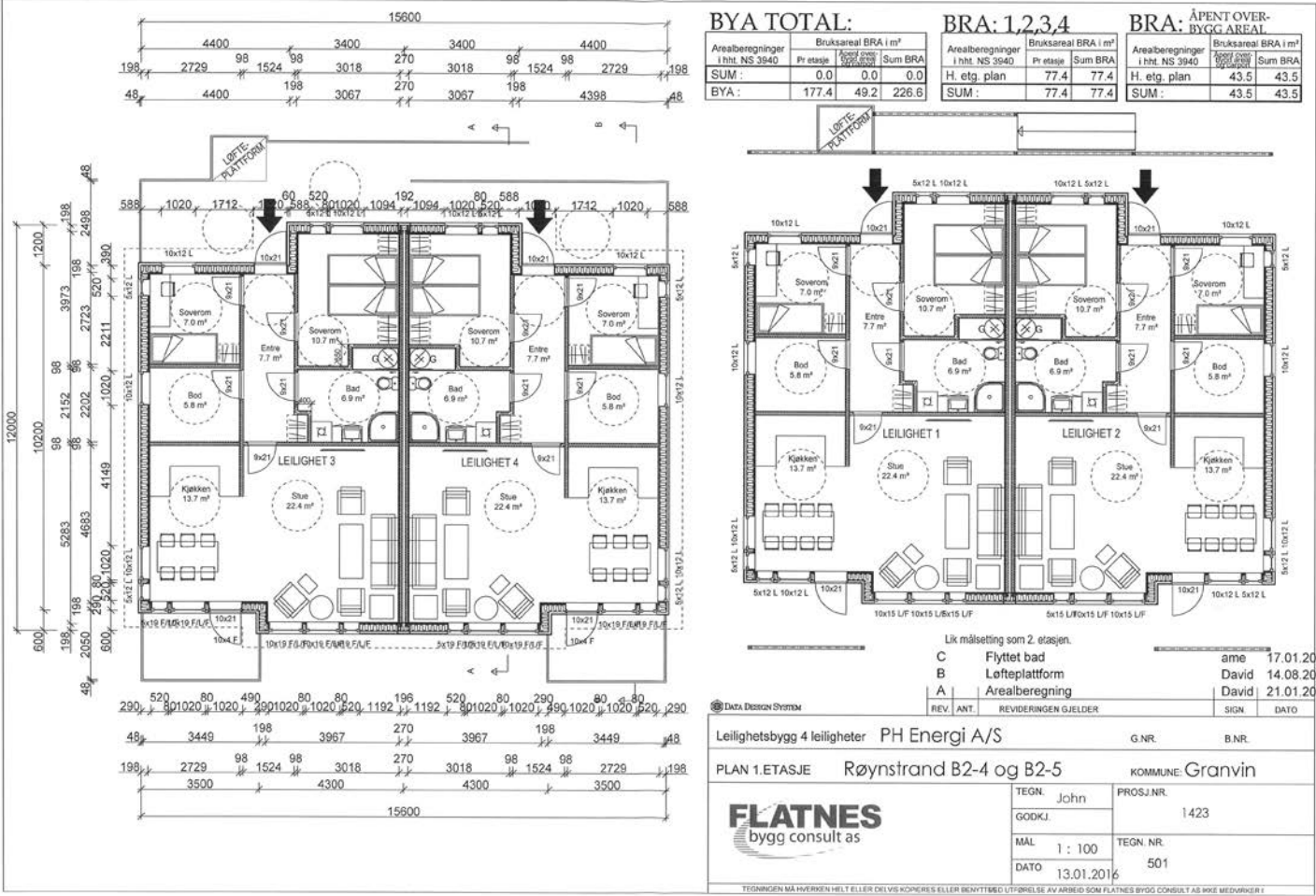
Sameigarane pliktar å overhalde bestemmelsane som fylgjer av oppdelingsbegjæringa, lov om eigarseksjonar, desse vedtekter samt ordensregler fastsett av årsmøtet, samt vedtak og pålegg frå styret.

§18

Forholdet til eigarseksjonslova

For så vidt ikkje anna fylgjer av desse vedtekter, gjeld reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.







Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgate 34
4614 KRISTIANSAND S

Dykkar ref.: Vår ref.: 16/132-34 Arkivkode: PGN - 123/101 Dato: 06.11.2019

Søknad om ferdigattest for gnr. 123 bnr. 101, Fleirmannsbustad Skielva

Ferdigattesten vert gitt etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jfr. Plan og bygningslova (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskrifta kap. 8.

Det er ein føresetnad at dei produkta som er nytta i tiltaket har dei nødvendige produktgodkjenningane og at produktsertifikata samsvarar med dei produkta som faktisk er montert.

Den framlagte dokumentasjonen motteke her 30.10.2019, stadfestar at alle krav og vilkår som er stilt i løyve, og som elles føl av gjeldande krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er gjeve med bakgrunn i desse tilhøva.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er føresett i løyve med seinare tillegg.

Dette vedtaket kan påklagast. Frist for innsending av klage er 3 veker etter att du har motteke dette brevet.

Med helsing

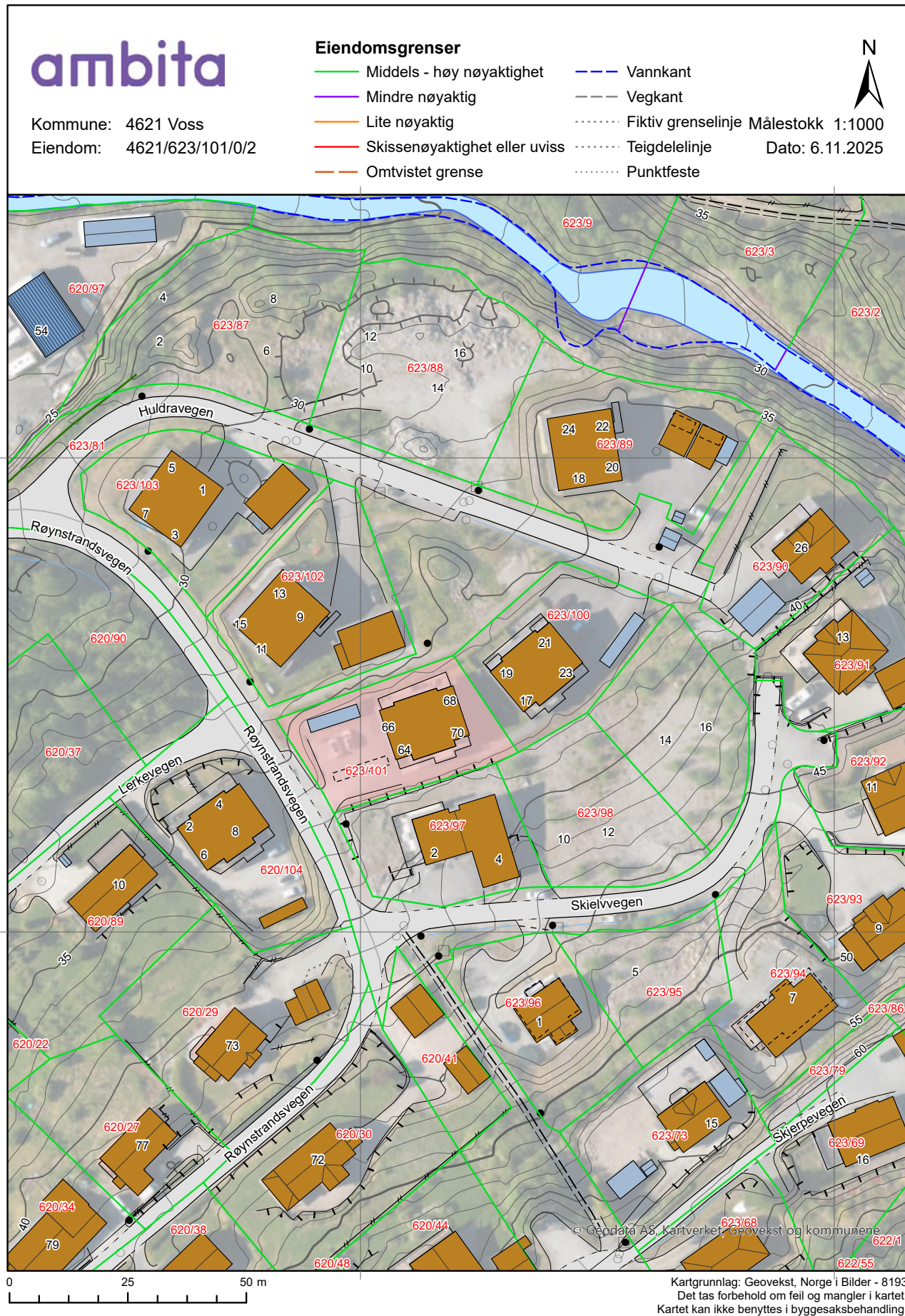
Asbjørn Helleve
Einingsleiar teknisk drift
Telefonnummer: 40403867



Postadresse:
Postboks 13, 5733 Granvin
Besøksadresse:
Hardangervegen 2581

Telefon:
56 52 40 00
E-post: postmottak@granvin.kommune.no
Internettside: www.granvin.kommune.no

Org.nr.:
844162502
Bankontonr.:
6501 05 67305



Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/623/101/0/2

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|-------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uviss | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2025



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt

-  Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Bygningslinjer
 Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- — Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltaktstyper/
spesifiseringer

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Røyndalsveien 70
5736 GRANVIN

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre