

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 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 3 486 390,-
Felleskostn.: Kr 1 462,-
Selger: Thomas Hope
Hershey Rose Parman Hope

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 47/50 kvm
Tomtstr.: 7773 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 181
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1507250103

Nydelig 2-roms leilighet med god og moderne standard | Gangavstand til "alt" | Balkong og heis i bygget | Fast p-plass!

Moderne leilighet fra 2024 med fin beliggenhet i populære Vatletun, med kort vei til sentrum og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten har gjennomgående god standard med 1-stavs laminatgulv og store vindusoverflater. Det er åpen stue-kjøkken løsning med utgang til en overbebygget balkong. Flislagt bad med varmekabler, vegghengt toalett, dusj, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det medfølger også en utvendig bod. 1.stk parkeringsplass utvendig følger leiligheten.

Velkommen til visning!



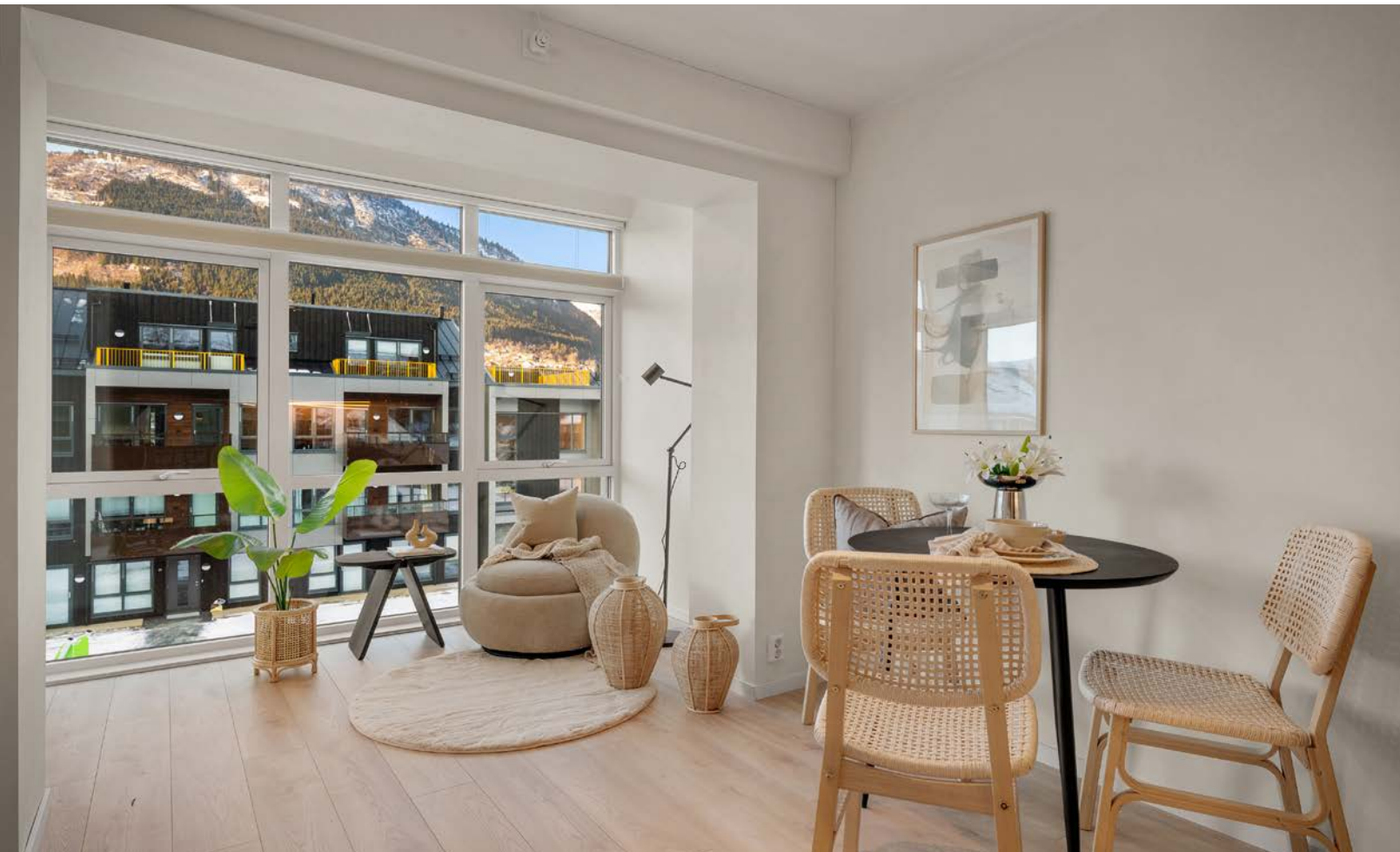
Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Nabolagsprofil.....34
Tilstandsrapport37
Egenerklæring50
Energiattest55
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97



Entré med adkomst til innvendig bod/teknisk rom.







Balkong med flott utsikt og gode solforhold.









Helfliset med varme i gulv.



Bad



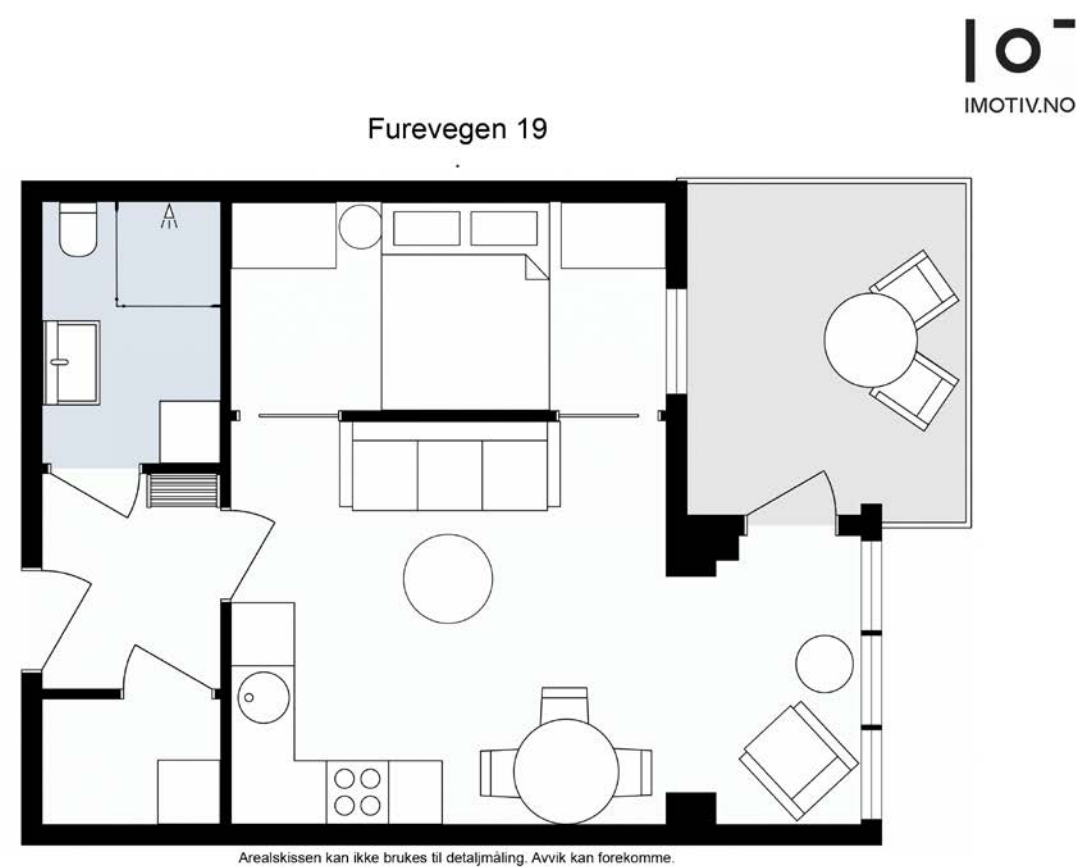


Vatletun sameie | Sentrumsnært og moderne!



Plantegning

3. etasje



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

Notater

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: 47 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 47 kvm Entre (4kvm), Teknisk rom (2,4kvm),
Bad (4,4kvm), Stue/kjøkken (17,2kvm), Karnapp
(4,8kvm), Soverom (8,4kvm).

TBA fordelt på etasje
3. etasje
8 kvm Balkong

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 3 kvm Utvendig bod (2,5kvm)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen.
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-i. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehull, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7773 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme..
Gjør oppmerksom på at tomtearealet tilhører sameiet og ikke den enkelte seksjonen.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et nytt og populært sameige. Vatletun passer perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til alt du behøver i hverdagen, uten at du er avhengig av bil eller offentlig transport. Fra eiendommen er det kort vei til butikker, offentlige kontorer og fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjøpesenteret Amfi Voss er et par små minutter gange unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Går du videre kommer du til Vangen som har et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer.

Er du glad i å trene og holde deg i form året rundt er det gangavstand til både Skyfitness og Mova hvor du kan trene døgnet rundt med moderne treningsapparater. For den turglade er det kort vei til foten av Prestegardsmoen som er et meget populært turområde. Sommerstid på vakre solskinnsdager er Prestegardmoen og stranden langs Vangsvatnet et populært område for soling og bading. Liker du å bade året rundt har du kort avstand til Vossabadet. Vossabadet tilbyr 25-meters basseng med konkurranse standard, opplæringsbasseng, et eget basseng med stupebrett, sklie og badstue. Her er noe for alle -

enten du vil trene eller ha en avslappende dag i bassenget.

Ønsker du en kjekk aktivitet som både er sosial og som innbyr til mestring er det kort vei til Voss Bowling. Her er det mange bowling baner, biljard, shuffleboard og dart. For de minste er det lekeland. Voss Bowling tilbyr også mat- og drikke servering.

Er du glad i å stå på ski er det gangavstand til Voss knutepunkt hvor du finner Voss Gondol. Gondolen frakter deg til Hangurstoppen på ca. 9 minutter. Sommerstid har du mange fine tilrettelagte turstier på Hanguren. Vinterstid har du gode muligheter for både langrenn og slalom i Voss Resort sitt herlige løypenett. I Voss Resort sitt løypenett har du over 40 km preparerte løyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser. I tillegg er det 18 km sporsatte langrennsløyper. Hangurstoppen Restaurant er åpen året rundt. Med sine 310 sitteplasser er Hangursrestauranten Voss sin største restaurant. Restauranten har fokus på lokal og kortreist mat.

Året rundt arrangeres det flere arrangementer og begivenheter på Voss. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossJazz, Osafestivalen, Voss Cup med flere. Til alle arrangementene har du gangavstand fra Vatletun for å følge med på det som skjer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er oppført som skolebygg med ukjent byggeår, men ombygd til leiligheter i 2024/2025. Hovedkonstruksjonen er videreført fra den opphavlige bygningen, med bærende yttervegger og etasjeskille i betong og siporex. I forbindelse med ombyggingen er det utført omfattende oppgraderinger. Det er etablert nye innvendige konstruksjoner, inkludert nye lettvegger, gulvoppbygging, himlinger og overflater. Det er installert nye vinduer, samt komplett nye tekniske anlegg for vann- og avløpssystem, elektriske installasjoner, oppvarming og ventilasjon. Boligen har tekniske løsninger i samsvar med gjeldende standard og forskrifter fra 2024/2025, mens hovedkonstruksjonen i yttervegger og etasjeskille er eldre. Gjør oppmerksom på at det kan være søkt om unntak fra teknisk forskrift ved oppføring av denne boligen. Dette er ikke takstmann orientert om. 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 takstmann sin beskrivelse.

Forhold som har fått TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:

Målt fall på gulv utenfor nedsenket dusjsone er lavere enn kravene i teknisk forskrift, og manglende dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel

medfører uvisse vdr. overgangen mot tilstøtende rom. Dette kan gi økt risiko for at vann blir stående eller får redusert avrenning ved søl eller lekkasje. Konsekvens:
Ved belastning med vann kan avrenninga mot sluk være mindre effektiv enn foresett, og vann kan i enkelte situasjoner finne vei mot tilstøtende rom eller underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkelse og behov for utbedring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja
Beskrivelse: Det var litt lavt trykk i vannet i begynnelsen. Men dei fiksa da.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Det ble det gjennomført trinnlydstest av Norconsult Voss. Tilbakemelding fra Norconsult viser at resultatet dessverre ikke er innenfor TEK17. Byggmester driv og planlegge utbreding og tiltak.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja
Beskrivelse: Det er byggeprosjekt i nabolaget.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. I tillegg er det en utvendig bod ved

garasje i bygg C.

Standard

Leiligheten ble oppført i 2024 og holder en god standard. Innvendige overflater består av 1-stavs laminat på gulv og malte gipsplater på vegg og tak.

Det første man møter er en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Her finner man også det tekniske rommet(bod til leiligheten.

Videre kommer du inn i en lys og åpen stue-kjøkkenløsning som har godt med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater. Her er det malt i en lys farge som gir rom for personlig preg gjennom møblering og interiør. Karnappen skaper en fin forlenging av rommet og kan innredes til en egen liten sone. Stuen har plass til sittegruppe, sofabord og TV. I leiligheten er det vannboren varme fra avtrekkspumpe og viftekonvektor i tak som sikrer god oppvarming. Fra karnappen har du utgang til en hyggelig balkong med plass til utemøbler og en liten grill.

Kjøkkenet er levert fra HTH med god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap. Ved siden av kjøkkenet er det plass til spisebord hvor man kan nyte måtider.

Badet har et tidløst uttrykk med hvite fliser på vegg og grå fliser med varmekabler på gulv. Dusjen er utstyrt med innfellbare dører som gir bedre plass når den ikke er i bruk. Det er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet har godt med lysinnslipp og har plass

til dobbeltseng og garderobeløsning.

I tillegg til leiligheten følger det med en utvendig bod. Dette er en godt utnyttet, moderne leilighet som byr på fine kvaliteter, god standard og kort avstand til de fleste nødvendige fasiliteter.

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

Punkt 4-1 Sameiet disponerer 86 parkeringsplasser i bygg C. Av disse ligger 86 som tilleggsareal til boligseksjonene. Parkeringsplasser kan kun overdras til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameiet. I tillegg er det 5 utvendige parkeringsplasser som særskilte seksjonseiere har enerett til å bruke jf. eiersl. § 25 (5). Dette gjelder seksjon 11, 8, 2, 5, 13. Vedlagt i salgsoppgaven følger det tegning hvor seksjon 8 har parkeringsplass merket med A3.2. Denne ligger i parkeringsrekke under lekeplass på enden av bygg A.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP6094062

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra 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

Vannboren varme fra avtrekksvarmepumpe.
Viftekonvektor i tak.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et strømforbruk i 2025 på 4.976kWh. Forbruk vil variere ut ifra antall medlemmer i husstanden samt forbruksvaner. Det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

86 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 498 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 501 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Voss Herad har frem til nå ikke fakturert gebyr for vann og avløp til sameiet/seksjonseierne i Vatletun grunnet at sameiet er nyoppstartet. Ansvarlig megler har vært i kontakt med Voss Herad som informerer om at gebyr for vann og avløp vil bli innført. Voss Herad informerer videre om at det ikke er installert vannmåler i den enkelte leilighet og at gebyr for vann og avløp vil bli fakturert til sameiet, som igjen vil måtte kreve gebyr for vann og avløp fra den enkelte seksjonseier via felleskostnader. Det har ikke lyktes ansvarlig megler å få et estimat på hva de kommunale gebyrene vil komme på. For en 2-roms leilighet estimeres det et forbruk på 80 - 100 kubikk i året. Kjøper må være obs på at det kommer gebyr for vann- og avløp fra kommunen.

Eiendomsskatt

Kr 7 519 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var 1.737,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 866 281 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 465 125 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Furmuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til for eksempel strøm, renovasjon, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR fordelt på to terminer i året. Renovasjonsgebyret for denne eiendommen er på kr. 3.575,56 fordelt på 2 terminer i året.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

462/41 000

Felleskostnader inkluderer

TV og internett 499,-
Felleskostnader 963,- (drift og vedlikehold av sameiet).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1462

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Sameiet

Sameienavn

Vatletun Sameie

Organisasjonsnummer

934668863

Om sameiet

Sameiets navn er Vatletun sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.10.2024. Sameiet består av 89 boligseksjoner på eiendommen gnr. 192, bnr. 181 i Voss herad. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom en boligseksjon skifter eier har andelseierne i boligbyggelaget BOB BBL forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Regnskap/budsjett

Sameiet ble opprettet ved slutten av 2024 og det foreligger dermed ikke noe regnskap for 2024. Regnskap for 2025 er ikke sluttført på nåværende tidspunkt. Styreleder informerer om at det ligger an til et overskudd for 2025. Videre informerer styreleder om at det sannsynligvis blir en økning på ca, 10 % av felleskostnad fra mai 2026 dersom dette blir godtatt på årsmøte i mars 2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) ventilasjonsanlegg i boligen
- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karm
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører
BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 192, bruksnummer 181, seksjonsnummer 8 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:

4621/192/181/8:
16.03.1982 - Dokumentnr: 648 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:43
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere
Ovennevnte ansees som ikke relevant for boligseksjonen i dag og er ikke ytterligere kontrollert.

28.10.2024 - Dokumentnr: 2153862 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 462/41000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bustadblokk - Bygg A (ombygging av tidligere internatbygg) datert 05.11.2024. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Normalt servicearbeid, mindre flikk- og målingsarbeid, samt legging av utvendig steinpanel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger detaljregulering Vatletun (plan-ID 12352016010), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse..
29.08.2019

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Deler av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare (OM310) og gul støysone (OM220) i henhold til kommuneplanen. I reguleringsplanen er eiendommen også berørt av gul støysone (H220_1) og en sikringssone som stiller krav til fri sikt ved avkjørsler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøpet 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.

Personopplysninger

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 125 590

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

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

28.01.2026

Nabolagsprofil

Furevegen 19 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Esso Hardangervegen	5 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Voss stasjon	19 min
Linje F4, R40	
1.7 km	
Bergen Flesland	1 t 40 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	11 min
233 elever, 16 klasser	
0.9 km	
Palmafossen skule (1-7 kl.)	4 min
174 elever, 12 klasser	
2.2 km	
Gjernes skule (1-7 kl.)	4 min
136 elever, 12 klasser	
2.2 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
562 elever, 40 klasser	
1.2 km	
Voss gymnas	12 min
370 elever	
1.1 km	
Voss vidaregåande skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Voss	5 min
AMFI Voss	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

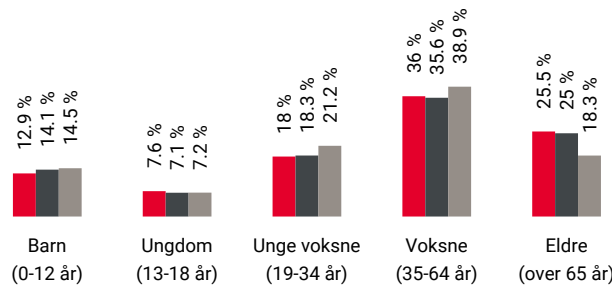
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugamoen	1 185	578
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år)	16 min
127 barn	
1.3 km	
Rogne barnehage (1-5 år)	16 min
18 barn	
1.4 km	
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	16 min
98 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal	3 min
Søndagsåpent	
0.2 km	
Meny Voss	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



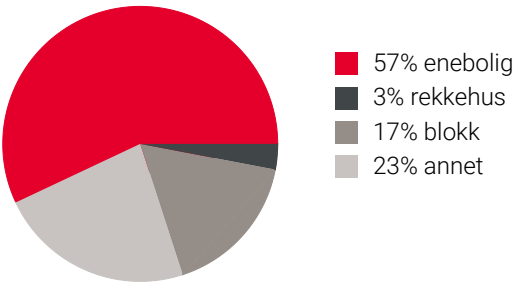
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Voss vidaregåande skule	1 min
Aktivitetshall	
0.2 km	
Vangen skule	12 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1 km	
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	9 min
SKY Fitness Voss	9 min

Boligmasse



«Veldig trygt og godt. Godt grendalag. Inkluderende folk»

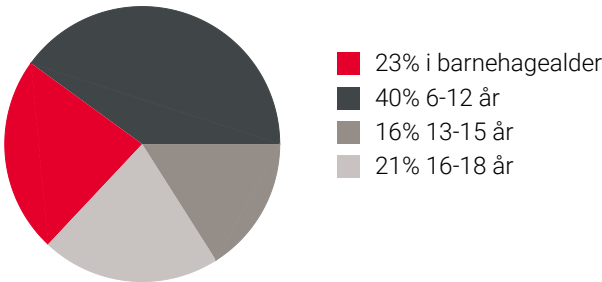
Sitat fra en lokalkjent



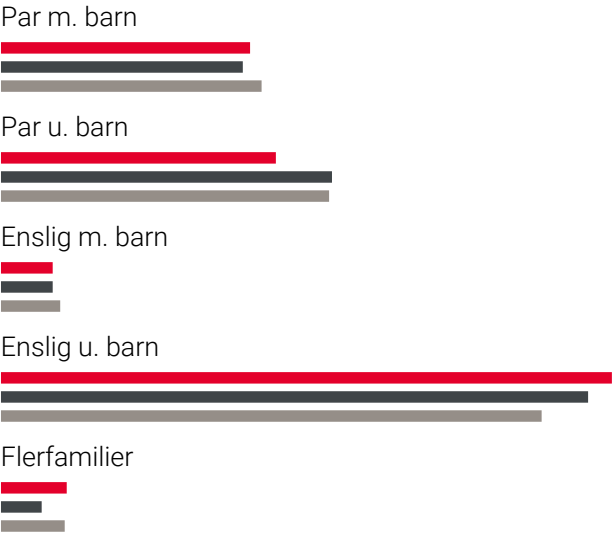
Varer/Tjenester

AMFI Voss	5 min
Apotek 1 Voss Amfi	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



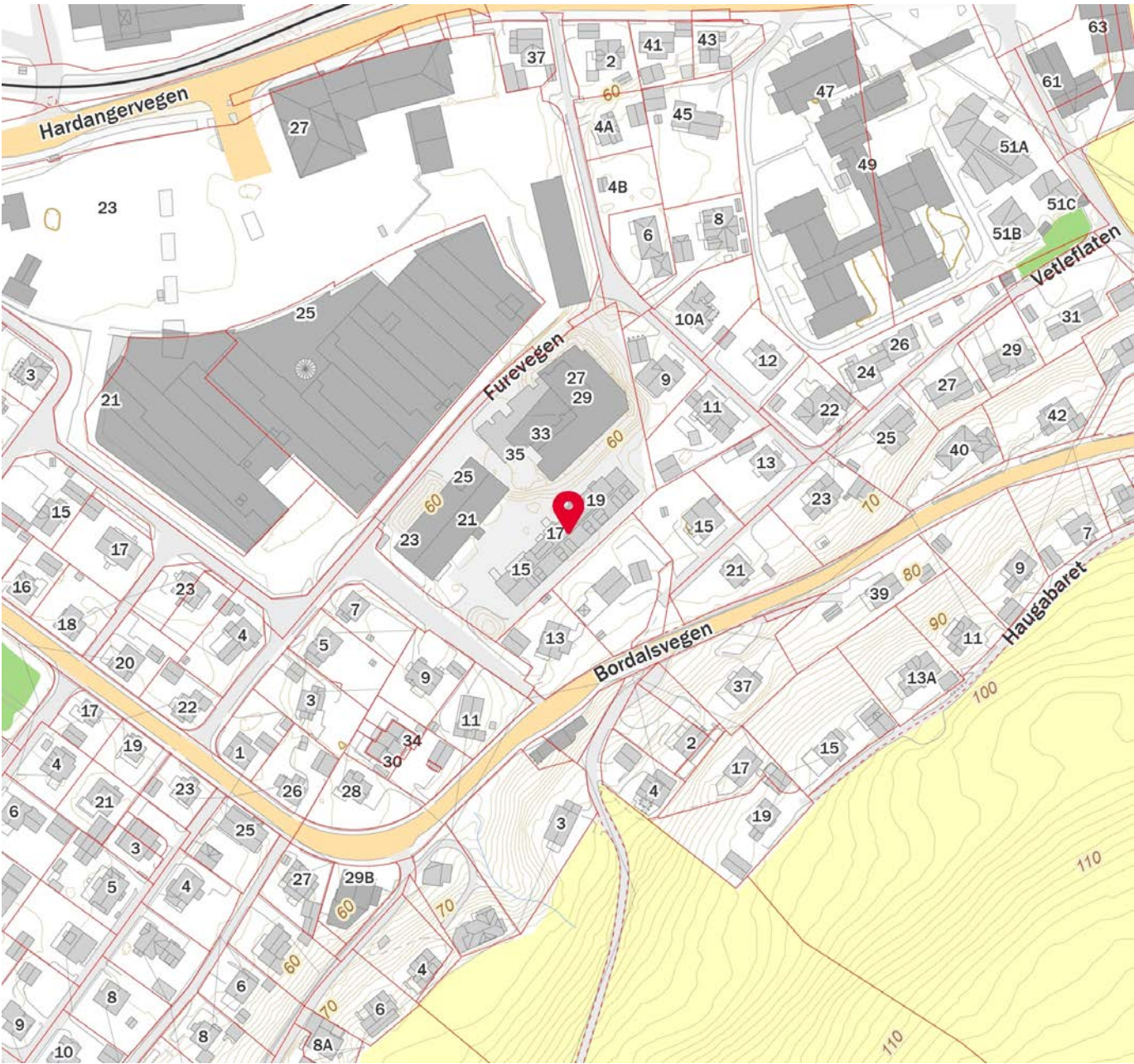
Familiesammensetning



0%	49%
Haugamoen	Vossevangen
Norge	

Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga (i blokk)
Furevegen 19
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 13/01/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM TOMTEN:

Tomt på 7 773kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomtearealet tilhøyrrer sameiga og ikkje den enkelte seksjonen.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- 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.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Eigedomen er oppført som skulebygg med ukjent byggeår, men ombygd til leilegheiter i 2024/2025. Hovudkonstruksjonen er vidareført frå den opphavlege bygningen, med bærande ytterveggar og etasjeskilje i betong og siporex.

I samband med ombygginga er det utført omfattande oppgraderingar. Det er etablert nye innvendige konstruksjonar, inkludert nye lettvegger, golvoppbygg, himlingar og overflater. Det er installert nye vindauge, samt komplett nye tekniske anlegg for vann- og avløpssystem, elektriske installasjonar, oppvarming og ventilasjon. Bustaden har såleis tekniske løysingar i samsvar med gjeldande standard og forskrifter frå 2024/2025, medan hovudkonstruksjonen i ytterveggar og etasjeskilje er eldre. Gjer merksam på at det kan vera søkt om unntak frå teknisk forskrift ved oppføring av denne bustaden. Dette er ikkje underteikna orientert om. 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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell synfaring, målingar med nødvendig utstyr samt informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som er utsette for normal slitasje har vanlegvis ei levetid på 15–40 år.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter frå oppføringstidspunktet. Konstruksjonar, tekniske anlegg og overflater har avgrensa alder, og det er ikkje registrert feil eller manglar som krev strakstiltak. Eventuelle merknader knytter seg i hovudsak til mindre avvik frå tekniske forskrifter og normal bruksslitasje. Bygget er vurdert å vere i god stand sett opp mot dagens standard, og tilstanden er som forventa ut frå alder. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behovet for vedlikehald vil auke etter kvart. Samla sett vert eigedomen vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Eventuelle avvik vurdert til TG2/TG3 er oppsummerte bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Vannbåren varme frå avtrekksvarmepumpe. Viftekonvektor i tak.
- Varmekabel på bad.

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.

DOKUMENTKONTROLL:

- Teikningar av bustaden er framlagt. Det er ikkje registrert avvik.
- Mellombels bruksløyve for bustaden er framlagt. Ferdigattest er ikkje framlagt.
- 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.
- Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaring og rapportskrivning. Skjemaet inneheld ikkje opplysningar om feil eller manglar ved bustaden som underteikna burde ha vore gjort merksam på. Kjøpar skal lese eigenerklæringa på lik linje med tilstandsrapporten.

Anna dokumentasjon som eventuelt er framlagt, vert omtalt i dei respektive punkta.

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

Tak: Sparkla og malt gips/betong.
Vegg: Sparkla og malt gips.
Golv: Laminat
Bad har gips i tak. Fliser på vegg og gulv.

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Nokre sprekker i sparkla overflater er registrert.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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:

Leilegheita var ferdigstilt hausten 2024, og det er ikkje opplyst om endringar utover feil og manglar som er reklamert på etter overtaking.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	47	3	0	8
SUM BYGNING	47	3	0	8
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- Entre - 4kvm med 2,18m takhøgd.
- Teknisk rom - 2,4kvm med 2,20m takhøgd.
- Bad - 4,4kvm med 2,20m takhøgd.
- Stova/kjøkken - 17,2kvm med 2,35m takhøgd.
- Karnapp - 4,8kvm med 2,60m takhøgd.

Soverom - 8,4kvm med 2,71m takhøgd.
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-i. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:

- Utvendig bod - 2,5kvm

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er teikningar som definerer romtype som er beskrive i denne rapporten. Eventuelle areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

Balkong mot nord-vest - 8,4kvm.

BRA-e gjeld utvendig bod som er plassert i garasjekjellar. Bod er målt til 2,5kvm, som er runda opp til 3kvm i arealoppsettet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

UTVENDIG:

- Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter. Sameiga har ansvar for grunnmurar og drenering, utvendig fasade, tak og vindauger. Seksjonseigar har ansvar for normalt vedlikehald av vindauger. Smøring, vasking og justering. Les vedtektene for informasjon om vedlikehaldsplikt.

VÊR:

- Opphald og minus 1 grad på synfaringsdagen.

INNVEDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Håvard Kvarme Ure og Thomas Lydvo Hope.

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](#)

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

13/01/2026

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 11.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har flislagde veggoverflater og himling utført med gipsplater. Ved synfaring er det ikkje påvist riss eller sprekkar i overflater, og det er heller ikkje registrert sprekkar i fuger. Det er ikkje observert avvik i skjøter eller ved underkant av plater. Det er vidare ikkje påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikkje registrert fuktskadar eller spor etter skadedyr på synfaringsdagen. Det er ikkje vindauge eller dør i våtsone som er utført i ueigna materiale. Ventilasjon på badet skjer via balansert ventilasjonsanlegg tilkopla varmepumpe (NIBE 740). Ventilasjonen framstod som normalt fungerande ved synfaring.

Overflatene framstår samla sett som heile og i normal god stand ut frå alder og bruk.

Merknader:

TG 21.1.2 Overflate gulv

Golvet er flislagt. Ved synfaring er det ikkje påvist riss eller sprekkar i overflater, og det er heller ikkje registrert sprekkar i fuger. Det er ikkje observert bom (hulrom) under fliser, knirk i konstruksjonen eller flekker og andre skadar. Det er heller ikkje påvist spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr.

Fall på golv utanfor nedsenka dusjsone er målt til om lag 1:140. Teknisk forskrift krev 1:100 på heile golvflata om ein ikkje har 15mm oppkant på membran ved dørterskel. Fall i nedsenka dusjsone del framstår som tilfredsstillande. Oppkant ved dørterskel har ikkje vore mogleg å måle, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på høgda på membran ved terskel. Det er målt om lag 30mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dørterskel, men det er uvisst kor høgt membranen ligg ved terskel. Kravet er 25mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Golvoverflata framstår elles som heil og i normal god stand ut frå alder og bruk.

Merknader:

TG 11.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er ca. 1. år gamal. Badet framstår som normalt utført utan synlege teikn til avvik ved sluk, røyrgjennomføringar, mansjettar eller klemring. Det er mogleg å gjere reint i sluk. Det er ikkje observert teikn til feil utføring, feil materialval, skadelig fukt eller utettheiter. Arbeidet vert vurdert som fagmessig utført. Det er framlagt dokumentasjon på type membran som er nytta. Vidare skal det føreliggje dokumentasjon på uavhengig kontroll av membranarbeidet. På bakgrunn av framlagt dokumentasjon og låg alder er bygningsdelen vurdert til TG 1.

Det er ikkje utført hullboring eller destruktive undersøkingar, grunna låg alder på badet og framlagt dokumentasjon.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 12.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå HTH, montert i 2024. Installasjonar for vatn og avløp er frå same periode. Innreiinga har slette frontar, laminat benkeplate og både over- og underskap med skuffer og skap. Det er montert integrerte kvitevarer. Kvitevarene er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Kjøkkenventilasjonen er utstyrt med Plasmex-filter, eit resirkuleringsfilter basert på plasmateknologi. Filteret bryt ned lukt- og fettpartiklar før lufta vert ført tilbake i rommet. Ifølgje leverandør har filteret lang levetid, berekna til ca. 10 år. Sjå FDV-dokumentasjon for vedlikehald og eventuell utskifting. Det er montert vask med eittgreps blandebatteri. Trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande, og det vart ikkje registrert lekkasjar i vannlås på synfaringsdagen. Automatisk lekkasjestopp er installert. Det vart utført fuktmåling på golv ved utsette område, utan påviste forhøgde fuktverdiar. Samla sett framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder, med registrert normal bruksslitasje.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
3. Andre Rom	
TG 1	3.1 Andre rom
Andre rom framstår i god stand, utan registrerte feil eller manglar utover normal bruksslitasje. Det må reknast med mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv kan det òg vere noko slitasje, misfarging eller riper frå møbelbruk. For ei nyare leilegheit er slike avvik normalt beskjedne og vert vurdert som vanlege bruksspor.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge og skyvedører frå Uldal montert i 2024. Ytterdør i entre er frå Swedoor, same år. På synfaringsdagen framstod vindauge, balkongdør og ytterdør i god stand utan synlege skadar eller funksjonssvikt.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Balkong har støypt dekke med utgang frå leilegheita. Tettesjikt er ikkje tilgjengelig for kontroll. Ukjent type og om det er tettesjikt utover betongdekke. Avrenning skjer via slukrenne langs vegg og sluk i ytterpunkt av dekket. Balkong er delvis dekkja av snø på synfaringsdagen som gjer begrensa kontroll av overflate. Basert på alder og tilgjengelige kontrollpunkt framstod konstruksjonen i god stand på synfaringsdagen, utan synlege teikn til skade eller funksjonssvikt.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VANNRØYR: Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr system. Fordelerskapet er plassert i vegg på bad med drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til golv med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på synfaringsdagen. AVLØP: Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.Største delen av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. TOALET: Leilegheita har vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det er framlat dokumentasjon på at det er nytta innebygd sisterne med sealingbag. Eventuelt lekkasjevant bak toalettskål og ned på golv.	
Merknader:	
TG 1	6.2 Varmtvannsbereder
NIBE F470 avtrekksvarmepumpe. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberedar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn. Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak med jamnleg mellomrom. Samt eige vedlikehald som filterskift ol. Anlegget er nytt i 2024 og er ikkje vidare funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer.	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 1	6.3 Ventilasjon
NIBE F470 avtrekksvarmepumpe. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberedar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn. Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak med jamnleg mellomrom. Samt eige vedlikehald som filterskift ol. Anlegget er nytt i 2024 og er ikkje vidare funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer. Rapport frå innregulering av ventilasjonssystem er ikkje framlagt.	
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.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Elektrisk anlegg med opprinnelse frå 2024 El. Anlegg: Sikringskap i teknisk rom. Det er ikkje registrert feil og manglar visuelt. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.	
MERKNAD: Ved kontroll i sikringsskapet er det registrert 11 kurs-sikringar, i tillegg til hovudstraumbrytar og overspenningsvern. Kursforteikninga omtalar 9 kurs-sikringar, i tillegg til hovudstraumbrytar og overspenningsvern. Det er dermed registrert avvik ved at 2 kurs-sikringar ikkje er oppført i kursforteikninga.	
Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) på det elektriske anlegget etter det var nytt. Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt. Dette bør leggst inn i Rubus. (Rubus er digital boligperm tilhøyrande leilegheita) Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

TILSTANDSGRADER:

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."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikke at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikke vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikke vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:

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

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. Det er og montert sprinkleranlegg i aktuell bustad.

REKLAMASJONSRETT

Det vert gjort merksam på at leilegheita er så nyoppført at det framleis står att tid på reklamasjonsretten etter bustadoppføringslova.

ANNET:

Lydisolering:

Heimelshavar opplyser at det er sendt ut generell informasjon om at lydisolering mellom leilegheiter i bygget ikke fullt ut tilfredsstiller krav i teknisk forskrift. Heimelshavar har ikke opplevd dette som eit problem i aktuell leilegheit. Det kan høyrast noko trinnlyd frå etasjen over, men dette vert av heimelshavar opplevd som avgrensa og ikke til sjenanse. Det vert gjort merksam på at lydoppleving kan variere frå person til person.

Vidare opplyser heimelshavar at utbyggar har uttala at manglande oppfylling av lydkrav skal utbetrast. Det er per dd. ikke kjent om dette gjeld aktuell leilegheit.

Takhøgd:

Ved synfaring er det registrert takhøgd som er lågare enn krava fastsett i teknisk forskrift. Underteikna har ikke fått framlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt dispensasjon frå gjeldande krav.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:

Målt fall på golv utanfor nedsenka dusjsone er lågare enn krava i teknisk forskrift, og manglande dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel medfører uvisse vdr. overgangen mot tilstøytande rom. Dette kan gi auka risiko for at vann blir ståande eller får redusert avrenning ved søl eller lekkasje.

Konsekvens:

Ved belastning med vann kan avrenninga mot sluk vere mindre effektiv enn føresett, og vann kan i enkelte situasjonar finne veg mot tilstøytande rom eller underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktpåverknad og behov for utbetring.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Hershey Rose Parman Hope
	Thomas Hope

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2024
Furevegen 19	• Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
5705 Voss	• Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
4621-192/181/0/8	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det var litt lavt trykk i vannet i begynnelsen. Men dei fiksa da.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Det ble det gjennomført trinnlydstest av Norconsult Voss. Tilbakemelding fra Norconsult viser at resultatet dessverre ikke er innenfor TEK17. Byggmester driv og planlegge utbreding og tiltak.

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

♦ Ja

Det er byggeprosjekt i nabolaget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Furevegen 19, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 26.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-250273
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174996954
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 181
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0302

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47,4 m²	Oppvarmet bruksareal 47,4 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
102,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 103,22 kWh/m²	Totalt levert pr. år 4 893 kWh
--	--



Furevegen 19, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

VEDTEKTER

for

Vatletun Sameie
(org. nr. 934 668 863)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og endret på årsmøtet 13.11.2024 og 12.05.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vatletun sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.10.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 192, bnr. 181 i Voss herad.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverk av fritidsboliger, erverk ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverk for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.2 Forkjøpsrett

(1) Dersom en boligseksjon skifter eier har andelseierne i boligbyggelaget BOB BBL forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet, ved BOB BBL som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet, ved BOB BBL skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-5.

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB BBL, og utløper 25 år etter ferdigstillelse, dato xx.xx.20xx, jf løysl § 6 første ledd.

2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Alle seksjoner som ligger på første plan i bygg A og C har alene og hver for seg enerett til bruk av den delen av sameiets fellesareal som utgjør uteplass utenfor egen seksjon. Uteplassen er adskilt mellom seksjonene med hekk/leveg. Inn mot tun/mot vest strekker eneretten til bruk seg frem til gangvei/vei for utrykning med brannbil. På baksiden/mot øst av bygg A strekker eneretten til bruk seg frem til sti langs avgrensende gjerde mot naboeiendom. På baksiden/mot vest av bygg C strekker eneretten til bruk seg frem til mur langs Furuveien.

Seksjoner i bygg B på bakkeplan mot Furevegen og på bakkeplan inn mot sameiets tun har alene og hver for seg enerett til bruk av den delen av sameiets fellesareal som utgjør uteplass utenfor egen seksjon. Uteplassen er adskilt mellom seksjonene med hekk/leveg. For seksjonene på bakkeplan/mot vest mot Furuveien strekker eneretten til bruk seg frem til fortau langs Furevegen. For seksjonene på bakkeplan inn mot sameiets tun/mot øst strekker eneretten til bruk seg frem til gangvei/vei for utrykning med brannbil.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av grøntareal for uteplass vedkommende har enerett til å bruke. En seksjonseier som etter tillatelse fra styret eller årsmøtet har bygd eller bygger noe på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke, er ansvarlig for vedlikehold, utbedring og eventuell fjerning av det som er bygd. Dersom det som er bygd på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke må fjernes midlertidig for at sameiet skal kunne utføre sitt vedlikeholdsansvar, så bærer seksjonseier selv kostnaden for dette. Dette omfatter kostnader til både fjerning og eventuell gjenoppbygging.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For seksjoner i bygg A og C gjelder denne eneretten i 30 år fra 19.11.2024 jf. eiersl. § 25 (6). For seksjoner i bygg B gjelder denne eneretten i 30 år fra tidspunktet seksjoneringen er tinglyst i forbindelse med den planlagte reseksjoneringen av sameiet omtalt i vedtektene punkt 12.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 86 parkeringsplasser. Av disse ligger 51 som tilleggsareal til boligseksjonene, 35 er organisert som næringsseksjon og tilleggsareal til næringsseksjon. Parkeringsplasser kan kun overdras til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameiet.

Ved reseksjonering av byggetrinn 3 (bygg B) i henhold til punkt 12 vil det også bli gjort endringer i denne bestemmelsens beskrivelse av hvordan parkeringsplassene er organisert.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) ventilasjonsanlegg i boligen

- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karm
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

- (3) Næringsseksjonen skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet:
- Kostnader til bygningsforsikring
 - Kostnader til forretningsføring og revisor
 - Styrehonorar
 - Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
 - Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
 - Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral
 - Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeport
 - Vedlikeholdskostnader for tak

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller

flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppføring medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppføring er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

(5) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til ferdigstillelse

Vatletun sameie vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Vatletun er fullstendig ferdigstilt og alle seksjonene er tatt i bruk, skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra BOB BBL eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra BOB BBL) som skal svare fellesutgifter frem til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjonene er overtatt eller tatt i bruk. Frem til dette skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsareal, og dennes forhåndstall til sameiets totale BRA, eksklusive tilleggsareal og fellesareal, av den delen som er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av fellesutgifter etter nytte frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøtet og kan delta i styret.

12. Særlige bestemmelser om utbyggers rett til å reseksjonere

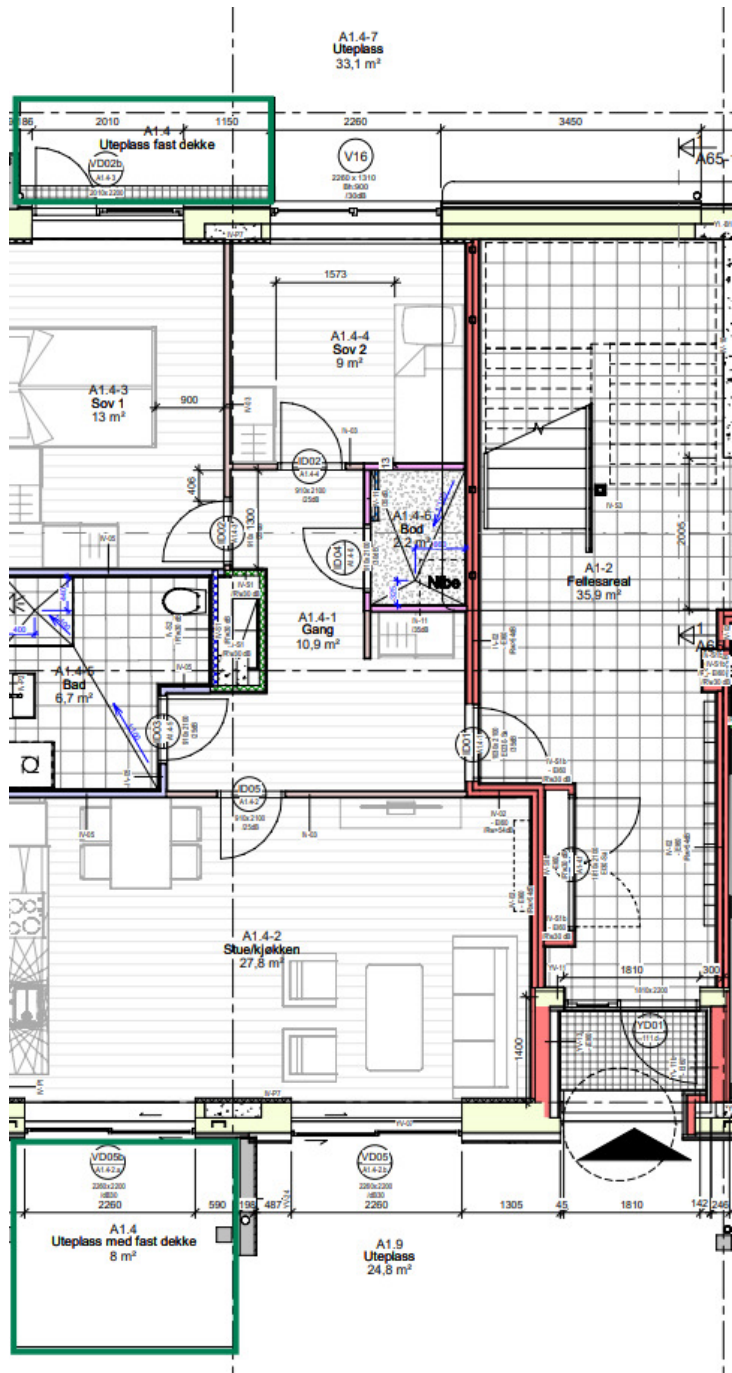
Vatletun sameie vil bli bygget ut trinnvis, og vil bestå av tre trinn. På tidspunktet for seksjonering er det kun byggetrinn 1 (bygg A) og byggetrinn 2 (bygg C) som oppfyller kravene for seksjonering. Vatletun sameie må reseksjoneres når siste byggetrinn (bygg B, Furevegen 21, 23 og 25) oppfyller kravene for seksjonering. Utbygger har derfor etter denne bestemmelsen rett til å reseksjonere sameiet slik at boliger og fellesareal som blir bygget i byggetrinn 3 blir inntatt i Vatletun sameie.

Utbygger har rett til å reseksjonere sameiet slik at antall seksjoner i sameiet øker med samme antall som det blir boliger i siste byggetrinn, og slik at parkeringsplassene som ved seksjoneringen ble seksjonert som næringsseksjon i sameiet blir tilleggsareal til de nye seksjonene ved kjøp av parkeringsplass sammen med bruksenhet i byggetrinn 3 (bygg B).

Ved utbyggers forespørsel om reseksjonering av sameiet er enhver seksjonseier forpliktet til å samtykke til vedtak om reseksjonering av sameiet på årsmøtet og til å gi sin tilslutning til reseksjoneringsvedtaket. Enhver seksjonseier plikter å medvirke til at reseksjoneringen blir gjennomført. Seksjonseiers panthaver har de samme forpliktelsene som seksjonseier. Sameiets styre er også forpliktet til å medvirke til at reseksjoneringen blir gjennomført.

Utbygger skal dekke kostnadene ved reseksjonering, herunder kostandene knyttet til forberedelse av søknad om reseksjonering, reseksjoneringsgebyr hos kommunen, tinglysingsgebyr og Kartverkets krav om dokumentavgift.

VEDLEGG TIL VEDTEKTPUNKT 3-1 (2):
EKSEMPELTEGNING SOM VISER HVILKET AREAL SEKSJONENE PÅ FØRSTEPLAN I BYGG A, B
OG C ER BLITT GITT MIDLERTIDIG ENERETT, JF. VEDTEKTENE PUNKT 3-1 (2).
AREAL MERKET MED GRØNT OMRIS OG BENEVNELSEN VISER EKSEMPEL PÅ SLIKT AREAL.



Husordensregler for Vatletun sameie, organisasjonsnummer 934668863

Utgåve 01/2025

Vedteke på årsmøte 12.05.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 13.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik:
 - at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på bod, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre, veggedyr eller lignende i boligen.
 - at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/altan/uteplass eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 - at balkongen/altanen/uteplassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
 - ristene (slukene) på balkongene/altanene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
 - ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen/altanen/uteplassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
 - å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, terrassevarmer eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet sin eiendom, inklusive fellesarealene.

Inntil videre benyttes merkede søppelkasser til Molok er klar: Papir, plast, bioavfall og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metall kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander kan ikke plasseres i fellesareal innendørs.

Mat, som til dømes fuglemat, skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Under utarbeidelse.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Årsmøte Vatletun Sameige.

Dato: 12.mai 2025 KL. 1800

Stad:Hagahaugen Panoramasalen

Innkomne framlegg må være styre i hende innan 02.05.

Dette er eit pålagt årsmøte i flg. regelverket.
Vi må gjennomføre dette. Val og rekneskap vert ikkje tatt opp på møtet.
Innkomne framlegg vil verta behandla i henhold til regelverket.

- Saksliste :
- 1.Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling og saksliste.
 - b. Antall medlemmer representert.
 - c. Val av møteiar.
 - d. val av referent/protokollfører.
 - e. val av protokollunderskrivar.
 - f. val av teljekorps
 - g. godkjenning av dagsorden

- 2.Innkomne framlegg
- a. Frå styret: Godkjenning av husordenreglar.

- b. Frå BOB: Endring av vedtekter
- Ved behandling av sak 2 på årsmøtet 19. november 2024 ble det orientert om behov for korrigering av vedtektspunkt 3-1 (2) med tilhørende vedlegg. Etter at innkalling til ekstraordinært årsmøte var sendt ut, ble utbygger gjort oppmerksomme på at det var forekommet en misforståelse ved utformingen av det nevnte vedtektspunktet og tilhørende vedlegg. Det fremmes derfor som en sak om korrigering på dette årsmøtet. BOB BBL har utarbeidet et korrigerende vedtektsforslag slik at vedtektspunktet gjenspeiler realiteten. I tillegg foreslås det regler om vedlikehold av grøntareal og eventuelle tiltak som utføres på arealet som en seksjon har enerett til å bruke.

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall på årsmøte. Formelt trenger denne endringen også at de berørte seksjonseierne samtykker i den korrigerende endringen.

Nåværende punkt 3-1 (2) lyder:

Alle seksjoner som ligger på første plan i bygg A, B og C har alene og hver for seg enerett til bruk av uteplass med fast dekke tilstøtende den særskilte seksjonen og som er del av sameiets fellesareal. For seksjoner i bygg A og C gjelder denne eneretten i 30 år fra 19. november 2024 jf. eiersl. § 25 (6). For seksjoner i bygg B gjelder denne eneretten i 30 år fra tidspunktet seksjonene er tinglyst i forbindelse med den planlagte reseksjoneringen av sameiet omtalt i vedtektene punkt 12. Se vedlegg til dette vedtektspunktet for eksemplifisering av areal som dette vedtektspunktet gjelder. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Forslag til ny og korrigert tekst i vedtektspunkt 3-1 (2) er:

Alle seksjoner som ligger på første plan i bygg A og C har alene og hver for seg enerett til bruk av den delen av sameiets fellesareal som utgjør uteplass utenfor egen seksjon. Uteplassen er adskilt mellom seksjonene med hekk/levegg. Inn mot tun/mot vest strekker eneretten til bruk

seg frem til gangvei/vei for utrykning med brannbil. På baksiden/mot øst av bygg A strekker eneretten til bruk seg frem til sti langs avgrensende gjerde mot naboeiendom. På baksiden/mot vest av bygg C strekker eneretten til bruk seg frem til mur langs Furuveien.

Seksjoner i bygg B på bakkeplan mot Furevegen og på bakkeplan inn mot sameiets tun har alene og hver for seg enerett til bruk av den delen av sameiets fellesareal som utgjør uteplass utenfor egen seksjon. Uteplassen er adskilt mellom seksjonene med hekk/levegg. For seksjonene på bakkeplan/mot vest mot Furuveien strekker eneretten til bruk seg frem til fortau langs Furevegen. For seksjonene på bakkeplan inn mot sameiets tun/mot øst strekker eneretten til bruk seg frem til gangvei/vei for utrykning med brannbil.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av grøntareal for uteplass vedkommende har enerett til å bruke. En seksjonseier som etter tillatelse fra styret eller årsmøtet har bygd eller bygger noe på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke, er ansvarlig for vedlikehold, utbedring og eventuell fjerning av det som er bygd. Dersom det som er bygd på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke må fjernes midlertidig for at sameiet skal kunne utføre sitt vedlikeholdsansvar, så bærer seksjonseier selv kostnaden for dette. Dette omfatter kostnader til både fjerning og eventuell gjenoppbygging.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For seksjoner i bygg A og C gjelder denne eneretten i 30 år fra 19.11.2024 jf. eiersl. § 25 (6). For seksjoner i bygg B gjelder denne eneretten i 30 år fra tidspunktet seksjoneringen er tinglyst i forbindelse med den planlagte reseksjoneringen av sameiet omtalt i vedtektene punkt 12.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar forslag til ny tekst for vedtektspunkt 3-1 (2).

Styret
Vatletun Sameige
Innkomne framlegg sendast til: d-chris2@online.no
Styret legg opp til felles kjøring opp.
Koordinator Bjørg Håland tlf: 48380971
Meld frå dersom du vil ha skyss.

- DIV etter årsmøtet:
1. Info. Om BOB på nett og BOB appen.

Husordensregler for Vatletun sameie, organisasjonsnummer 934668863

Utgåve 01/2025

Vedteke på årsmøte.....

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 13.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik:
 - at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på bod, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre, veggedyr eller lignende i boligen.
 - at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/altan/uteplass eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 - at balkongen/altanen/uteplassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
 - ristene (slukene) på balkongene/altanene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
 - ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen/altanen/uteplassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
 - å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, terrassevarmer eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet sin eiendom, inklusive fellesarealene.

Inntil videre benyttes merkede søppelkasser til Molok er klar: Papir, plast, bioavfall og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metall kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander kan ikke plasseres i fellesareal innendørs.

Mat, som til dømes fuglemat, skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Under utarbeidelse.

6. Dyrehold

Dyrehold? (diskuteres i styremøte og på årsmøte)

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Alternativ 2:

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

**Protokoll
frå ordinært årsmøte i
Vatletun Sameie**

Mandag 12.mai 2025 kl. 18.00 vart det halde ordinært årsmøte i Vatletun Sameie på Hagahaugen Panoramasalen.

Av dei frammøtte var det 26 med stemmerett.

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Godkjent

b. Antal medlemmer med stemmerett representert.

Vedtak: 26 med stemmerett godkjent

c. Val av møteiar

Forslag på Dag Christensen

Vedtak: Godkjent

d. Val av møteiar/referent

Forslag på Bjørg Håland

Vedtak: Godkjent

e. Val av protokollunderskrivar

Forslag på Kåre Flatlandsmo

Vedtak: Godkjent

f. Val av teljekorps

Vart ikkje valt teljekorps

g. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Anders M. Håvardstun

Vedtak: Anders M. Håvardstun

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Anders M. Håvardstun

Vedtak: Anders M. Håvardstun

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen)

Forslag til protokollunderskriver: Dag Christensen

Vedtak: Dag Christensen

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Anders M. Håvardstun

Vedtak: Anders M. Håvardstun

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

2. Inkludere trinn 3 i Vatletun sameie: Reseksjonering og vedtektsendring om beskrivelse av sameiet og parkering.

Det ble fremmet følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar reseksjonering for å inkludere byggetrinn 3 i sameiet jf. eierseksjonsloven § 49 (2) bokstav b, med Campus Voss AS som hjemmelshaver til seksjonene i byggetrinn 3 og utbygger står for kostandene ved reseksjoneringen jf. vedtektene punkt 12.

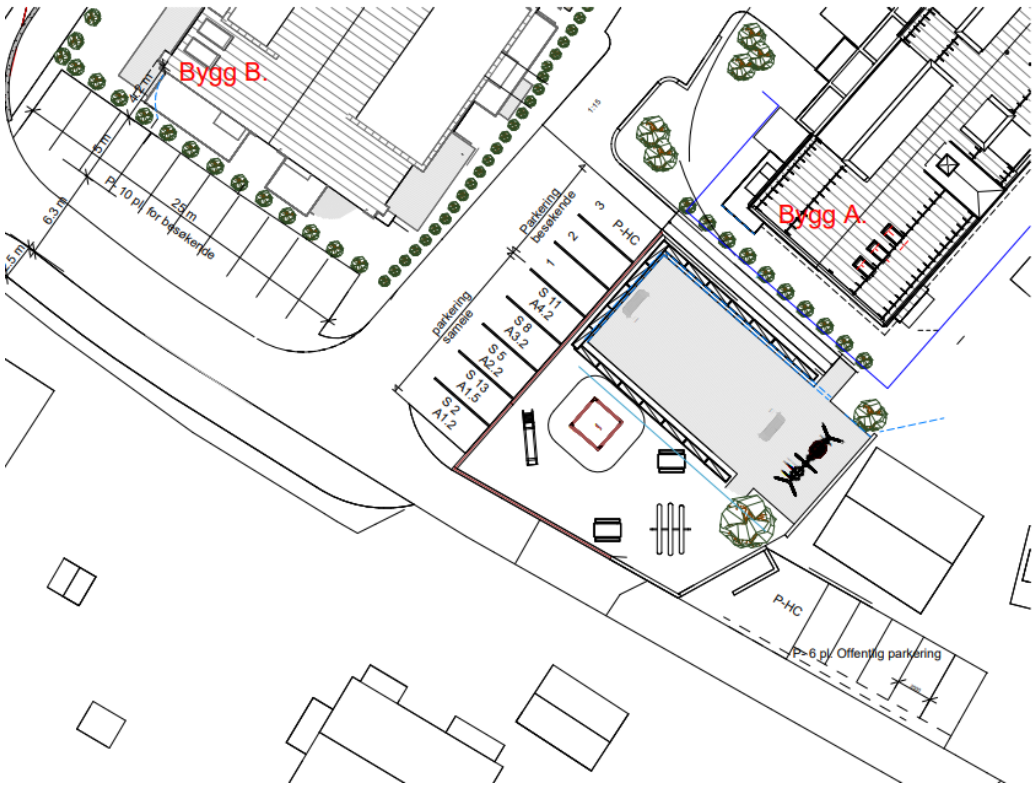
Reseksjoneringen innebærer også at årsmøtet vedtar at nevner i sameiebrøken justeres til å samsvare med ny total av sammenlagte tellere til seksjonene i sameiet.

Samtidig vedtar årsmøtet følgende tilhørende justeringer av vedtektene:

«Punkt 1-2 Sameiet består av 89 boligseksjoner ~~og 1 næringsseksjon~~ på eiendommen gnr. 192, bnr. 181 i Voss herad.»

«Punkt 4-1 Sameiet disponerer 86 parkeringsplasser i bygg C. Av disse ligger 86 som tilleggsareal til boligseksjonene. Parkeringsplasser kan kun overdras til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameiet. I tillegg er det 5 utvendige parkeringsplasser som særskilte seksjonseiere har enerett til å bruke jf. eiersl. § 25 (5). Dette gjelder seksjon 11, 8, 2, 5, 13, og fordeling av plassene fremgår av vedlagt tegning.»

Det ble fremmet et endringsforslag angående plasseringen av de 5 utvendige plassene fra opprinnelige plassering. Se oppdatert tegning:



Det ble enstemmig vedtatt å ta inn endringsforslaget – og årsmøtet behandlet deretter forslaget i sin helhet.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

3. Styrehonorar

Det ble vedtatt følgende styrehonorar for perioden fra årsmøtet i november 2024 til 31.12.2025.

Forskuddsutbetaling av styrehonorar for styreperioden:

Dag Christensen styreleiar	kr 26000,00
Kjartan Tøn styremedlem	kr 6000,00
Torstein Trå styremedlem	kr 6000,00
Bjørg Håland styremedlem	kr 6000,00
Janicke Lien varamedlem	kr 6000,00

4. Vedtektsendring

1) Vedtektsendring om elbil-lader

Det forelå følgende forslag til vedtak:

«Punkt 4-3

De som ønsker elbil-lader må ta kontakt med styret ved styreleder. Alle må ha Zaptec Pro installert av Bravida, fordi det er disse som er kompatibel med eksisterende ladere.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2) Vedtektsendring om rømningsvei

Det forelå følgende forslag til vedtak:

«(6) Enhver seksjonseier er forpliktet å holde rømningsveier fri av hensyn til brannsikkerhet. Dette gjelder også utvendige rømningsveier på bakkeplan, blant annet langs sameiets bygg, se vedlagt tegning.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Anders M. Håvardstun

Referent

Anders M. Håvardstun

Protokollunderskriver

Dag Christensen



Document summary

COMPLETED BY ALL: 26.11.2025 10:55	DOCUMENT NAME: Protokoll ekstraordinært årsmøte - Vatletun SE 20.11.2025.pdf 6 pages
SENT BY OWNER: Helene Holmøy Hansson · 24.11.2025 16:39	SHA-512: 1b9bfc0e74d98e44fe13cf37a41807d7d0c8c5c08b5379f7b4c94b4929ab035fcf9e74d8528f56cb127a8fdd3fa5a5b478176bafb426ca94600c3a2a71d026cf
DOCUMENT ID: ryl0VnlzbWI	
ENVELOPE ID: rJA4nefZWe-ryl0VnlzbWI	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anders Mjelde Håvardstun anders.havardstun@bob.no	Signed Authenticated	24.11.2025 17:04 24.11.2025 17:03	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 84/02/06) IP: 2a02:26f7:cf8c:4000:d000::1
Dag Christensen d-chris2@online.no	Signed Authenticated	26.11.2025 10:55 26.11.2025 10:52	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 49/01/08) IP: 46.46.250.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Protokoll ekstraordinært årsmøte - Vatletun SE 20.11.2025.pdf-pAdES-r1wY2xfZ-e.pdf (439443 bytes)	130b6771149a334a420cddc71a396d7c395001f729391fe19c5a81856771b181996526b6cb03232bf224a12c10916a4b0451d3558f36dc8bc3bcd204411935df
2. Protokoll ekstraordinært årsmøte - Vatletun SE 20.11.2025.pdf-pAdES-Hk3_nxGWWx.pdf (439225 bytes)	78990f04d6a39d5fd1bd79a3914e60781d1bc36ea3fe445abd155782446f8ba761991f476316263210509a892491c3f0fb0a8b5395712966e29577a2c95974d3

📄 Custom events

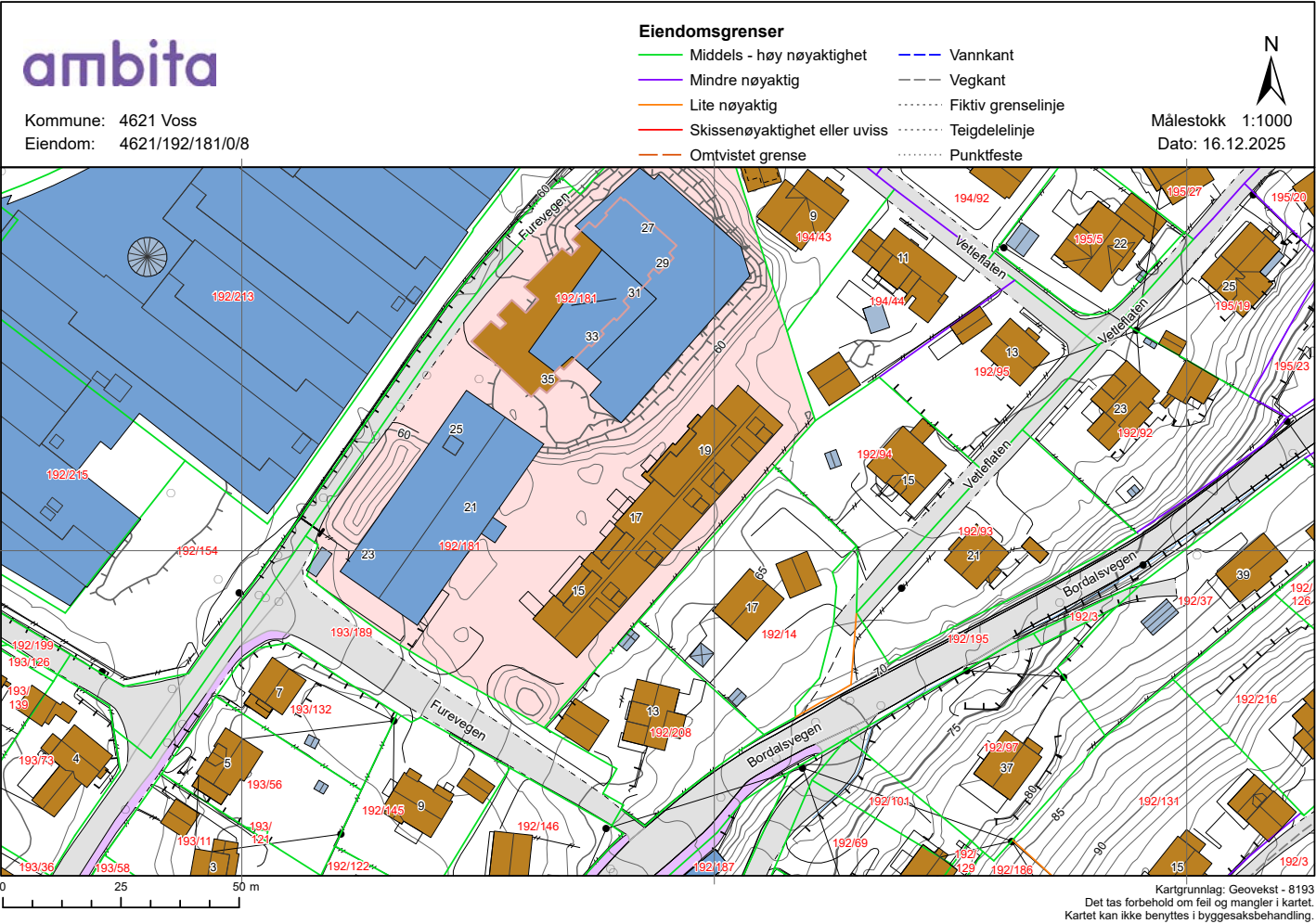
No custom events related to this document



 Voss herad		Midlertidig bruksløyve Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 24/40273		
Ansvarleg søkjar: Byggemester Markhus AS		Tiltakshavar: Campus Voss AS		
Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2				
Adresse: Furevegen 15	Gårdsnr. 192	Bruksnr. 181	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning: Bustad blokk – Bygg A (ombygging av tidlegare internatbygg)				
Vedtaksdato 05.11.2024	Saksnr 23/3554	Tidlegare saksnr. 22/00610		
Dato for søknad om midlertidig bruksløyve:		07.10.2024		
Gjennomføringsplan datert:		07.10.2024		
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:				
	☒	Heile tiltaket		
	☐	Følgjande del av tiltaket:		
Søknad om ferdigattest må sendast inn når nedanståande arbeid er utført.			Må utførast innan:	
Normalt servicearbeid, mindre flikk- og målingsarbeid, samt legging av utvendig steinpanel.			25.04.2025	
Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta		JA	NEI	☒
Merknader: Byggeplasstilsyn har vore gjennomført. Ansvarleg søkjar sendte inn dokumentasjon på at avvika er lukka den 04.11.2024. Tilsynet vert difor avslutta.				
Stad Voss	Dato 05.11.2024	Stempel/underskrift Hanne Ask Kronstad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Mengde	Beløp	Mottakar
Byggesaksgebyr	jf. gebyrregulativ punkt 17 b) + 20 % for mangelfull søknad.	7085	1,2	8502	Campus Voss As



Tegnforklaring

- 

Adresspunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Furevegen 19
5705 VOSS

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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre