

A modern, multi-story apartment building with a mix of wood and concrete. The building features large windows and balconies with glass railings. In the foreground, there is a courtyard with patches of snow and grass. A small, bare tree stands in the courtyard, and a modern street lamp is visible. The sky is blue with some clouds.

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 3 750 000,-  
Omkostn.: Kr 95 140,-  
Total ink omk.: Kr 3 845 140,-  
Felleskostn.: Kr 3 200,-  
Selger: Håvard Rio-Matre

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2019  
BRA-i/BRA Total 58/65 kvm  
Tomtstr.: 2891.5 kvm  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 171  
Snr. 14  
Oppdragsnr.: 1507260016

Flott og moderne 2-roms på Nyre |  
Kort vei til sentrum | Vannbåren  
varme i gulv | Parkeringsplass i  
garasje!

Moderne og tiltalende 2-roms leilighet fra 2019 med gjennomgående god standard. Leiligheten er nymalt i 2026 og har tidsriktige overflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sikrer et godt inneklima. Boligen inneholder entré med flislagt gulv, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer, helfliset bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, samt et godt soverom med plass til garderobe. Leiligheten har også innvendig bod og sportsbod rett utenfor. Det medfølger 1.stk garasjeplass til leiligheten.

Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til "alt" du behøver i hverdagen.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....20  
Om eiendommen .....24  
Nabolagsprofil.....38  
Tilstandsrapport .....41  
Egenerklæring .....55  
Energiattest .....60  
Forbrukerinformasjon ..... 100  
Budskjema ..... 101



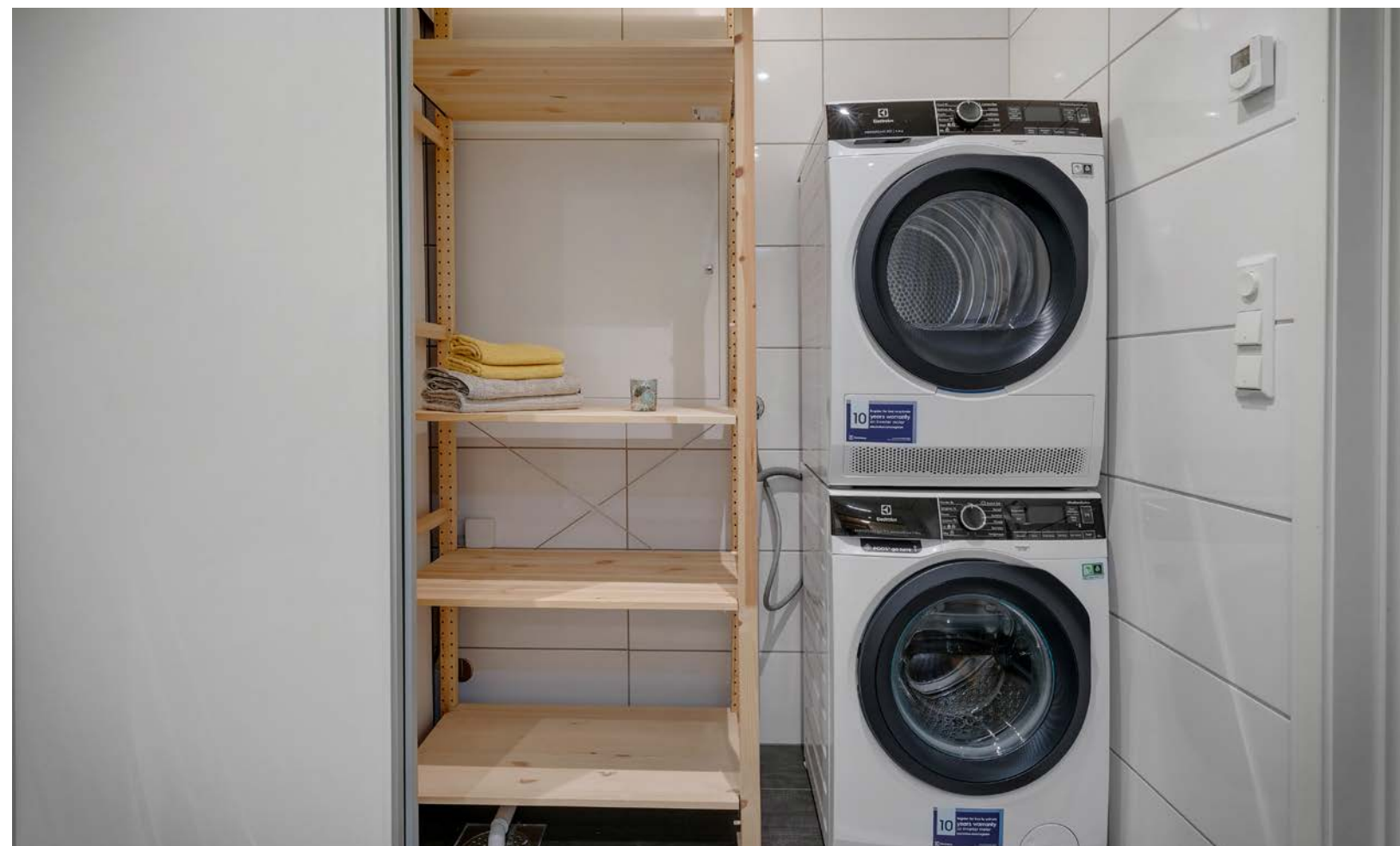
Flislagt entré med varme i gulv.













Romslig soverom med god garderobeplass.





Innvendig bod



Sportsbod i gang like utenfor leiligheten.

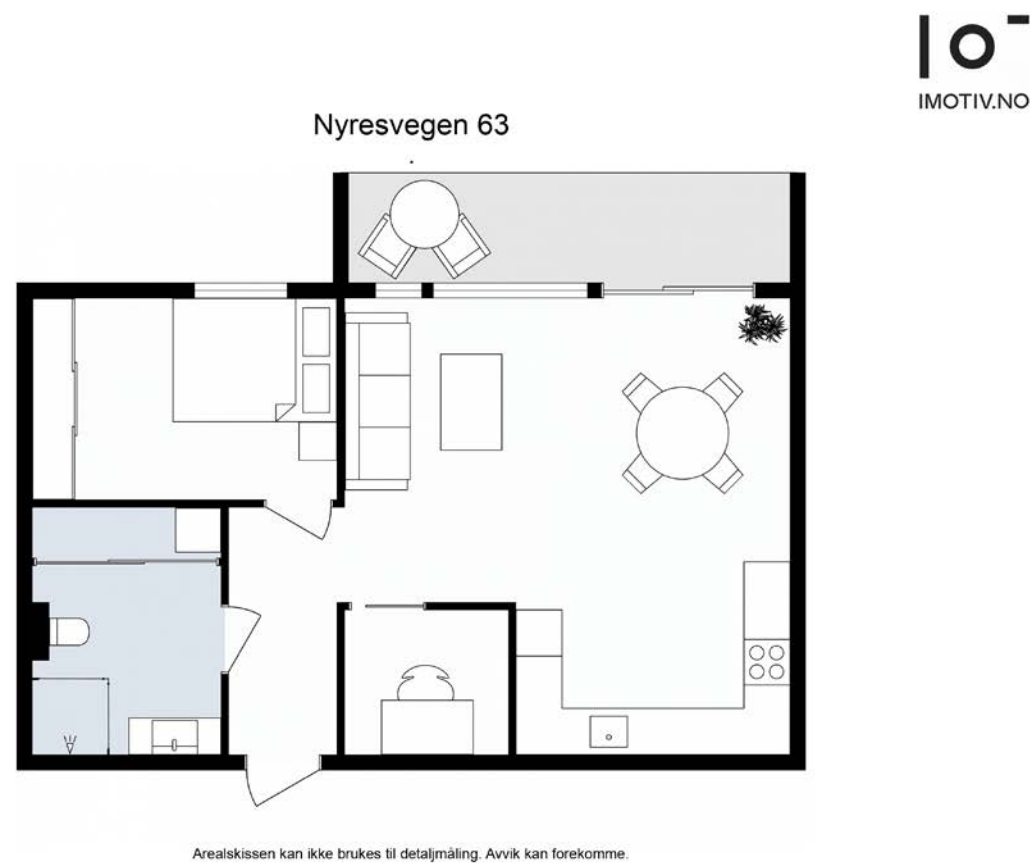


Det medfølger 1.stk garasjeplass med el-bil lader til leiligheten.



# Plantegning

## 1. etasje



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

# Notater



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 kvm  
BRA - e: 7 kvm  
BRA totalt: 65 kvm  
TBA: 11 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 58 kvm Soverom (10,7kvm), bad (6,8kvm),  
entrè (4,7kvm), bod (3,1kvm), stue og kjøkken  
(29,9kvm).  
BRA-e: 7 kvm Utvendig bod (6,8kvm).

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
11 kvm Terrasse i front.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant sted.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2891.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfalterte gangstier og veier. Opparbeidet med grøntareal og beplanting. Vossakart viser at tomten er på 2 891 m². Det gjøres oppmerksom på at dette arealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

### Beliggenhet

Veletablert nabolag med barnevennlig og attraktiv beliggenhet. Fra boligen har du gangavstand til det du måtte trenge av fasiliteter og servicetilbud på Vangen samt gangavstand til skoler, barnehager, og offentlig transport. Boligområdet byr på nærhet til skog og mark, med fine turmuligheter.

Ca. 10-15 minutters gange til Vangen. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser. På Vangen finnes også en rekke aktivitetstilbud for både store og små med bl.a. døgnåpent treningssenter, Vossabdet og Voss bowling. På bowlingen er det i tillegg lekeland og mange forskjellige spill for store og små.

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

Det tar ca. 10 minutter å gå til Vangen skule, Voss ungdomsskule og Voss Gymnas. Like ved har FBK Voss fotballbaner, Voss idrettslag arena til friidrett, og flere sporter som håndball og svømming. Her har vi også Vossabadet som tilbyr svømmekurs, babysvømming, personlige svømmetreninger og aquagym. Om du er en av de tøffeste har de hoppetårn og sklie.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin tur igjennom Prestegardsmoen og langs Vangsen. Ønsker du en litt lengre tur hvor du kjenner pulsen stige kan du følge Gjernesvegen til Bordalsgjelet og videre opp mot Roset hytta. En flott tur hvor du blir belønnet med en nydelig utsikt over Voss.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type rapport

Eierskifterapport

### Byggemåte

Bygget er oppført i bærende konstruksjon av betong. Fasade er kledd med Møre Royal bordkledning. Vinduer med tre-lags isolerglass er monterte i veggliv og har aluminiumsbelagte karmer, noe som reduserer vedlikeholds behovet og gir økt forventet levetid. Etasjeskille i betong. Himling er nedforet og platekledde til fordel for skjulte tekniske installasjoner. Taket er tekt med Protan takmembran, med hard Rockwool isolasjon under tekkingen. Innvendige delevegger er trolig oppførte i lett bindingsverk og kledd med gipsplater. Bygget er oppført i samsvar med teknisk forskrift TEK17, som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og

TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad- Overflate gulv:

Årsak: Falloppbyggingen i deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Nedsenket dusjsone er målt til 8-10 mm lavere enn tilstøtende gulv, og enkelte parti ved vegghengt toalett og NIBE-avtrekkspumpe er tilnærmet flate. Risiko: Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at lekkasjevann eller sølevann ikke blir ledet til sluk. Vann kan bli stående på overflaten eller trekke mot konstruksjoner som ikke er dimensjonerte for vannbelastning. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid. Dette kan igjen gi behov for utbedring dersom lekkasje eller gjentatt vannbelastning oppstår. Anbefalte tiltak: Det blir anbefalt å vurdere egnede lekkasjesikrende tiltak for installasjoner plassert i områder uten fall mot sluk. Et mulig tiltak kan være montering av automatisk lekkasjestopper under vanninstallasjoner for å redusere risiko ved eventuell lekkasje. Det blir samtidig gjort oppmerksom på at slik løsning kan medføre unødvendig utkopling av vann ved søl, renhold eller normal bruk, noe som kan oppleves som driftsmessig uheldig for eier.

2.1 Kjøkken:

Årsak: Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Kravet i TEK17 tilsier at vanninstallasjoner skal være sikret mot lekkasje med automatisk avstenging eller annen tilfredsstillende løsning for å unngå merskader.

Risiko: Ved eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin eller tilkoplinger kan vann renne fritt uten automatisk avstenging, og føre til merskade. Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner før lekkasje blir oppdaget. Dette kan gi behov for utbedring ved eventuell skade. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for oppvaskmaskin i samsvar med gjeldende krav.

6.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak: Stoppekran er plassert i fordelerskap bak skyvedør med avgrenser tilkomst. Stoppekranen er stram i bruk og mangler merking. Innebygd sisterne for vegghengt toalett mangler muligens synlig drenerinsspor frem til gulv slik byggteknisk forskrift krever. Risiko: Avgrenset tilkomst og tung betjening kan forsinke stenging av vann ved lekkasje. Manglende synliggjøring fra sisterne kan føre til at lekkasje ikke blir oppdaget på et tidligere tidspunkt. Konsekvens: Forholdene kan samlet sett bidra til økt skadeomfang ved eventuell vannlekkasje og medføre behov for utbedring av konstruksjoner dersom lekkasje oppstår. Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilkomst, funksjon og merking av stoppekran. Videre anbefales det å etablere løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterne i samsvar med forskriftskrav, dersom dette mangler.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold er vurdert til TG3.

Forhold som har fått TG IU:  
6.2 Varmtvannsbereder:  
Avtrekksvarmepumpe med innebygd

varmtvannstank. Denne fungerer også for vannboren varme i gulv. Det blir på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert bedrift. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Anlegget er ikke funksjonstestet. Mindre støy fra anlegget er registrert. Hjemmelshaver opplyser at varmesentralen fungerer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?  
Svar: Ja  
Kommentar: Februar 2024: Sluk på takterasse var frosset til og væromslag med mykje regn førte til vasslekkasje i leilegheiter og felles gang og trapperom i 2, 3, og 4.etg i blokka. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Svar: Ja  
Faglært arbeid:  
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024  
Firmanavn: Recover Voss  
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avfukter for å tørke opp råka deler i blokka

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?  
Svar: Ja  
Bygd ut fellesareal på dugnad, med sittegrupper, bed og takoverbygg  
Er tiltaket godkjent av kommunen?  
Svar: Ja  
Fellesareal er bygd ut frå prosjekterte planar frå utbyggar, som vart utført av bebuarar i sameige, på

dugnad.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Prospekt/salgsoppgåva ved kjøp av eigendom i 2022.

Innhold

Leiligheten inneholder gangareal, 1 soveorm, bad, bod, en ekstern bod, veranda, kjøkken og stue i åpen løsning.

Standard

Leiligheten ble oppført i 2019 og holder en gjennomgående god standard. Den er nymalt i 2026 og fremstår med tidsriktige, moderne overflater. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme samt balansert ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til et behagelig inneklima.

Ved adkomst møtes du av en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Entréen har flislagt gulv, som er både slitesterkt og praktisk ved våte klær og sko.

Fra entréen kommer du videre inn i en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, som gir en sosial og luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe, mediemøblement og spisebord. Herfra er det utgang til en terrasse med plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet er fra Sigdal og har gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinasjon kjøl-/fryseskap.

Mellom over- og underskap er det montert fliser, som både gir et pent uttrykk og er enkelt å holde rent.

Badet er helfliset og har gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende baderomsinnredning, dusj med innfellbare dusjdører samt opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert bak skyvedør.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderoabeløsning.

Leiligheten disponerer en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg følger en romslig sportsbod i gangen like utenfor leiligheten.

Kort oppsummert er dette en moderne og tiltalende 2-roms leilighet med gjennomgående gode kvaliteter - klar til å flyttes rett inn i.

**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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnad.

**Parkering**

Det medfølger 1.stk parkeringsplass i garasje. Parkeringsplassen følger leiligheten ihht. seksjoneringsbegjæring. Mulighet for el-bil lader. Strøm til el-bil lader leses av og betales i henhold til forbruk.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 88682719

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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**

Leiligheten nytter vannbåren gulvvarme og ventilasjonsanlegget til oppvarming.

**Informasjon om strømforbruk**

Selger oppgir et årlig forbruk på 6.587kWh. Det er ikke bestilt Norgespris for strøm på eiendommen.

**Energimerke**

C

**Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**

**Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 750 000

**Omkostninger kjøper**

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
93 750 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

95 140 (Omkostninger totalt)  
107 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
109 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 857 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 859 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Kommunale avgifter**

Kr 2 469 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter oppgitt i prospektet er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var på kr. 2.587.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 8 077 for år 2026

**Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt oppgitt i prospektet er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var på kr. 5.166kr.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 930 672 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 722 686 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i

stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, renovasjonsgebyr, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Renovasjonsgebyr faktureres årlig fra BIR fordelt på 2 terminer. Renovasjonsgebyret for 2026 er på kr. 4.004kr.

**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**

1/22

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene faktureres månedlig og inkluderer forsikring bygg/fellesareal, div. serviceavtaler, fiber/bredbånd, Renhold fellesareal, div. vaktmestertjeneste.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3200

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

**Andel fellesformue**

Kr 32 141

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

Sameiet

**Sameienavn**

Sameiget Hagabardet Tunet-Nyrefeltet

**Organisasjonsnummer**

922969086

**Om sameiet**

Sameiet Hagabardet Tunet - Nyrefelt. Sameiet består av de respektive bruksenhetene i

eiendom med gnr. 194, bnr. 171 i Voss kommune, seksjonene 1-22. Bruksenhetene 1-22 skal brukes til boligformål. Enhetene kan ikke brukes til annet enn formålet. Sameiet har en egen nettside: hagabardet.no. Her kan det leses mer om sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

Årsregnskap for 2024 viser følgende:

Resultatregnskap:

Driftsinntekter: kr.962.999kr

Sum driftskostnader: kr.835.411

Driftsresultat: kr.116.589.

Finansinntekter: kr.15.516

Årsresultat: kr.132.105

Regnskap for 2025 foreligger ikke pt.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Se ellers husordensregler for regler rundt dyrehold.

Forretningsfører

**Forretningsfører**

Azets Insight AS v/Anne Tveite

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 171, seksjonsnummer 14 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:

4621/194/171/14:  
18.05.2021 - Dokumentnr: 582132 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti  
Bestemmelse om solidaransvar  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 194 bnr 171 (gjelder sameiet leiligheten er en del av) snr. 1-22 har rett til å benytte seg av gangsti over gnr 194. bnr 173 (nabosameiet). Retten gjelder også rett til å benytte areal på gnr 194 bnr 173 i forbindelse med vedlikehold av bygning på gnr 194 bnr 171. Gnr 194, bnr 171 og gnr 194 bnr 173 forplikter seg til å dele drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til varmekabler og veibelysning av gangvei med en halvpart hver. Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til gangveien bæres alene av gnr 194 bnr 171, snr 1-22. Forpliktelser ovenfor håndteres av sameie og vil ikke være direkte knyttet til seksjonen som selges.

04.04.2019 - Dokumentnr: 404637 - Seksjonering Opprettet seksjoner:  
Snr: 14  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/22

01.01.2020 - Dokumentnr: 48911 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:194 Bnr:171 Snr:14

18.05.2021 - Dokumentnr: 582132 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173 Snr:28  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 bustadblokker på gbnr 194/171 - Nyresvegen 61 og 63 datert 06.08.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.01.2017. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.08.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner  
Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delarealer  
Delareal 2 891 kvm  
Bestemmelse OmrådenavnYtre sentrumsavgrensing  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses  
Delareal 2 891 kvm  
KPHensynsonenavnOM310  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 2 891 kvm  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal

2 891 kvm  
KPHensynsonenavnOm910  
KPDetaljering  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 123509024  
Navn Nyrefeltet 1. byggesteg - detaljreguleringsplan  
Plantype  
Detaljregulering  
Status  
Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse  
20.06.2013  
Delarealer:  
Delareal: 1 755 kvm  
RPHensynsonenavnH730\_3  
Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner  
Delareal 151 kvm  
Formål Parkering  
Feltnavn P14  
Delareal 436 kvm  
Formål Lekeplass  
Feltnavn L8  
Delareal 156 kvm  
Formål Parkering  
Feltnavn P11  
Delareal 2 148 kvm  
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
Feltnavn BB8

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**

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

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

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**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 og Advokatforsikring for

boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% 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  
0 Opplysninger fra forretningsfører  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
0 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 123 490

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

**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**

11.03.2026

# Nabolagsprofil

Nyresvegen 63 - Nabolaget Gjernes - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Nyresfeltet<br>Linje 952, 953, 957, 965 | 4 min<br>0.3 km  |
| Voss stasjon<br>Linje F4, R40           | 21 min<br>1.8 km |
| Bergen Flesland                         | 1 t 40 min       |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Vangen skule (1-7 kl.)<br>238 elever, 15 klasser       | 13 min<br>1.2 km |
| Gjernes skule (1-7 kl.)<br>132 elever, 10 klasser      | 15 min<br>1.3 km |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.)<br>559 elever, 43 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Voss gymnas<br>370 elever                              | 10 min<br>0.9 km |
| Voss vidaregåande skule                                | 7 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Voss gymnas - Vestland fylkeskomm...11 min |
| AMFI Voss13 min                            |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

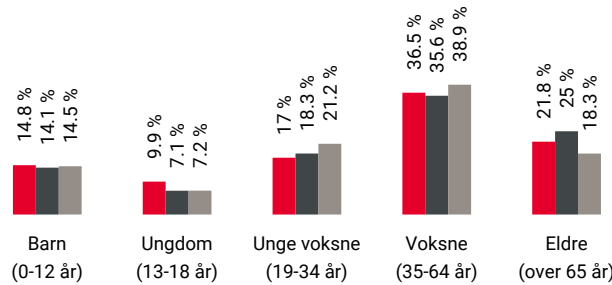
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Gjernes     | 852       | 397           |
| Vossevangen | 7 493     | 4 026         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Gjernes barnehage (1-5 år)<br>32 barn       | 15 min<br>1.3 km |
| Rogne barnehage (1-5 år)<br>18 barn         | 19 min<br>1.6 km |
| Klausabakken barnehage (1-5 år)<br>128 barn | 21 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Nærbutikken Haugamoen Dyrdal<br>Søndagsåpent | 9 min<br>0.7 km |
| Meny Voss                                    | 13 min          |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



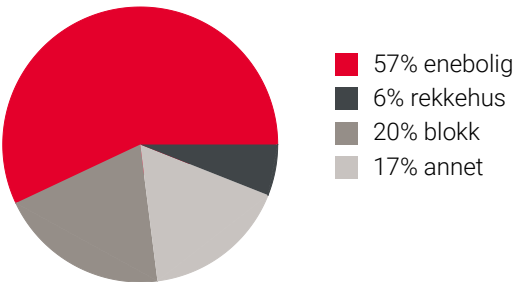
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

|                                                                                                                                        |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Prestegardsmoen idrettsplass<br>Fotball, friidrett | 8 min <br>0.7 km |
|  Voss idrettshall<br>Aktivitetshall, friidrett      | 9 min <br>0.8 km |
|  Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...             | 10 min           |
|  SKY Fitness Voss                                   | 13 min           |

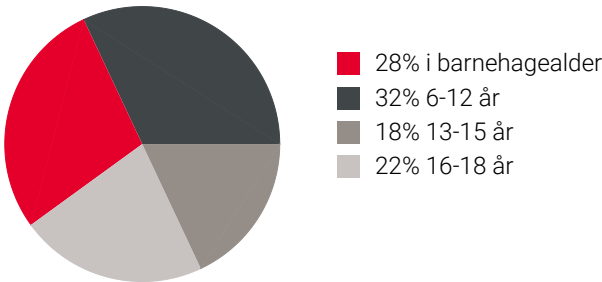
## Boligmasse



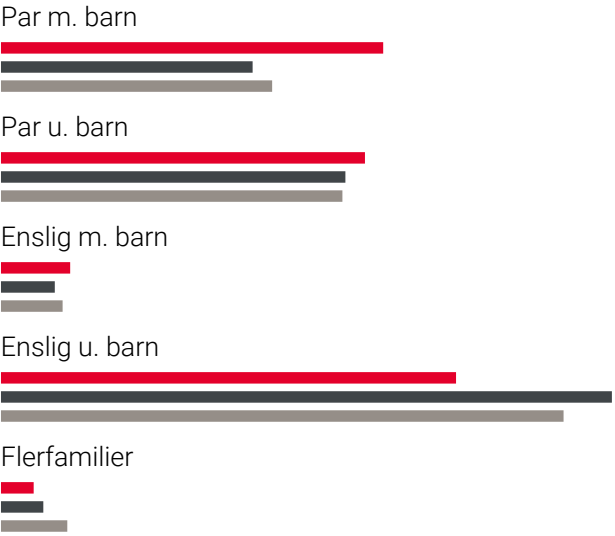
## Varer/Tjenester

|                          |
|--------------------------|
| Vangen13 min             |
| Apotek 1 Voss Amfi13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

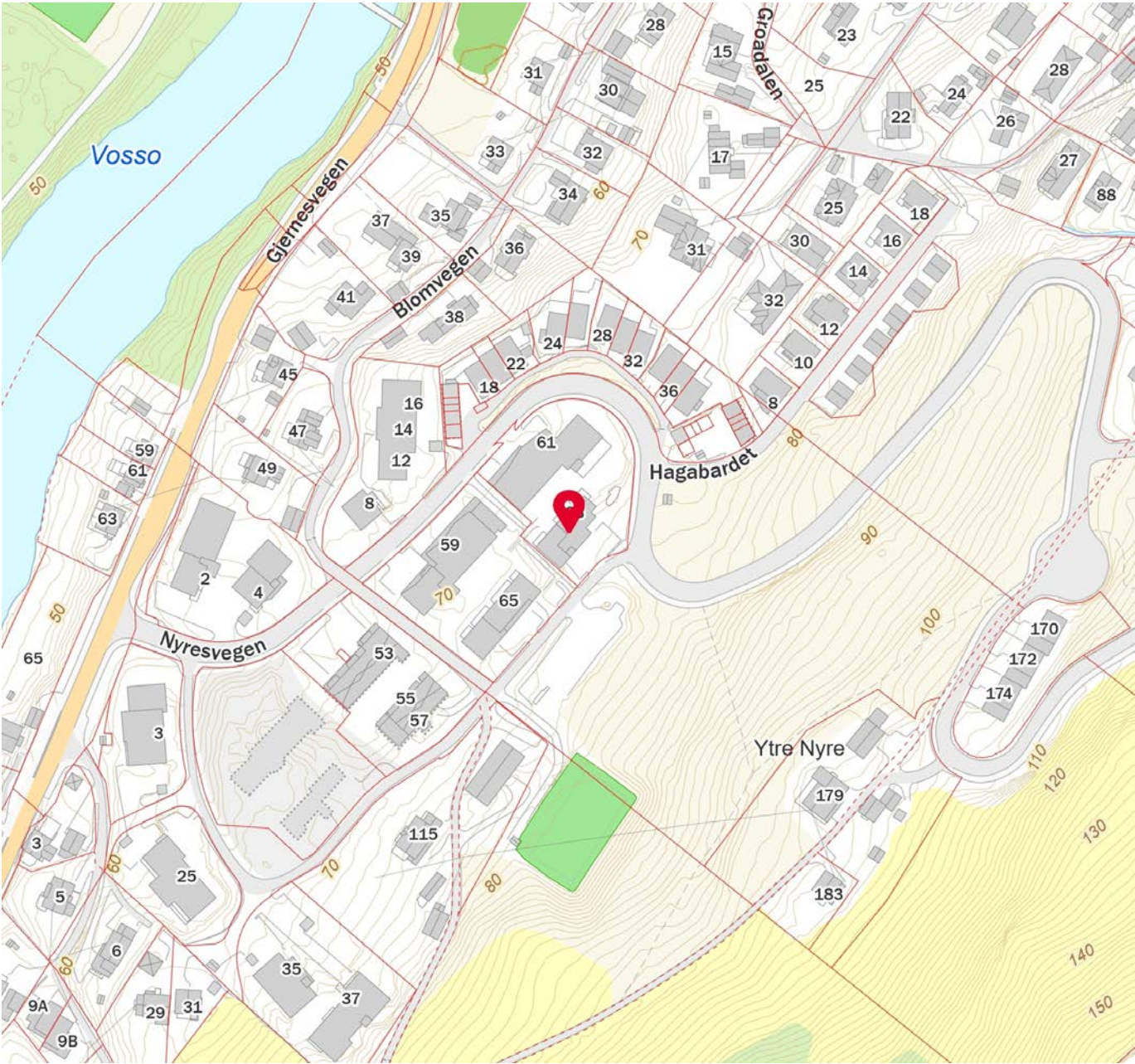


## Familiesammensetning

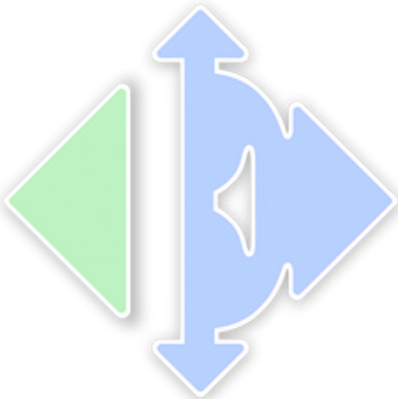


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Leilegheit i sameiga  
Nyresvegen 63  
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 3 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Bjørnar Helland  
Dato: 03/03/2026

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.com



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.  
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplanting. Området rundt er i hovudsak beståande av andre bustader. Kort veg til nødvendige kvardagslege faselitetar. Vossakart syner at tomta er på 2 891 m². Gjer merksamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:  
- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.  
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.  
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i bærande konstruksjon av betong. Fasade er kledd med Møre Royal bordkledning. Vindauger med tre-lags isolerglass er monterte i veggliv og har aluminiumsbelagde karmar, noko som reduserer vedlikehaldsbehovet og gir auka forventa levetid.

Etasjeskiljar i betong. Himlingane er nedfora og platekledde til fordel for skjulte tekniske installasjonar. Taket er tekt med Protan takmembran, med hard Rockwool isolasjon under tekkinga. Innvendige deleveggar er truleg oppførte i lett bindingsverk og kledde med gipsplater. Bygget er oppført i samsvar med teknisk forskrift TEK17, som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.  
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Bustaden har vassboren golvvarme tilkopla NIBE avtrekksvarmepumpe. Anlegget nyttar energien i avtrekkslufta til oppvarming av bustaden og produksjon av varmt tappevatn. Løysinga kombinerer varme, ventilasjon og varmtvassberedar i éin integrert eining.

Vassboren golvvarme gir jamn og behageleg varmfordeling i romma, utan synlege varmekjelder. Avtrekksvarmepumpa bidreg til god energieffektivitet ved at overskotsvarme frå ventilasjonslufta vert attvunnen og nytta i oppvarminga. Dette gir redusert energiforbruk samanlikna med tradisjonelle elektriske oppvarmingsløysingar, samt stabilt og komfortabelt inneklima.

Det må påreknast jamleg vedlikehald av anlegget, mellom anna filterskift og kontroll/service av varmepumpa, for å sikre stabil drift, god energieffektivitet og forventa levetid.  
Det går fram av protokoll frå ordinært årsmøte i sameiget 14.05.2025 at det er inngått vedlikehaldsavtale for varmepumpe, som inkluderer filterskift og levering av ekstra filter. Dette legg til rette for systematisk vedlikehald av anlegget.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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 påvirke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 3-stavs parkett på golv og slettbehandla gipsplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og veggar.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

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

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Opningar i lister.
- Sprekker i listefrie overgangar.
- Bom/lause fliser ved ytterdør.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgiftene er opplyst til kr 3 200,- pr. måned. Det er ikkje registrert restansar, og det er ikkje opplyst om planlagde endringar i felleskostnadene.

Fellesutgiftene omfattar mellom anna bygget si forsikring, felles straum, drift- og serviceavtalar, fiber/breiband, reinhald samt øvrige drifts- og vedlikehaldskostnader for sameiget.

Det er opplyst at sameiga ikkje har fellesgjeld. Sameiget har opparbeidd formue. Seksjonen sin forholdsmessige andel av formuen er opplyst til kr 32 141,- pr. 31.12.2025.

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 |
|--------------|-------|-------|-------|-----|
| Leilegheit   | 58    | 0     | 0     | 11  |
| Utvendig bod | 0     | 7     | 0     | 0   |
|              |       |       |       |     |
| SUM BYGNING  | 58    | 7     | 0     | 11  |
| SUM BRA      | 65    |       |       |     |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar kan ikkje utelukkast.

Leilegheit: Takhøgð er målt til 2,41 meter.

- Soverom: 10,7 m².
- Bad: 6,8 m².
- Entre: 4,7 m².
- Bod: 3,1 m².
- Stova og kjøkken: 29,9 m².

BRA-e:

- Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Utvendig bod: 6,8 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

- Terrasse- og ballkongareal:
- 10,8 m² overbygd terrasse mot nordvest. Overflate: Terrassebord.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>BYGGMESTER:</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>INTEGRITET:</b><br><b>UAVHENGIG TAKSTMANN</b><br>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 <a href="#">www.BMTF.no</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <i>Ansvarlig for rapporten:</i><br><b>Bjørnar Helland</b><br>Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.<br><br>Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.<br><br>I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.<br><br>Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.<br><br>Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.<br><br>Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar. |  |

03/03/2026

  
Bjørnar Helland

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Våtrom</b><br><b>1.1 Bad</b><br><b>TG 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.1.1 Overflate vegger og himling   |
| Badet har fliser på golv og vegg. 60x120 himlingsplater.<br>Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.<br>Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| Det er utført stikkprøvekontroll av tilfeldig utvalde fliser og fuger med omsyn til bom, holrom og sprekker. Det er ikkje registrert synlege eller hørbare indikasjonar på bom eller andre nemneverdige avvik ved kontrolltidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Merknader:</b> Målt luftespalte i underkant av dørblad er om lag 6 mm. For å sikre tilfredsstillande lufttilførsel når døra er lukka, kan luftespalta med fordel aukast. Tilstreккеleg lufttilførsel er ein føresetnad for at ventilasjonen skal fungere etter hensikta og bidra til effektiv uttørking av fuktbelasta luft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.1.2 Overflate gulv                |
| Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17).<br>I dusjsona krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minst 10 millimeter under resterande golv. Utafor dusjsona skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging rundt dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| Måleresultat:<br>- Nedsenka dusjsone ligg 8-10 millimeter under resterande golv.<br>- Fallforhold i nedsenda dusjsone er vurdert til om lag 1:50.<br>- Frå vaskemaskin til eigen sluk innanfor skyvedør er det målt eit fallforhold på om lag 1:100.<br>- Frå NIBE-avtrekksvarmepumpa og frå vegghengt toalett er golvet flatt.<br>- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 4,4 og 0,7 cm høgdeforskjel (to sluk).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
| Tilfeldig utvalde fliser er kontrollerte for bom og sprekker. Det er ikkje registrert bom eller sprekker. Det er observert at silikonguge ikkje dekkjer fullt ut i overgang mellom vegg og golv under toalett. Det er vidare registrert kalk i enkelte fuger.<br>Samla vurdering er at fallforholdet ikkje fullt ut tilfredsstiller krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Målt nedsenk varierer mellom 8 og 10 mm, og ligg delvis under forskriftskravet på minimum 10 mm. Det er ikkje fall frå vegghengt toalett og frå NIBE-avtrekksvarmepumpe. Desse områda er difor ikkje tilfredsstillande sikra mot eventuell lekkasje i samsvar med TEK17.                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>TG 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk |
| Heimelshavar opplyser at badet vart etablert i 2019. Membrantype: Smøremembran som tettesjikt under flis. Membran er synleg ved sluk og korrekt klemt under slukets klemring.<br>Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Vurderinga byggjer på opplyst alder, synlege detaljar ved sluk og generelle observasjonar ved synfaring. Det vert lagt til grunn at det er etablert tettesjikt i alle våtsoner.<br>Hulltaking frå tilstøytande rom er ikkje utført. Aktuelle område for boring ligg mot fellesareal og nabo med brannskiljande konstruksjonar. Boring her vil føra til skadar i det brannskiljande sjiktet.<br>Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav om uavhengig kontroll av våtrom. Dette inneber ei form for kvalitetssikring som normalt reduserer sannsynet for utføringsfeil samanlikna med eldre våtrom. |                                     |
| Basert på badets alder, synleg membranutføring ved sluk, uavhengig kontroll og manglande indikasjonar på svikt ved synfaring, vert tettesjiktet vurdert til TG 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal.  
Kjøkkenet har slette frontar med demping. Vask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Fliser på vegg bak vask og lettstelte plater på vegg bak platetopp. Komfyrvakt er montert under kjøkkenventilator. Ventilatoren er tilkopla eigen avtrekkskanal med direkte avkast til friluft. Løysinga inneber at matos og fukt vert ført ut av bygget utan å gå via bustaden sitt ventilasjonsanlegg. Vidare har kjøkkenet integrerte kvitevarer.

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

Automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin slik kravet til lekkasjesikring av vassinstallasjonar tilseier. Ujamn plateskøyt for benkeplata.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er montert NorDan vindauger med 3-lags isolerglass. Karmar er aluminiumsbelagde utvendig, noko som reduserer vedlikehaldsbehov og gir auka forventa levetid.  
Ytterdør er slett dørblad frå Swedoor, med brannklasse EI30 og lydklasse Rw 40 dB.  
Det er vidare montert NorDan skyvedør til terrasse med 3-lags isolerglass.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte avvik på befaringsdagen.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av normal bruksslitasje og alder, utan registrerte forhold som indikerer behov for tiltak utover ordinært vedlikehald.

Merknader: Det er registrert mindre avvik i form av lause beslag og behov for vedlikehald av enkelte silikonfuger. Forholdet vert vurdert som vedlikehaldsrelatert.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overbygd markterrasse på om lag 10,8 m². Betong etasjeskilje fungerer som overbygg over terrassen. Dekket er utført med terrassebord. Det er montert beslag i overgang mellom terrassebord og vegg for å redusere fuktpåverknad mot konstruksjon.

Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av normal bruksslitasje og utan registrerte forhold som indikerer behov for tiltak utover ordinært vedlikehald.

Merknader:

©mstr.no

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:  
Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygde Sani-pex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). I tillegg er det montert følar for automatisk stenging av vatn i fordelerskapet. Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:  
Innebygde avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar 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. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.

Stoppekran er plassert i fordelarskap bak skyvedører. Tilkomsten vert vurdert som avgrensa dersom rask stenging av vatn skulle vere naudsynt. Stoppekranen er vidare stram i bruk og manglar merking, noko som kan gjere identifisering og handtering mindre oversiktleg i ein lekkasjesituasjon. Det er ikkje registrert tilfredsstillande lekkasjesikring av vegghengt toalett. Innebygd sisterne manglar moglegens synleg dreneringsspor fram til golv. Byggteknisk forskrift krev at eventuell lekkasje frå innebygd sisterne skal verte synleggjort, slik at avvik kan oppdagast tidleg og skadeomfang reduserast.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Avtrekksvarmepumpe med innebygd varmtvannstank. Denne fungerer også for vassboren varme i golv.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert bedrift. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Mindre støy frå anlegget er registrert. Heimelshavar opplyser at varmesentralen fungerer.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Bustaden har ventilasjonsanlegg integrert i avtrekksvarmepumpe. Luftespalter er etablerte i underkant av innvendige dørblad, noko som legg til rette for luftutveksling mellom rom når dørene er lukka. Eigar opplyser at luftfilter er skifta i 2026.

Anlegget framstår utan registrerte avvik ved synfaring. Tilstandsgrad 1 vert sett på bakgrunn av alder og opplyst vedlikehald, utan indikasjonar på funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader:

©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i inv. bod. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Samsvarserklæring er framlagt. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.

Merknad:  
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging. Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:  
Alle bustader skal ha røykvarslar eller brannalarmanlegg. Det er krav om minimum éin røykvarslar i kvar etasje, plassert i himling og i eigna område for tidleg varslng. Det er registrert røykvarslar i stova.

Bustaden skal vere utstyrt med husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Dersom pulverapparat er einaste sløkkeutstyr, skal dette vere minimum 6 kg. Det er registrert 6 kg pulverapparat i innvendig bod. Det vert tilrådd å fastmontere apparatet på vegg med eigna festebrakett for betre sikring og tilgjenge.

SELGERS EIGENERKLÆRING:  
1.  
I følge seljar sin egenerklæring oppstod det i februar 2024 vasslekkasje som følgje av at sluk på takterrasse var tilfrose. Vêromslag med mykje nedbør førte til at vatn trengde inn i leilegheiter samt felles gang- og trapperom i 2., 3. og 4. etasje i blokka. Det er opplyst at tiltak vart gjennomført i 2024 av Recover Voss. Det vart sett inn avfuktarar for uttørking av råka område. Forholdet gjeld felles bygningsdelar/takkonstruksjon, og utbetring er opplyst gjennomført. Dokumentasjon på utført arbeid bør framleggast ved behov.

2.  
I følge seljar sin egenerklæring er fellesareal i sameiget bygd ut etter opphavleg byggeår. Tiltaket omfattar etablering av sittegrupper, bed og takoverbygg, og er utført på dugnad av bebruarar i sameiget. Det er opplyst at tiltaket er gjennomført i samsvar med prosjekterte planar frå utbyggar og at det er godkjent av kommunen. Forholdet gjeld fellesareal og ikkje sjølve brukseininga.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Falloppbygginga i delar av golvet har ikkje tilstrekkeleg fall mot sluk. Nedsenka dusjsone er målt til 8–10 mm lågare enn tilstøytande gulv, og enkelte parti ved vegghengt toalett og NIBE-avtrekksvarmepumpe er tilnærma flate.

Risiko: Manglande eller utilstrekkeleg fall kan føre til at lekkasjevattn eller sølvatn ikkje vert leia til sluk. Vatn kan bli ståande på overflata eller trekkje mot konstruksjonar som ikkje er dimensjonerte for vassbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre auka risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøytande konstruksjonar over tid. Dette kan igjen gi behov for utbetring dersom lekkasje eller gjenteken vassbelastning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å vurdere eigna lekkasjesikrande tiltak for installasjonar plasserte i område utan fall mot sluk. Eit mogleg tiltak kan vere montering av automatisk lekkasjestoppar under vassinstallasjonane for å redusere risiko ved eventuell lekkasje. Det vert samstundes gjort merksam på at slik løysing kan medføre unødvendig utkopling av vatn ved søl, reinhald eller normal bruk, noko som kan opplevast som driftsmessig uheldig for eigar.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Det er ikkje registrert automatisk lekkasjestoppar eller tilsvarende lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Kravet i TEK17 tilseier at vassinstallasjonar skal vere sikra mot lekkasje med automatisk avstenging eller anna tilfredsstillande løysing, for å unngå meirskadar.

Risiko: Ved eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin eller tilkoplingar kan vatn renne fritt utan automatisk avstenging, og føre til meirskadar.

Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskadar på gulv, innreiing og tilstøytande konstruksjonar før lekkasje vert oppdaga. Dette kan gi behov for utbetring ved eventuell skade.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere tilfredsstillande lekkasjesikring for oppvaskmaskin i samsvar med gjeldande krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Stoppekran er plassert i fordelarskap bak skyvedører med avgrensa tilkomst. Stoppekranen er stram i bruk og manglar merking. Innebygd sisterne for vegghengt toalett manglar moglegens synleg dreneringsspor fram til gulv slik byggt teknisk forskrift krev.

Risiko: Avgrensa tilkomst og tung betjening kan forseinke stenging av vatn ved lekkasje. Manglande synleggjering frå sisterne kan føre til at lekkasje ikkje vert oppdaga på eit tidleg tidspunkt.

Konsekvens: Forholda kan samla sett bidra til auka skadeomfang ved eventuell vasslekkasje og medføre behov for utbetring av konstruksjonar dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å sikre betre tilkomst, funksjon og merking av stoppekran. Vidare anbefalast det å etablere løysing som synleggjer eventuell lekkasje frå innebygd sisterne i samsvar med forskriftskrav, dersom dette manglar.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



# 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           | Håvard Rio-Matre                                                                                                                                                                        |
| Boligen           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligen ble kjøpt 2022</li><li>• Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>• Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Nyresvegen 63     |                                                                                                                                                                                         |
| 5700 Voss         |                                                                                                                                                                                         |
| 4621-194/171/0/14 |                                                                                                                                                                                         |



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Februar 2024: Sluk på takterasse var frosset til og værromslag med mykje regn førte til vasslekkasje i leilegheiter og felles gang og trapperom i 2, 3, og 4.etg i blokka

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Recover Voss

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avfukter for å tørke opp råka deler i blokka.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygd ut fellesareal på dugnad, med sittegrupper, bed og takoverbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Fellesareal er bygd ut frå prosjekterte planar frå utbyggjar, som vart utført av bebruarar i sameige, på dugnad.

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**

Prospekt/salgsoppgåva ved kjøp av eigendom i 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

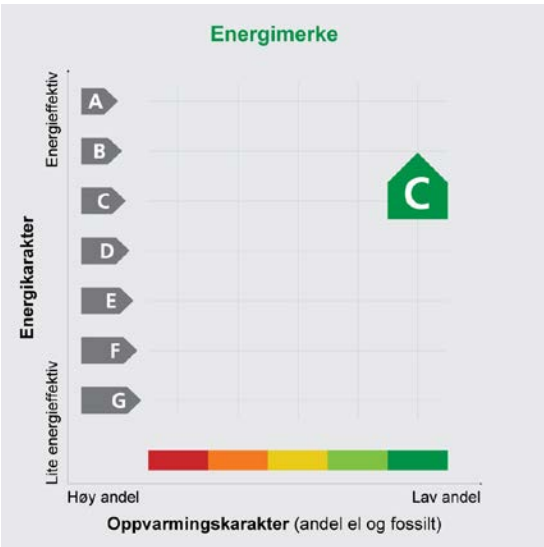
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Fremtind

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Adresse               | Nyresvegen 63 |
| Postnr                | 5700          |
| Poststad              | Voss          |
| Andels-/leilighetsnr. | / H0102       |
| Gnr.                  | 194           |
| Bnr.                  | 171           |
| Seksjonsnr.           | 14            |
| Festenr.              |               |
| Bygn. nr.             |               |
| Bustadnr.             |               |
| Merkenr.              | A2020-1149848 |
| Dato                  | 24.06.2020    |



|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| Innmeld av | Proaktiv Voss Eiendomsmegling v/Inger Haugo Bryn |
|------------|--------------------------------------------------|

Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

### Gode energivagnar

Ved å følge enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

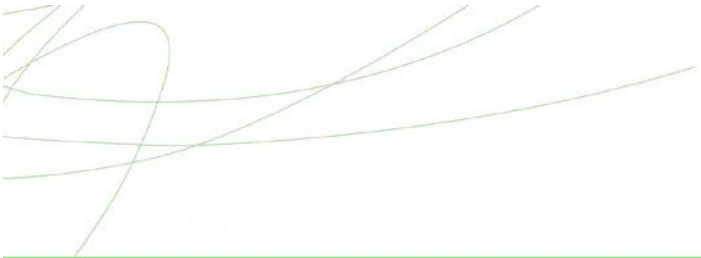
- Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Reduser innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Moglege forbedringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**
  - **0**
  - **Isolering av varmerør, ventilar, pumper**
- Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

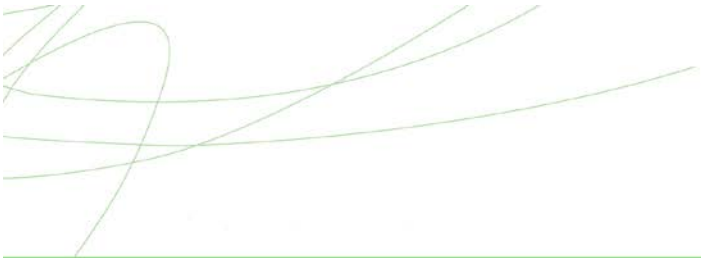


Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Registrering:            | Attest utferda med enkel registrering. |
| Bygningskategori:        | Boligblokker                           |
| Bygningstype:            | Leilighet                              |
| Byggjeår:                | 2019                                   |
| Bygningsmateriale:       | Tre                                    |
| BRA:                     | 59                                     |
| Ant etg. med oppv. BRA:  | 1                                      |
| Detaljert vegger:        | Nei                                    |
| Detaljert vindauge:      | Nei                                    |
| Teknisk installasjon     |                                        |
| Oppvarming:              | Elektrisitet<br>Fjernvarme             |
| Ventilasjon:             | Balansert                              |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler  |

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



|                                                                               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Attesten gjeld for denne eighdommen (vedlegg 1)</b>                        |                |
| Adresse: Nyresvegen 63                                                        | Gnr: 194       |
| Postnr. og poststad: 5700 Voss                                                | Bnr: 171       |
| Leilegheitsnr.: H0102                                                         | Seksjonsnr: 14 |
| Bustadnr.:                                                                    | Festenr:       |
| Dato: 24.06.2020 14:40:31                                                     | Bygn. nr.:     |
| Energimerkenummer: A2020-1149848                                              |                |
| Ansvarleg for energiattesten:                                                 |                |
| Energimerkinga er utført av: Proaktiv Voss Eiendomsmegling v/Inger Haugo Bryn |                |

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rørmnett, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.

Tiltak 3: 0

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Sameigevedtekter

for

Sameiget Hagabardet Tunet - Nyrefeltet

*Gnr 194 Bnr 171 i Voss kommune*

§1

Namn

Sameige Hagabardet Tunet - Nyrefeltet

§2

Kva sameiget omfattar

Sameiget består av dei respektive brukseiningane i eigedom med gnr. 194 bnr. 171 i Voss kommune, seksjonane 1-22.

§3

Formål

Brukseiningane 1-22 skal brukas til bustadføre mål. Einingane kan ikkje brukast til anna enn føremålet.

§4

Fysisk bruk av eigarseksjonane

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av si brukseining, og rett til å bruke fellesareal til det det vanlegvis er berekna til eller vanlegvis brukt til, og anna som er i samsvar med tida og forholda. Jf. ESL §25

Brukseiningane kan berre nyttast i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av brukseiningane og fellesareal må ikkje på en urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre sameigarar.

§5

Juridiske disposisjonar

§6

Ordinært årsmøte

Den øvste myndigheit i sameiget utøvast av årsmøtet.

Alle sameigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale-, og stemmerett. Ein sameigar kan møte ved fullmektig, og har rett til å ta med en rådgjevar til årsmøtet. Jf. Esl.

§41

§7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte vert halde når styret finn det nødvendig eller når ein sameigar framsett skriftleg krav om det og samtidig opplyser kva saker sameigaren ynskjer behandla. Sameigar innkallar til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høgst 20 dagars varsel. Jf. Esl.

§§ 42 og 43

§8

Årsmøtets vedtak

Med mindre anna følger av lov om eigarseksjonar, gjeld årsmøtets avgjerd det som fleirtalet av stemmene er gjeve for. Står stemmene likt vert saken avgjort ved loddtrekning, eller ved lensmannsskjønn der alle sameigarane må møte, eller dersom ikkje møtt utan gyldig grunn, avhaldas møtet. Ved enkelte forhold gjeld 2/3 fleirtal, jf. Esl. § 49.

§9

Styret

Sameiget skal ha eit styre på 3-5 personar, inklusive leiar. Styret vert valt av årsmøtet. Styreleiar vert valt særskilt av årsmøtet. Styreleiar vert valt for to år om gongen. Styremedlemer vert valt for to år om gongen med mindre årsmøtet kortare eller lengre tenestetid vert bestemt av årsmøtet som gjennomfører valet.

§ 10

Styrets signaturrett

Styreleiar og et styremedlemer i fellesskap har signaturrett.

§ 11

Ordensreglar

Som ordensreglar gjeld Norges Huseierforbund (NHF's) ordensreglement til ei kvar tid, med mindre ordensreglar vert fastsett av årsmøtet.

§ 12

**Vedlikehald av brukseiningar**

Den enkelte sameigar skal for eiga rekning halde si brukseining i forsvarleg stand slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre sameigarar. Jf. Esl. §32

**§ 13**  
**Vedlikehald av fellesareal**

Fellesareal skal haldast i forsvarleg stand. Jf. Esl. §33

**§ 14**  
**Felleskostnader**

Felles vedlikehald av hage, bustadutgifter, skifte tak, maling, rør opp gradering/reparasjon, råteskader som må utbetrast etc. deles seksjonane mellom med mindre særlege grunner talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

**§ 15**  
**Betaling av felleskostnader**

Felleskostnadene fastsettast i årsmøtet. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken, jf. esl. §29

**§ 16**  
**Ansvar utad**

**§ 17**  
**Forsikring**

Eigedomen skal til ein kvar tid haldast tilstrekkeleg forsikra i godkjent selskap. Styret i Hagabardet Tunet er ansvarleg for at forsikring teiknast og at forsikringspremie vert betalt. Forsikring skal gjelde for heile gnr.194 bnr.171. Ved eventuelt skadeerstatningssak og dekning/forsikringssum frå forsikringsselskapet skal kun beløp etter forsikring dekket deles likt seksjonane mellom. Utgifter på den enkelte brukseining som ikkje gjelder bygning eller eigedom må den enkelte sameigar forsikre sjølv i et godkjent selskap. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

**§ 18**  
**Skader på eigedomen**

Dersom ei av brukseiningane i sameiget heilt eller delvis skulle bli totalskadd skal den utan ugrunna opphald gjenoppførast.

**§ 19**  
**Pantrett for sameigaranes forpliktingar**

**§ 20**  
**Misligheld og fråvik**

Vis en sameigar til tross for åtvaring, vesentleg misligheld sine plikter, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen. Åtvaring skal gis skriftleg og opplyse om at vesentleg mislighald gir styret rett til å krevje seksjonen selt. Jf. Esl. §§ 38 og 39

**§ 21**  
**Lov om eigarseksjonar**

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 kan ikkje fråvikast med mindre anna følger av enkelte bestemmingar i loven.

## Husreglar

### Sameige Hagabardet Tuner- Nyrefeltet

Husreglar vedteke på fellesmøte den 12. Juni 2019  
Omsett til nynorsk 6.12.2019

#### 1. Generelt

1.1 Desse husreglane inneheld reglar og opplysningar som tek i vare omsynet til drifta av sameiget, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. I tillegg er dei meint å vere ei rettleiing i «god naboskikk».

1.2 Bebuarane pliktar å rette seg etter husreglane og ta ansvar for at reglane blir følgd av husstanden og besøkande.

1.3 Styremedlemmane pliktar å sjå til at husreglane blir følgde. Styret i sameiget har mynde til å følgje opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brot på husreglane skal ein først og fremst ordne direkte mellom dei bebuarane det gjeld. Dersom dette viser seg å føre til vanskar, kan brotet formidlast til styret for sameiget.

1.5 Endring av husreglar skal vedtakast med alminneleg fleirtal på sameigarmøte.

1.6 Tilhøve som ikkje er særskild regulert i husreglane, kan styret gje instruksar om. Sameigarane plikar å rette seg etter dette. Dersom slike instruksar er av generell karakter, skal det vurderast om dei bør innlemmast i husreglane.

#### 2. Ro og orden

2.1 Kvar sameigar har plikt til å halde det som sameiget har bestemt i husordensreglane. Kvar sameigar har ansvar for å ettersjå at den/dei som bur i sameigar sin seksjon, er informert om og held husordenreglane. Generelt kan ein seksjon berre nyttast som bustad. Bruk av seksjonen skal ikkje medføre unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

2.2 Bebuarane pliktar å sørge for ro og orden i og utanfor leilegheitane. Leilegheitane må ikkje brukast til sjenanse for andre;

Det må visast omsyn ved boring, banking og bruk av anna støyande reiskap. Slik aktivitet skal leggst til eit tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for dei andre bebuarane. På søndagar, heilagdagane og offentlege høgtidsdagane, skal ein vise særleg omsyn. Aktivitetar som er nemt over, skal ikkje gå føre seg over eit lengre tidsrom utan at naboane har akseptert dette på førehand.

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på kvardagar skal ein vise særleg omsyn.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utanom kvardagar skal ein vise særleg omsyn.
- Musikk- og songundervisning, dagmammaverksemd eller anna næringsverksemd som kan vere til sjenanse for naboar, er berre tillate etter skriftleg samtykke frå naboane og godkjenning frå styret. Alminneleg heimekontor og liknande er tillate.
- Ved særlege situasjonar (selskap etc.) som ein veit kan føre med seg sjenerande støy, skal naboane varslast om.

#### 3. Leilegheitar

3.1 Eventuelle støyproblem er i utgangspunktet ei sak mellom naboane det gjeld. Sjå elles punkt 1.4.

3.2 Leilegheitane skal alltid vere oppvarma på ein slik måte at vatn og avløp ikkje frys. For å unngå at vassslås i sluk i våtrom tørkar ut, bør ein slå av den vassborne varmen på badet, dersom leiligheten skal stå tom meir enn tre dagar.

3.3 Avtrekk/lufteventilar på kjøkken og bad/dusjrom må haldast reine og i orden.

Ekstra avtrekksvifte må ikkje monterast, då dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget misser funksjonen sin. Samstundes er det viktig å sjå etter at ventilasjonsrister i alle romma ikkje er tildekka, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den einskilde sameigar har ansvar for indre vedlikehald av eigen leilegheit. Dette inkluderer innsida av vindauge, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i eigen og/eller naboane sine leilegheitar på grunn av manglande vedlikehald av til dømes bad/dusjrom, må dekkast i samsvar med alminneleg erstatningsrettslege prinsipp av den sameigaren som ikkje har halde si vedlikehaldsplikt.

#### 4. Balkongar og Terrassar

4.1 Det skal visast omsyn ved kosting, reingjering og snørydding frå balkongar og terrassar.

4.2 Tøking av tøy på balkongar/terrassar kan berre gå føre seg dersom dette ikkje er til sjenanse for naboane. Det er ikkje tillate å tørke tøy over glasrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det nyttast grill på terrassane. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillate.

4.4 Det er den einskilde bebuaeren som har ansvar for å halde renner og sluk på terrassane i ein slik stand at dei ikkje hindrar fritt utlaup av vatn. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongane og unødvendige store vassmengder ved smelting, og for å hindre skade på terrassedørene. Bebuar er, i samsvar med alminnelege og erstatningsrettslege prinsipp, økonomisk ansvarleg for dei skadane som måtte bli på eigen og/eller naboane sine leilegheitar på grunn av vatn og snø.

4.5 Det er ikkje tillate å setje opp buer, basseng eller andre større gjenstandar på terrassar eller balkongar med mindre det er skriftleg godkjend av styret. Gjenstandar som blir oppbevart på terrassar og balkongar, skal sikrast slik at dei ikkje bles vekk i tilfelle sterk vind.

4. 6 Det oppfordrast til å begrense generell lagring av ymse interiør, bygningsmateriell og liknande som kan vere til sjenanse for naboar og/forringe det generelle uttrykk av bygningen, på balkongar og terrassar.

4.7 Montering av utvendige markiser/screens/leveggar på balkongar/terrassar samt innglasing av terrasse skal behandlast og godkjennast av styret.

#### 5. Oppganger og fellesområde

5.1 Bebuarane har plikt til å halde ytre og indre inngangsdører attlatne og låste heile tida. Dersom ein har eit kortvarig behov for å blokkere ei dør i open stilling, er det kun tillate å gjere dette ved å blokker dørbladet i

golvplan. Bruk kilar. Døra må ikkje sperrast i open stilling ved å stikke ein gjenstand i dørsprkka ved hengslene. Her blir det utløyst store krefter som kan sprengje hengslene ut av stilling og medføre dyre reparasjonar. Armane til dørpumpene må ikkje koplast frå.

5.2 Med omsyn til reinhald og uhindra tilkomst til rømmingsvegar, er det ikkje tillate å ha private gjenstandar på fellesoråda, dette gjeld sko, møblar o.l.

5.3 Det er ikkje høve til å utføre installasjonar i eller gjere andre endringar av innvendig fellesareale utan godkjenning frå styret. Styret kan gje nærmare retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasserast i eiga bu eller på spesielle stadar avsett til slikt føremål. Barnevogner kan plasserast under trappa i nedste etasje (om mogeleg).

5.5 Det er sett av areale i garasjen for sykkelparkering. Dette området er for sykklar i «dagleg» bruk. Oppbevaring av andre gjenstandar enn sykklar er ikkje tillate.

5.6 Den einskilde bebuar har plikt til å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7 All forureinsking/forsøpling av fellesområde er forbode. Foreldre har plikt til å rydde fellesareala etter egne barn sine aktivitetar. Leikar som ikkje er i bruk, skal oppbevarast privat.

5.8 Det er forbode å røyke i fellesareala både ute og inne. Det er heller ikkje lov å kaste sigarettneipar frå terrassane eller på fellesområda.

5.9 Plantning på fellesareala utover det som er levert frå utbyggar iht. utomhusplan, må takast opp med styret i sameiget for godkjenning/samkøyring.

## 6. Heisar

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisane, er det viktig å følgje desse retningslinene:

6.2 Unngå blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer. Gjentake og langvarig blokkering av heisdørene kan føre til at heisen sluttar å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjonar.

6.3 Ved bruk av heis under flytting, må ikkje heisen reserverast med feil blokkering av døra. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis heis ved flytting, skal rekvirerast av styret.

## 7. Sjøppelrommet

7.1 Sjøppelrommet skal kun brukast til oppbevaring behaldarar/containarar for sortert avfall. Restavfall må pakkast godt inn for å unngå tilgrising og sjenerande lukt i anlegget. Det skal ikkje plasserast boss/gjenstandar utanom behaldarane.

## 8. Garasje og kjellarbuer

8.1 Garasjeporten skal alltid vere stengd.

8.2 Sendare (opnarar) til garasjeporten må ikkje ligge synleg i parkerte bilar i garasjen eller på sameiget sine parkeringsplassar. Tapt eller stolen sendar, må straks meldast til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen. Mobiltelefonar med telefonnummer som er verifisert av styret, kan også nyttast for å opne garasjeporten. Kvar bueining kan få registrert to mobilnummer for opning av garasjeporten.

8.3 Barn/ungdomar har ikkje høve til å bruke garasjane som leikeplass eller opphaldsstad.

8.4 Ved all køyring i garasjane skal ein vise spesiell aktsemd.

8.5 Det er ikkje tillate me puss/vask av bil i garasjeanlegg. Vanleg polering er tillate.

8.6 Ingen gjenstandar, herunder sykklar, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc, kano, skal oppbevarast nærare naboparkeringa enn 50 cm (langs sida). Eventuell oppbevaring skal skje framfor eller i taket over bilen. Ein viser elles til den einskilde si bu for oppbevaring av slike gjenstandar.

8.6.1 Det er forbode å oppbevare eksplosivar, gassar under trykk og brannfarlege væsker i garasjen eller i boda.

8.6.2 Møblar, madrassar, pappøskjer og unødig «skrot» skal ikkje oppbevarast i garasjen eller i fellesbuer, då dette skjemmer heilskapsinntrykket og kan innvitte til brannstifting. Utilfredsstillande forhold vil medføre åtvaring med krav om utbetring. Styret held på retten sin til å kassere gjenstander som ikkje blir fjerna etter åtvaring. Ved brann der det er påvist aktløyse, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekninga.

8.6.3 På grunn av mellom anna costing og reinhald i garasjen og område rundt buone, oppfordrast det til å halde garasjeplassen og desse områda mest mogeleg fri for gjenstandar.

8.7 Lading av EL- bilar skjer kun ved godkjende ladepunkt.

8.8 Gjesteparkering skal kun brukast til bilar i dagleg bruk av bebuarane i sameiget og bebuarane sine gjester. ( det skal ikkje stå t.d campingbil/vogn, tilhengarar o.l.)

8.9 Styret kan kome med åtvaringar, eller ilegge bot i tilfelle brot på parkeringsreglane. Ved gjentekne brot på parkeringsreglane, held styret på retten sin til å få bilen fjerna for eigaren si rekning og risiko i.h.t §5 i vedtektene.

## 9. Fasadar

9.1 Ingen fendring av fasade kan gjerast uten løyve frå styret, og evt kommunen. (T.d innglasing av terrassar).

9.2 Evt blomsterkasser skal vere innafor rekkverket. Det er ikkje tillate å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkverk. Dette både på grunn av tryggleik og estetiske omsyn.

9.3 Det er ikkje tillate å endre utsjånad på glas i balkong eller terrasserekkverk utan skrifteleg godkjenning frå styret.

## 10. Gangvegar, parkering m.v.

10.1 Moped- og motorsykkelskøyring på gangvegane er absolutt forbode.

10.2 Parkering på gangveggar er ikkje tillate anna enn ved av- og pålessing. Sameiget sine gangveggar skal til alle tider vere tilgjengeleg for utrykningskøyretøy.

10.3 Sykkelparkering ute skal skje på område sett av til føremålet.

10.4 Ballspel (med fotball, tennisball m.v.) er ikkje tillate mot fasadar.

10.5 Styret kan sende ut åtvaring eller illegge bot i tilfelle brot på desse reglane. Ved gjentekne brot på reglane held styret på retten sin til å få bilen fjerna for eigaren si rekning og risiko i h.t.§5 i vedtektene.

## 11. Dyrehald

11.1 Dyrehald er tillate så sant dette ikkje fører til urimeleg sjenanse for naboar.

11.2 På sameiget sine fellesareal er det bandtvang heile året.

11.3 Fellesterrasse skal vere fri for dyr.

11.4 Bebuarar med ansvar for hund, pliktar å fjerne hunden sine ekskrement frå sameiget sine fellesareal med ein gong, likeins spor etter sølete hundepotar m.v. i oppgangane. Hundeeigarane blir oppfordra til å sørge for at dyra deira ikkje gjer frå seg på sameiget sine område.

11.5 Leikeplassar skal skjermast spesielt av omsyn til hygiene og barna sitt miljø.

## 12. Forsikringar og skadar

12.1 Sameiget har felles forsikring for skadar på bygningane og vanleg fastmontert utstyr. Denne forsikringa dekker mellom anna skadar som har si årsak i ei plutselig og uforutsett hending. Skadar som oppstår på grunn av alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringing, samt skadar som skuldast utilstrekkeleg vedlikehald og tilsyn som er sett opp i desse husreglane, blir ikkje dekkja av forsikringa. Når ein skade oppstår, er ein forplikta til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som ein antar kan dekkast av den felles bygningsforsikringa, må utan ugrunna opphald meldast til styret.

12.3 Bebuarane må sjølv forsikre eige innbu og lausøyre, og er sjølv ansvarleg for å melde eventuell skade m.v. til sitt eige forsikringsselskap.

12.4 Bebuarane er ansvarleg for dei skadar dei eller gjestene deira har forårsaka. Ved skade skal dette meldast til styret med ein gong.

## 13. Tryggleik

13.1 Alle dører inn til bygningane er sikra med lås som berre kan opnast med systemnøklar som er kvittert ut til personar etter behov og med avtala rettar.

13.2 Bebuarane må vere bevisste på kven som blir slepte inn når det ringjer på dørklokka ved inngangsdørene. Uvedkomande skal ikkje ha tilgang til blokkene eller garasjeanlegget. Ein må i tillegg vere påpasseleg ved inn- utkøyring frå garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikkje opnast ved å dra i nøkkelen. Dette øydelegg låssylindren. Bruk difor alltid handtaket til å opne døra.

13.4 Ved feil på garasjeporten har ein plikt til å melde dette til vaktmeister og/eller nokon av medlemmene i styret, slik at porten ikkje blir ståande open for uvedkomande.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangane og garasjeanlegget skal alltid vere låst.

## 14. Eigarskifte og utleige

14.1 Sameigar som sel eller leiger ut leigelheiten har plikt til å melde dette til sameiget sitt styre.

14.2 Frå 1. januar 2020 blir korttidsutleige lovregulert. Vårt sameige skal etter lova ha minst mogeleg tal dagar med denne type utleige.

## Protokoll

### Ordinært årsmøte i Sameiget Hagabardet Tunet

Park Hotel onsdag 14.05.2025 kl. 19.00.

Seksjonar som var til stades: Alle utanomseksjon 2, 11, 14, 15, 18 og 21

#### 1. VAL AV MØTELEIAR

Styrets forslag til vedtak: Styreleiar blir vald som møteleiar.

**Vedtak: Styreleiar valt til møteleiar**

#### 2. GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKLISTE.

Styrets forslag til vedtak: Innkalling og sakliste blir godkjent.

**Vedtak: Feil vekedag i innkallinga. Vert retta i protokollen.  
Utover det, ingen merknader, og er godkjent.**

#### 3. VAL AV REPRESENTANTAR TIL Å UNDERTEIKNE PROTOKOLL SAMAN MED MØTELEIAR.

Styrets forslag til vedtak: Laila Røthe

**Vedtak: Jarle Mjånes vart valt til å underteikna protokollen  
saman med møteleiar.**

#### 4. GJENNOMGANG AV STYRET SITT FORSLAG TIL ÅRSRAPPORT

Årsmøtet tok rapporten til vitande

#### 5. GODKJENNING AV STYRET SITT FORSLAG TIL ÅRSREKNESKAP.

Styrets forslag til vedtak: Årsrekneskap vert godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

side 1 av 3

#### 6. BUDSJETTFORSLAG FOR 2024

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### 7. GODTGJERSLE TIL STYRE

Styrets forslag til vedtak:

Det blir ikkje utbetalt godtgjersle til styret i 2025

**Vedtak: Godkjent**

#### 8. VAL AV STYRE

Valnemnda si innstilling fylgjer vedlagt.

Valnemnda si innstilling er godkjent ved akklamasjon

#### 9. YMSE

##### - HMS-plan

Overordna gjennomgang av HMS-planen, og prinsippa som ligg i planen. Oppdatert HMS-plan ligg på heimesida [www.hagabardet.no](http://www.hagabardet.no), i menyen til høgre på sida. Seksjonseigarane vert oppmoda om å halda seg orienterte om hovudpunkta i planen. Merk at det er punkt i årshjulet som gjeld ansvar den enkelte har i kvar sin seksjon.

Også husreglane ligg som vedlegg i planen.

##### - Rydding og container

Styret sjekkar med andre sameige på nyre om å leiga container/bilar for bortkøyring av bos.

##### - Service av Nibe

side 2 av 3

Ny avtale om vedlokehald av varmpumpe. Inkluderer eit filterskift pluss tre ekstra filter pr år.

- Nabogrense

Orientering om tinglyst avtale om bruksrett på veg mellom oss og naboen

- Avtale Voss Fiber/Telia

Alle har 50 poeng ekstra for å kjøpa kanalar hjå Telia som kompensasjon for at TV2 ikkje er tilgjengeleg.

Alternativet er reduksjon i pris, men dette må vera likt for alle i sameiga.

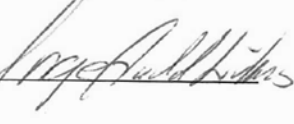
Tar ny vurdering til sommaren.

Voss Fiber har starta med TV-skule, der dei tilbyr kurs i bruk av utstyret.

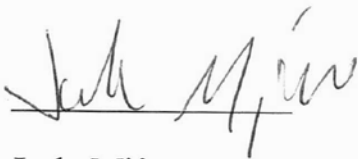
- Eigenberedskap

Overordna gjennomgang av eigenberedskap og tips for digital sikkerheit. Brosjyre frå DSB vart delt ut

Voss 14. mai 2025



Inge Arild Lirhus



Jarle Mjånes

Årsoppgjør for

SAMEIGET HAGABARDET TUNET - NYREFELTET

922969086

01.01.2024 - 31.12.2024

| Innhold              | Side |
|----------------------|------|
| Resultatregnskap     | 2    |
| Eiendeler            | 3    |
| Egenkapital og gjeld | 4    |
| Noter                | 5    |

Resultatregnskap

|                            | Note | 2024            | 2023            |
|----------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>     |      |                 |                 |
| Salgsinntekt               |      | 962 999         | 850 168         |
| <b>Sum driftsinntekter</b> |      | <b>962 999</b>  | <b>850 168</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>     |      |                 |                 |
| Varekostnad                |      | 0               | -1 324          |
| Velferdstiltak             | 1    | -957            | -14 910         |
| Annen driftskostnad        | 2, 3 | -845 454        | -856 613        |
| <b>Sum driftskostnader</b> |      | <b>-846 411</b> | <b>-872 846</b> |
| <b>Driftsresultat</b>      |      | <b>116 589</b>  | <b>-22 679</b>  |
| <b>Finansinntekter</b>     |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt         |      | 9 101           | 0               |
| Annen finansinntekt        |      | 6 415           | 6 135           |
| <b>Sum finansinntekter</b> |      | <b>15 516</b>   | <b>6 135</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>     |      |                 |                 |
| Annen finanskostnad        |      | 0               | -26             |
| <b>Sum finanskostnader</b> |      | <b>0</b>        | <b>-26</b>      |
| <b>Netto finans</b>        |      | <b>15 516</b>   | <b>6 109</b>    |
| <b>Årsresultat</b>         |      | <b>132 105</b>  | <b>-16 570</b>  |
| <b>Overføringer</b>        |      |                 |                 |
| Annen egenkapital          |      | 132 105         | -16 570         |
| <b>Sum overføringer</b>    |      | <b>132 105</b>  | <b>-16 570</b>  |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296

Balanse

|                                                | Note | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                |                |
| Kundefordringer                                | 4, 5 | 96 942         | 92 339         |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 5    | 29 113         | 29 273         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>126 055</b> | <b>121 612</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 5, 6 | 467 118        | 359 668        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>467 118</b> | <b>359 668</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>593 173</b> | <b>481 280</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>593 173</b> | <b>481 280</b> |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296

Balanse

|                          | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------|------|------------|------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD     |      |            |            |
| Egenkapital              |      |            |            |
| Opptjent egenkapital     |      |            |            |
| Annen egenkapital        | 7    | 545 087    | 412 982    |
| Sum opptjent egenkapital |      | 545 087    | 412 982    |
| Sum egenkapital          |      | 545 087    | 412 982    |
| Gjeld                    |      |            |            |
| Kortsiktig gjeld         |      |            |            |
| Leverandørgjeld          | 5    | 17 613     | 68 298     |
| Annen kortsiktig gjeld   | 5    | 30 473     | 0          |
| Sum kortsiktig gjeld     |      | 48 086     | 68 298     |
| Sum gjeld                |      | 48 086     | 68 298     |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD |      | 593 173    | 481 280    |

VOSS, 12.03.2025

Inge Arild Lirhus  
styrets leder

Arve Seger  
styremedlem

Styrk Opheim  
styremedlem

Tor Helmer Halvorsen  
styremedlem

Liv Janne Søtvik Mjånes  
styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Revisjon

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Godtgjørelse til revisor     | 2024   | 2023   |
| Revisjon                     | 15 500 | 14 250 |
| Andre tjenester              | 0      | 0      |
| Sum godtgjørelse til revisor | 15 500 | 14 250 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296

Note 3 - Andre driftskostnader

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Sosiale kostnader/velferdstiltak     | 956,60     |
| Gebyr vatn og avløp                  | 86.849,29  |
| Lys og varme                         | 39.542,50  |
| Renhold                              | 98.185,87  |
| Renhold bossrom                      | 52.941,00  |
| Brøyting og strøing                  | 10.320,00  |
| Annen kostnad lokaler                | 1.290,00   |
| Vakthold                             | 18.511,25  |
| Driftsmaterialer                     | 1.527,12   |
| Opparbeiding uteområder/planter o.l. | 20.164,80  |
| El-installasjon                      | 0,00       |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger  | 35.959,26  |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr     | 3.539,00   |
| Vedlikehold heis                     | 72.026,64  |
| Service ventilasjonsanlegg           | 64.900,00  |
| Reparasjon og vedlikehold, annet     | 40.000,00  |
| Revisjons- og regnskapshonorar       | 26.735,00  |
| Datakostnad                          | 553,00     |
| Møter/kurs                           | 20.930,00  |
| Fiber/Breiband                       | 173.219,68 |
| Øreavrunding                         | 3,22       |
| Kontingenter                         | 2.130,00   |
| Gaver                                | 1648,00    |
| Forsikringspremie                    | 72.027,00  |
| Bank og kortgebyr                    | 2.382,88   |
| Annen kostnad                        | 67,79      |
| Sum annen driftskostnad              | 845.454,20 |

Note 4 - Kundefordringer

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Kundefordringer til pålydende 31.12 | 96 942     | 92 339     |
| Kundefordringer 31.12               | 96 942     | 92 339     |

Mer om fordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2023.

Note 5 - Disponible midlar, arbeidskapital

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Fordringar         | 126.055  |
| Bankinnskot        | 467.118  |
| Gjeld              | - 48.086 |
| Sum arbeidskapital | 545.087  |

Note 6 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

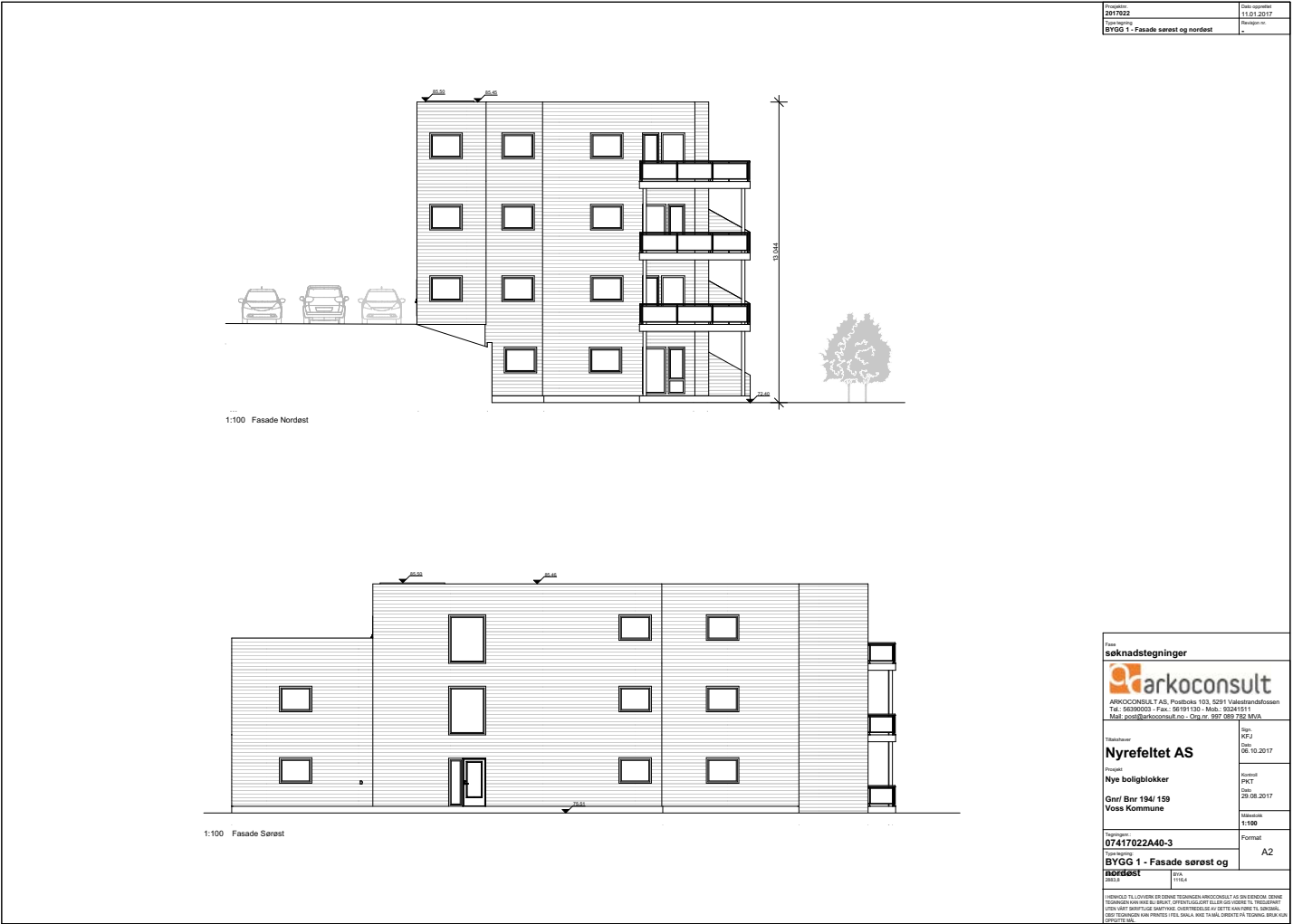
Note 7 - Egenkapital

|                        |                      |         |
|------------------------|----------------------|---------|
|                        | Opptjent egenkapital | Sum     |
| Egenkapital 31.12.2023 | 412 982              | 412 982 |
| Årsresultat            | 132 105              | 132 105 |
| Egenkapital 31.12.2024 | 545 087              | 545 087 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296

Addo Sign identifikasjonsnummer: 42145d71-7b00-4c55-80aa-f2672b4af296







Dato  
06.08.2019

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Me syner til rammeløyve gitt den 28.11.2017, igangsetjingsløyve for masseutskifting den 04.01.2018, igangsetjingsløyve for grunn- og terrengarbeid, radonsikring og innmåling/utstikken den 28.02.2018, igangsetjingsløyve for resten av tiltaket den 04.06.2018, mellombels bruksløyve den 20.06.2019 og søknad om ferdigattest motteken 12.07.2019.

|                              | Fagområde og tiltaksklasse                                                            | Føretak               | Org.nr.     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| ANSVSØK:<br>Dato: 02.11.2017 | Tilt.kl. 2                                                                            | Arkoconsult AS        | 918 269 665 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 02.11.2017 | Arkitektonisk utforming og brukbarheit, tilt.kl. 3                                    | Arkoconsult AS        | 918 269 665 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 22.12.2017 | Masseutskifting, tilt.kl. 1                                                           | Anlegg AS             | 995 094 827 |
| ANSVPRO:<br>Dato:23.01.2018  | Geoteknisk prosjektering, fundamentering, tilt.kl. 2                                  | Multiconsult AS       | 918 836 519 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 07.02.2018 | Radonsikring, tilt.kl. 1                                                              | Arkobygg AS           | 918 269 533 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 06.02.2018 | Konstruksjonssikkerheit (betong og stålkonstruksjon, samt global statikk), tilt.kl. 2 | H2 Byggteknikk AS     | 989 579 592 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 07.02.2018 | Oppmålingsteknisk prosjektering, tilt.kl. 1                                           | Voss Oppmåling AS     | 997 837 401 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 25.04.2018 | Luftbehandling, tilt.kl. 1                                                            | FBT Ventilasjon AS    | 936 238 297 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 16.05.2018 | Prosjektering huldekelelemetar, ikkje global statikk, tilt.kl. 2                      | Spenncon AS           | 844 558 082 |
| ANSVPRO:<br>Dato:15.05.2018  | Løfteinnretningar, tilt.kl. 2                                                         | Ing. Stein Knutsen AS | 951 172 693 |
| ANSVPRO:<br>Dato:16.05.2018  | Brannsløkkeanlegg, tilt.kl. 2                                                         | VB Tekniske AS        | 996 043 193 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 23.05.2018 | Brannalarmanlegg og naudljosanlegg, tilt.kl. 2                                        | Elotec AS             | 864 602 452 |
| ANSVPRO:<br>Dato:06.02.2018  | Innvendig og utvendig sanitæranlegg og varmeanlegg, tilt.kl. 2                        | Nils Aksnes & Co AS   | 931 669 599 |



|                                 |                                                                                           |                                   |             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| ANSVPRO:<br>Dato: 23.05.2018    | Murarbeid, våtrom, tilt.kl. 1                                                             | Sigbjørn Vik & Son AS             | 943 571 988 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 06.04.2018    | Prosjektering<br>brannkonsept, til.kl. 3                                                  | Firesafe AS                       | 958 249 799 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 07.02.2018    | Tømrararbeid, tilt.kl. 2                                                                  | Arkobygg AS                       | 918 269 533 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 07.02.2018    | Plasstøpt<br>betongarbeidar,<br>radonsikring, tilt.kl. 2                                  | Arkobygg AS                       | 918 269 533 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 07.02.2018    | Innmåling og utstikking<br>av tiltak, til.kl. 1                                           | Voss Oppmåling AS                 | 997 837 401 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 05.02.2108    | Grunn- og terrengarbeid,<br>tilt.kl. 2                                                    | Anlegg AS                         | 995 094 827 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 22.12.2017    | Masseutskifting, til.kl. 2                                                                | Anlegg AS                         | 995 094 827 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 18.05.2018    | Stålarbeid, tilt.kl. 2                                                                    | Børø Stål                         | 888 401 962 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 25.04.2018    | Luftbehandlingsanlegg,<br>tilt.kl. 1                                                      | FBT Ventilasjon AS                | 936 238 297 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 15.05.2018    | Løfteinnretningar, tilt.kl. 2                                                             | Ing. Stein Knutsen AS             | 951 172 693 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 15.05.2018    | Montering av<br>betongelemter og<br>stålkonstruksjonar, tilt.kl. 2                        | Bergen Montering AS               | 984 699 875 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 06.02.2018    | Innvendig og utvendig<br>sanitæranlegg og<br>varmeanlegg, tilt.kl. 2                      | Nils Aksnes & Co AS               | 931 669 559 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 23.05.2018    | Murarbeid, våtrom, tilt.kl. 1                                                             | Sigbjørn Vik & Son AS             | 943 571 988 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 07.02.2018    | Tømrararbeid, tilt.kl. 2                                                                  | Arkobygg AS                       | 918 269 533 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 28.05.2018    | Brannalarmanlegg og<br>naudljosanlegg, tilt.kl. 2                                         | Norheimsund elektro AS            | 864 602 454 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 06.02.2018    | Sprinklaranlegg, tilt.kl. 2                                                               | Nils Aksnes & Co AS               | 931 669 559 |
| ANSKONTROLL<br>Dato: 16.04.2018 | Kontroll brannkonsept,<br>tilt.kl. 3                                                      | Konsepta AS                       | 912 299 961 |
| ANSKONTROLL<br>Dato: 15.05.2018 | Våtrom, tilt.kl. 1                                                                        | SKALA Rådgivende<br>Ingeniører AS | 913 630 475 |
| ANSKONTROLL<br>Dato: 15.05.2018 | Konstruksjonstryggleik,<br>grunnarbeid/geoteknikk –<br>PRO, bygningsfysikk,<br>tilt.kl. 2 | SKALA Rådgivende<br>Ingeniører AS | 913 630 475 |

Tal piper: 0

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

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

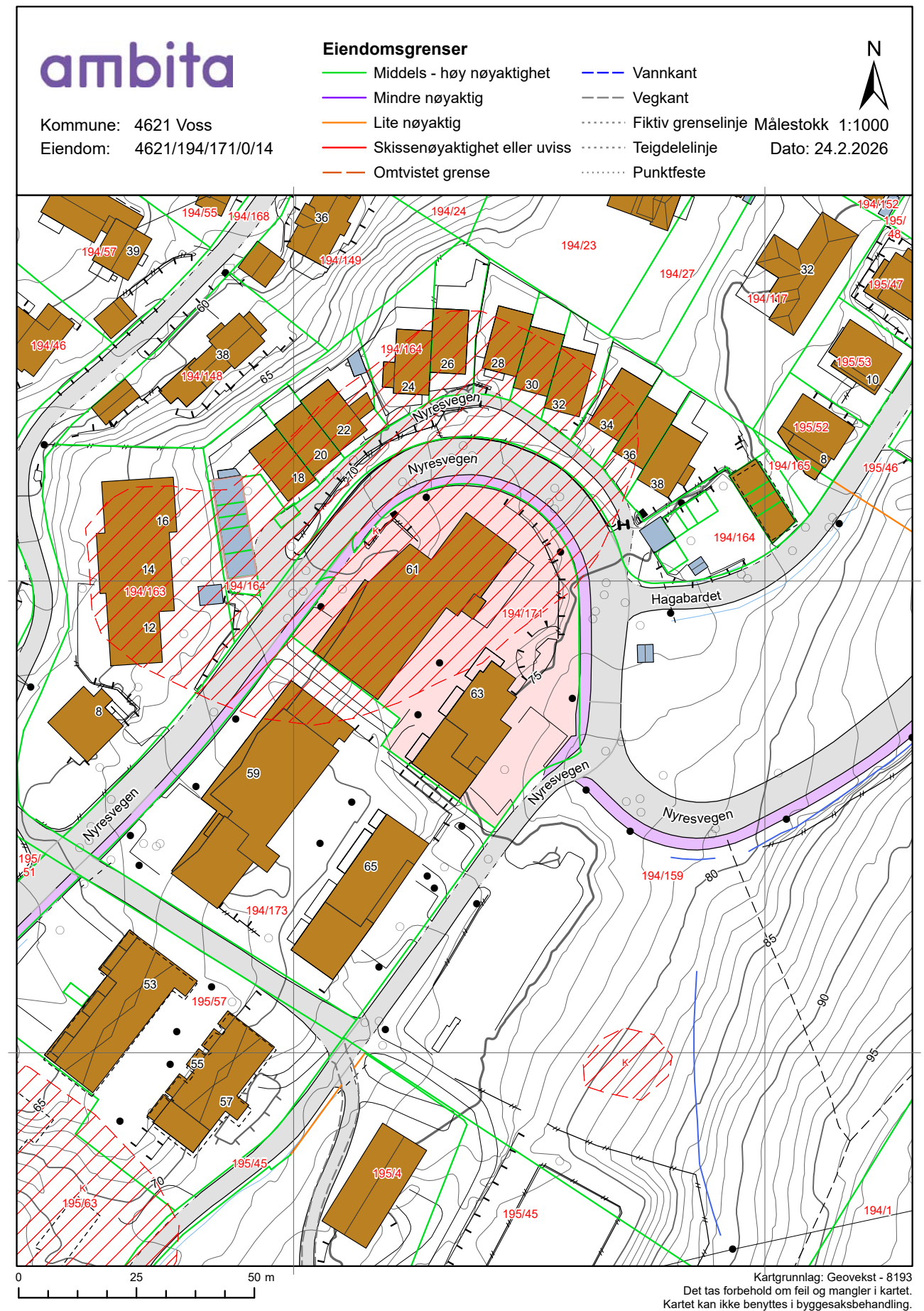
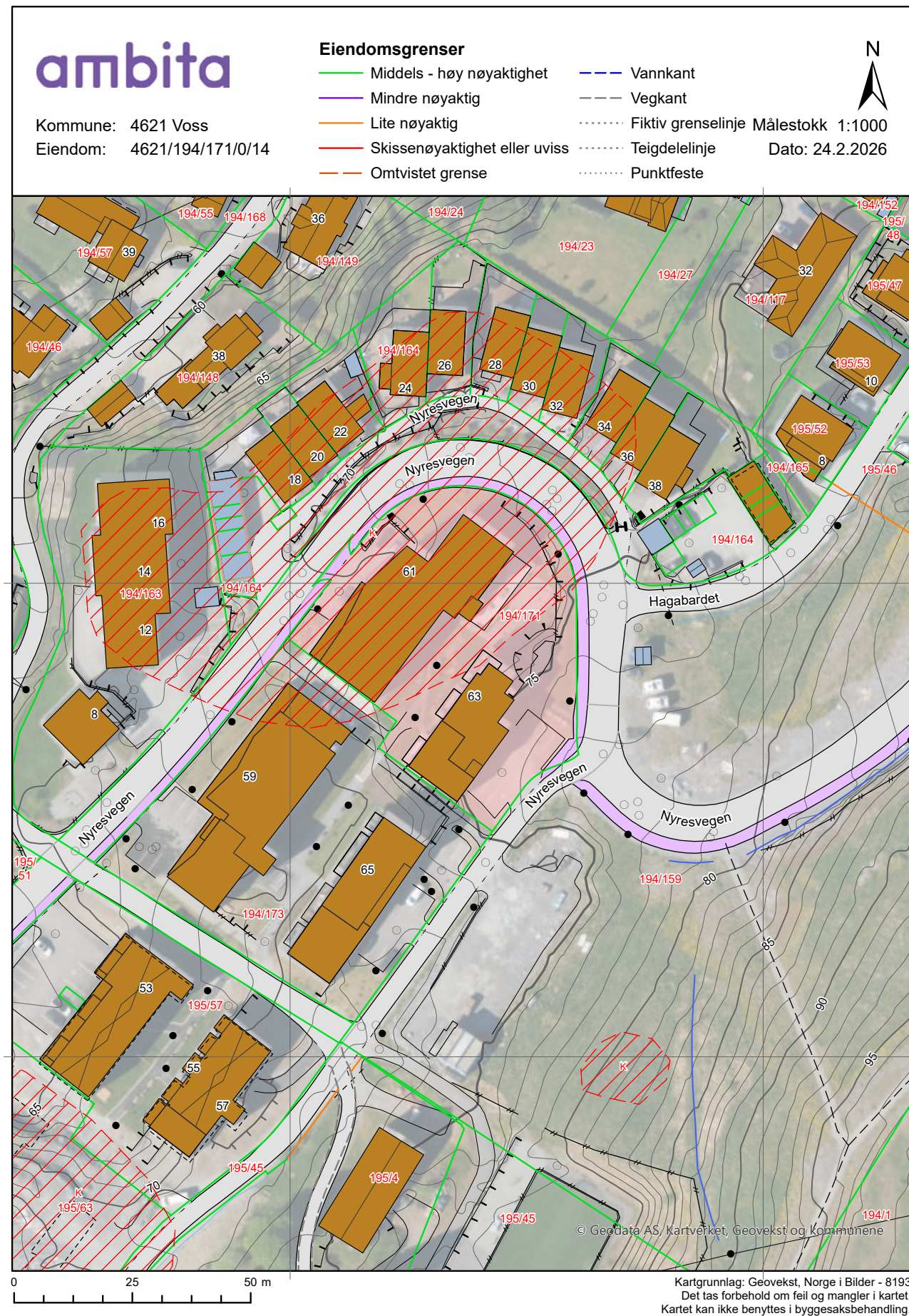
Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Emma Marita Silberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

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

Mottakar:  
Arkoconsult AS  
Arkoconsult AS, Tom Andre Sivertsen  
Nyrefeltet As



### Tegnforklaring

- Adressepunkt
- 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
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



## 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 tuner/en/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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://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](https://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: Nyresvegen 63  
5700 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