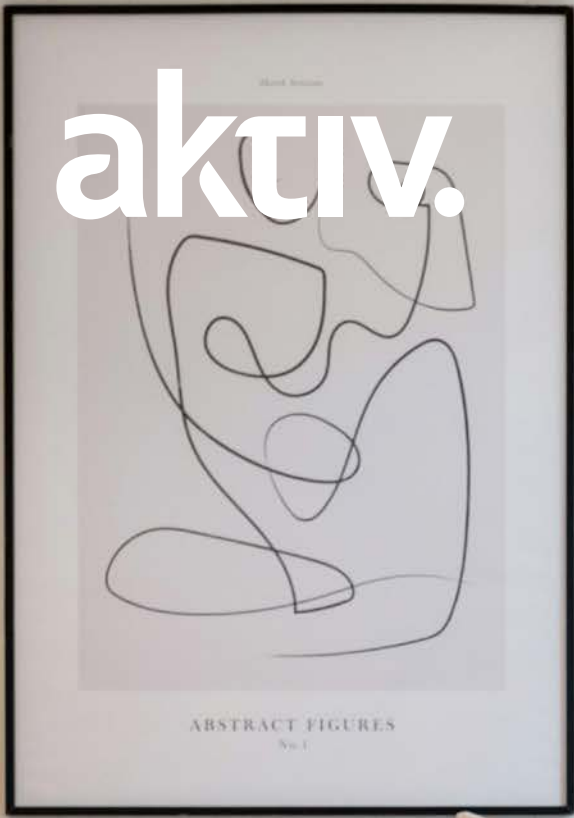


aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## 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 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 090 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 100,-  
**Selger:** Jonas Vetthe Kvamme

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 65/70 kvm  
**Tomtstr.:** 3780.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 89, bnr. 64  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1507240047

Oppgradert og flott 3-roms leilighet  
med gjennomgående god  
standard |

Veranda | P-plass i garasje med el-bil

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i populære Karibyen. Det er kort gangavstand til sentrum og du har mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter enten i Prestegardsmoen eller i Tvildesåsen.

Leiligheten ble bygget i 19 og holder en gjennomgående god standard. I leiligheten er det en flott 1-stavs laminat på gulv og veggene er i lyse, nøytrale farger. I gang, stue og kjøkken er det varmemefolie i gulv. Stuen er meget romslig med gode innredningsmuligheter og åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet er levert fra Sigdal og holder en god standard. Det er integrerte hvitevarer på kjøkken. Fra stuen er det utgang til veranda. Badet er velutstyrt og har varmekabler i gulv. Det er to soverom i leiligheten av god størrelse. Tilhørende leiligheten er det 1.stk p-plass i garasje med el-bil lader.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	26
Om eiendommen .....	30
Nabolagsprofil .....	42
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91





Velkommen! Overbygd inngangsparti.  
Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.





Romslig stue med plass til både sofagruppe og mediebenk. I stuen er det varmemefolie i gulv og varmepumpe på vegg. Rommet er oppgradert med spotter i tak.





Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Her har du i tillegg til sofagruppe plass til spisebord.





Kjøkkenet er levert fra Sigdal med integrerte hvitevarer som medfølger.

Det er god skap- og benkeplass på kjøkkenet.







Fra stuen er det utgang til overbygd veranda.







Bad med fliser og varmekabler i gulv og  
baderomsplater på vegg.







Romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.





Soverom 2 - også dette av god størrelse.

Soverom 2





Bod/teknisk rom innvendig i leiligheten. Rommet har adkomst fra entréen og er ypperlig for ekstra oppbevaring av yttertøy.





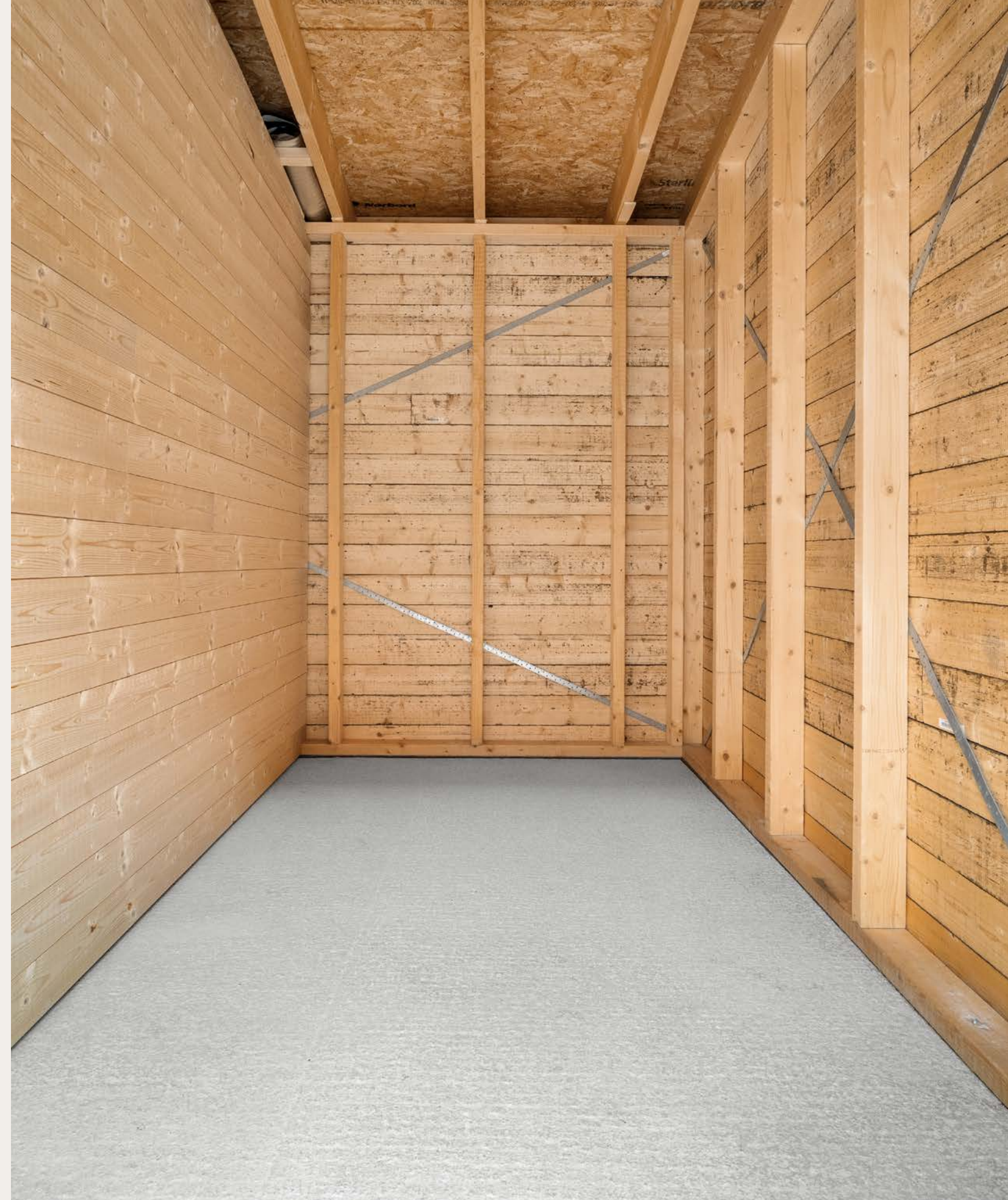


Tilhørende leiligheten er det 1.stk parkeringsplass i garasje. Plassen er utstyrt med el-bil lader.





Utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.











# 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: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken (26,3 kvm), bad (5,5 kvm), soverom 1 (11,1 kvm), soverom 2 (7,6 kvm), gang (8,3 kvm), teknisk rom/bod (4,2 kvm).

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod (4,8 kvm).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong er målt til 7,6 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3780.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfalterte gangstier og veier.

Opparbeidet med grøntareal og beplanting. Gjør oppmerksom på at arealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

### Beliggenhet

Tvildemoen har med årenes løp blitt et meget attraktivt nabolag med leiligheter, rekkehus og eneboliger. Kanskje ikke så rart siden det er gangavstand til sentrum, barnehage, skoler, flere store arbeidsplasser og mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Til Vangen bruker du ca. 10-15 minutter om du tar bena fatt. 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.

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" som du finner et par hundre meter unna. Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

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.

Er du glad i tur og rekreasjon har du fine turmuligheter i Tvildesåsen med stier både til fots og med sykkel. I Bømoen har du lysløyper og tilrettelagte løyper for joggeturer. Langs Vosso på nedsiden av Tvildemoen er det mange fine badeperler som kan nytes på de varmeste sommerdager. Er du glad i luft under vingene finner du Voss Vind et par minutter gange unna leiligheten.

Velkommen til Tvildemoen og Karibyen!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Elementbygg.

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldene krav med påstøpt betongplate.

Drenerende masser rundt boligen. Boligen har ikke rom under terreng.

Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Yttervegger er i lett bindingsverk med utlekting til fordel for liggende dobbeltfalsset kledning.

Vinduer med to-lags isolerglass i trekarm. Trelister

og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er pulttak teknet med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvann til drenering.

Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon blir betalt med fellesutgifter til sameiet. Bygningsdeler utenfor leiligheten er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Utover hullboring ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje frå sikkerhetsventil på varmtvannsbereder grunna tilbakeslagsventil/ekspansjonstank.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byte til større ekspansjonstank og ny sikkerhetsventil som ikkje lak.

Arbeid utført av: Tecno

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Noko med første ekspansjonstank



gjorde at det lak frå varmtvannsberedar av og til.  
Arbeid utført av: Bademiljø Stanghelle  
Rørleggerfirma

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert ladeanlegg i garasje knytt til min parkeringsplass med mulighet for å scanna qr-kode og tegna abonnement.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Brannstasjon vært oppført på Tvildemoen.

#### **Innhold**

Leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, veranda, bad, to soverom og en innvendig bod/teknisk rom. I tillegg er det en bod utvendig og en garasjeplass tilhørende leiligheten.

#### **Standard**

Leiligheten er bygget i 2019 og holder en gjennomgående god standard. Gjennomgående i leiligheten er det lagt et flott 1-stavs laminat gulv og det er varmemfolie i gulv i gang, stue og kjøkken. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og spotter i tak.

Det første som møter deg er entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Like ved inngangsdøren er det innvendig bod med plass til ytterligere bekledning.

Stuen er romslig med gode muligheter til å innrede

med sofagruppe, mediebenk og spisebord. Det er åpen stue/kjøkkenløsning som gjør vennemiddager så mye mer hyggelig. I stuen er det montert varmepumpe som sikrer god varme. Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 8 kvm med plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet er levert fra Sigdal med lyse fronter og laminat benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikro og kombi kjøl/fryseskap. Kjøkkenet holder en god standard.

Badet har fliser og varmekabler i gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, servant med tilhørende baderomsinnredning, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin i nisje.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Hovedsoverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet er også av god størrelse med plass til seng, kommode og skrivebord om ønskelig.

Det tilhører en sportsbod på ca. 5 kvm utvendig.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad, membran, tettesjikt og sluk  
TG2 grunnet mangelfull silikonfuge bak aluminiumsprofil i hjørne. I hjørne på baderomsplater er det nytt aluminiumsprofil.

Aluminiumsprofil skal ha tilstrekkelig med silikon før montering. Ved kontroll er det registrert mangelfull silikonfuge bak aluminiumsprofil. Konsekvens av dette kan være fuktskader på baksida av plater eller konstruksjonen bak platene.

Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytt, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning, jfr. Sintef byggforsk. Inntrengning av vann og en redusert levetid på bygningsdelen vil være en konsekvens av mangelen. Utbedring blir anbefalt.

Balkonger, veranda og lignende

Beslag ved balkongdør er ikke utført tilstrekkelig. Det er registrert oppkant på beslag, men beslag er ikke ført inn i foringspor på balkongdør. Konsekvens er unødvendig fukt som kan trenge inn i underkant av balkongdør. Beslaget har som funksjon å tette mot regn, vær og vind.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er el-bil lader tilknyttet plassen. Eier tegner eget abonnement.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

7140988

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## Energi

### Oppvarming

Luft til luft varmepumpe.

Varmefolie i gulv i gang og stue/kjøkken.

Varmekabler på bad.

Ellers, om nødvendig, elektrisk oppvarming (panelovner ol).

### Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk i 2023 på 11.138kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall medlemmer i husstanden og vaner.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 641

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2024.

Fakturert beløp i 2023 var kr. 7.994,-. Kommunale avgifter omfatter gebyr for vann- og avløp.

### Eiendomsskatt

Kr 5 408

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2024. Fakturert

beløp i 2023 var kr.4.870,-.

### Formuesverdi primær

Kr 919 886

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 495 565

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Grunnpakke er inkludert. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.3.373,- pr år og faktureres over to terminer fra BIR.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1/29

### Felleskostnader inkluderer

Tv, fiber, felles byggforsikring, el-kraft fellesanlegg, festeavgift.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2100

## Sameiet

### Sameienavn

Eigarseksjonssameie Karibyen 3

### Organisasjonsnummer

923528660

### Om sameiet

Sameie sitt navn er "Eigarseksjonssameie Karibyen 3" nedenfor benevnt som "sameie".

Sameie består av 5 hus med til sammen 27 bolig-eierseksjoner, der alle har lik eierbrøk 1/29. I tillegg består sameiet av parkeringskjeller – seksjon nr. 28 – som har eierbrøk 2/29. Sameiet omfatter gnr 89 bnr 64 s.nr 1-28 i Voss kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 89 bnr 64 i Voss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Seksjon nr. 28 er parkeringskjeller (under E 3) som skal brukes som parkering for E1, E2 og E3, samt leilighet D2A og D2C.

Det er utarbeidet egne spesielle vedtekter for parkeringskjeller – seksjon nr. 28.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på leiligheten.



#### Regnskap/budsjett

Sameiets resultatregnskap for 2023 viser driftsinntekter stort kr. 591 210,-. Driftskostnader for regnskapsperioden er stort kr. 616 592,-. Finansinntekter og finanskostnader for regnskapsperioden er stort kr. 962,-. Sameiets resultatregnskap har et negativt resultat stort kr. 24 420,-. Egenkapitalen til sameiet er positiv stort kr. 249 606,-.

#### Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Dyrehold er tillat med godkjenning fra styret.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte seksjonseier tilpliktes å betale et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

AB-Rekneskap AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 64, 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:

4621/89/64/14:

13.03.2019 - Dokumentnr: 305895 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 156 792

Gjelder fra dato: 05/03-2019

Tomteverdi: NOK 6 672 000

Overført fra: Knr:4621 Gnr:89 Bnr:64 F

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2019 - Dokumentnr: 972134 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/29

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg gbnr 89/29 - Karibyen E1 datert 02.07.20219.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.2019.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### 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 3 778 m

ArealbrukBebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 3 780 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 m

Arealbruk Offentlig eller privat

tjenesteyting,Nåværende

Delareal 360 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 780 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

#### Reguleringsplaner

Id 12352017010

Navn Karibyen- reguleringsendring

#### Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.12.2017

Delarealer Delareal 1 202 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn BB 4

Delareal 579 m

Formål Lekeplass

Felt navn f\_LEK2

Delareal 7 m

Formål Uteoppholdsareal

Felt navn f\_UA5

Delareal 1 619 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn BB 5

Delareal 12 m

Formål Parkeringsplasser

Felt navn f\_P2

Id 12352014007

Navn Karibyen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.09.2015

Delarealer Delareal 358 m

Formål Kjøreveg

Felt navn KV2

Id 123509014

Navn Tvildemoen - reguleringsendring

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.05.2014

Delarealer Delareal 2 m

Formål Turveg

Felt navn o\_TV

Reguleringsplaner under bakken



Id 12352014007  
Navn Karibyen  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 03.09.2015  
Delarealer Delareal 1 499 m  
Formål Parkeringshus/-anlegg  
Feltnavn PH2

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 Prisantydning

Omkostninger  
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års



varighet (valgfritt)

99 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

100 990 Omkostninger totalt

111 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 090 990 Totalpris. inkl. omkostninger

4 101 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 104 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 990

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

1 250 Opplysninger fra forretningsfører

2 000 Overtakelse per stk.

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 050

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Vegard Fjose

Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig / Partner

vegard.fjose@aktiv.no

Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2

5700 Voss

Tlf: 481 95 495

#### **Salgsoppgavedato**

10.09.2024



# Nabolagsprofil

Regimentsvegen 130A - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Båbrekko Linje 965	1 min	0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	26 min	1.9 km
Bergen Flesland	1 t 42 min	

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	19 min	1.3 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	4 min	2.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	19 min	1.4 km
Voss gymnas 370 elever	21 min	1.5 km
Voss vidaregåande skule	4 min	

## Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	12 min
HMV Bilsenter	20 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

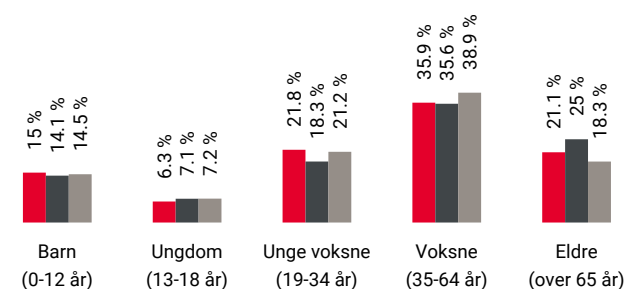


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	2 min	0.2 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min	0.4 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	21 min	1.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	13 min	0.9 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	13 min	1 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

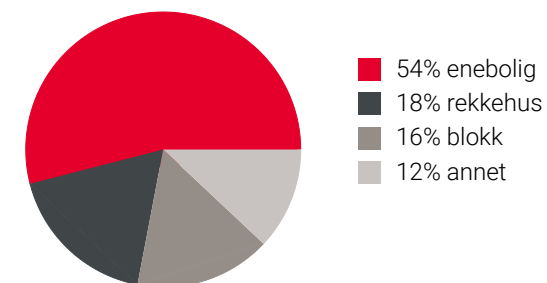
Støynivået  
Lite støynivå 92/100

Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min	1.3 km
Voss vidaregåande skule Aktivitetshall	24 min	1.7 km
SKY Fitness Voss	14 min	
MOVA Vangsgata	16 min	

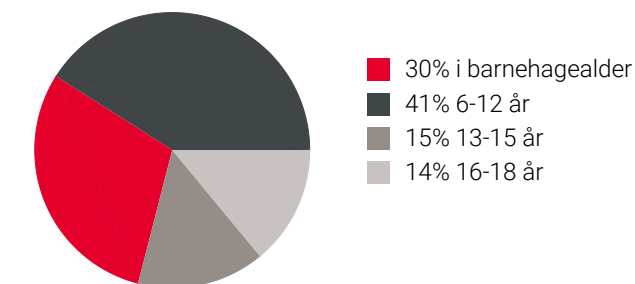
## Boligmasse



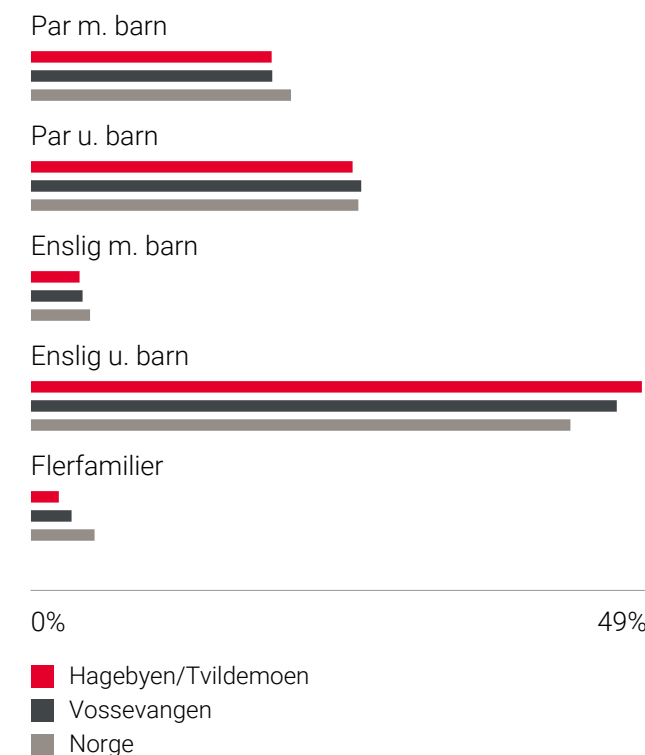
## Varer/Tjenester

AMFI Voss	20 min
Apotek 1 Voss	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



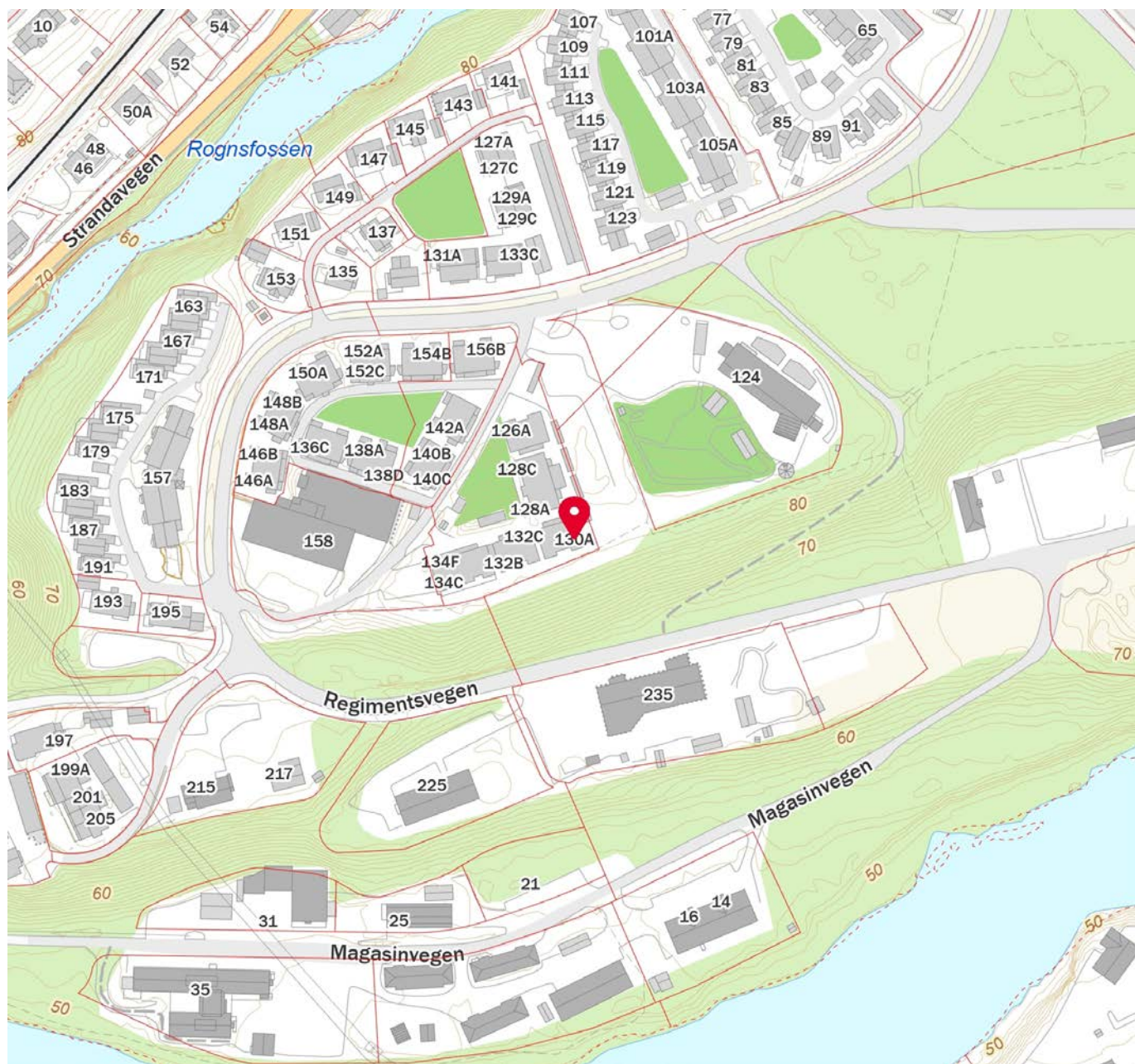
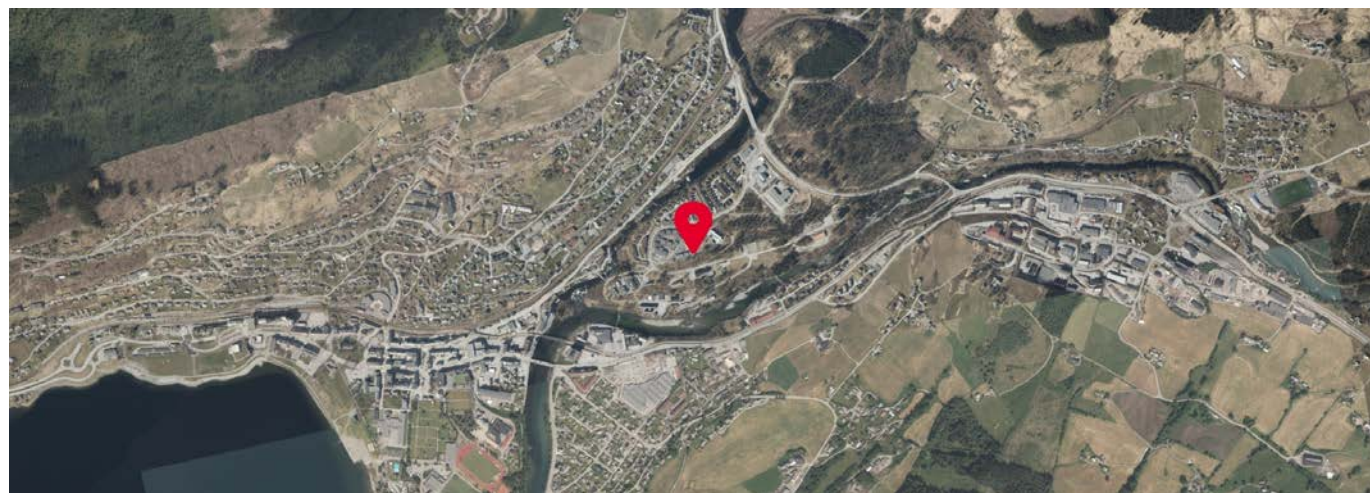
## Familiesammensetning



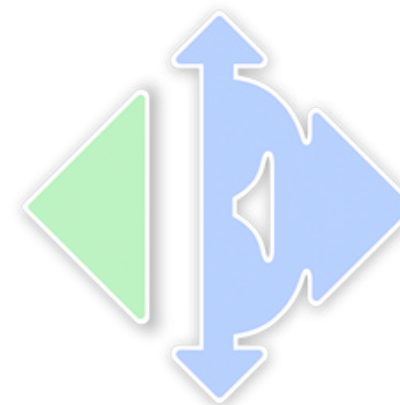
## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





**Leilegheit**  
Regimentsvegen 130A  
5705 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**Håvard Kvarme Ure**  
Dato: 02/09/2024

Hadlingen 25  
Voss 5706  
41506615  
haavard\_ure@hotmail.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 EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Jonas Vethe Kvamme
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseigd tomt på 3 780 m²
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jonas Vethe Kvamme
Befaringsdato:	30.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning.

Kommunekart.com syner at tomta er på 3 780 m². Gjer merksam på at arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sammeiga.

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



**OM BYGGEMETODEN:**

Elementbygg.

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav med påstøpt betongplate.

Drenerande massar rundt bustaden. Bustaden har ikkje rom under terreng.

Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning.

Vindauger med to-lags isolerglass i trekarm. Trelister og vannstokk utvendig.

Takkkonstruksjonen er pulttak tekka med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn til drenering.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilegheita framstår i god stand på befaringsdagen.

Det er registrert nokre feil og manglar som omhandlar bad, vindauger og balkong.

Elles er det kun registrert normal brukslitasje og elde.

Det er utført normalt vedlikehald som gjer at bustaden held seg i god stand.

Dette er og viktig å fortsette med vedlikehaldet for å oppretthalda god standard.

Sjå vidare i rapporten for utgriering om kvar bygningsdel.

**ANNET:**

Oppvarming:

- Luft til luft varmepumpe.

- Varmefolie i golv i gang og stova/kjøkken.

- Varmekablar på bad.

- Elles, om nødvendig, elektrisk oppvarming. (panelomnar ol)

- Det er balansert ventilasjon i bustaden, som gjenvinner varmen som vert produsert i bustaden. (Vert ikkje rekna som ei oppvarmingskilde)

**PREMISSER:**

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfyllt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Informasjon frå megler/sameiga.

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

I hovudsak er det brukt ferdigmalte huntonittplater på vegg og malte tak-ess plater i tak.

På golv er det laminat.

På bad er det baderomsplater på vegg og fliser på golv. Tak-ess i tak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna vart rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

- Forsikring.

- Vaktmeistertjenester

- Vedlikehald.

- TV og internett



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	65			8	60	5
SUM BYGNING	65			8	60	5
SUM BRA	65					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

Stova/kjøkken - 26,3kvm med 2,40m takhøgd.  
Bad - 5,5kvm med 2,41m takhøgd.  
Sov. - 11,1kvm med 2,40m takhøgd.  
Sov. - 7,6kvm med 2,40m takhøgd.  
Gang - 8,3kvm med 2,40m takhøgd.  
Teknisk rom/bod - 4,2kvm med 2,34m takhøgd.

**BRA-e:**

Utvendig bod - 4,8kvm med 2,25m - 2,58m takhøgd.

**MERKNADER OM AREAL:**

TBA:  
- Balkong er målt til 7,6kvm.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.  
Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):****UTVENDIG:**

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

**VÊR:**

- Nedbør på synfaringdagen.

**INNVENDIG**

- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringdagen.  
- Skjulte skader under tepper ol. kan ikkje utelukkast.  
- Skjulte installasjonar i bygningsdelane er ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.  
- Det vert teke forbehold om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jonas Vethe Kvamme

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

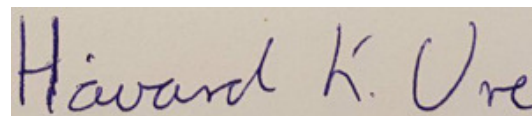
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

02/09/2024



Håvard Kvarme Ure

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegg og 60x120 ferdigmalte plater i himling.

Badet er utstyrt med:

- Vegghengt toalett.

- Dusjhjørna med dusjarmatur. Nedsenk i golv.

- Baderomsinnreiing med laminat benkeplata.

- Vask med 1-greps blandebatteri.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Tekniske installasjonar som vassmålar, fordelarskap og VVB er plassert på bad.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate vegg og himling på befaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv med underliggende membran. Membran er registrert i sluk.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Fall på golv er målt tilnærma flatt, slakt fall mot sluk.

Dusjens nedslagsfelt har 6-10 millimeter nedsenk i golv. Frå sluk til underkant dørterskel er det målt høgdeforskjell på 34mm.

15mm oppkant ved terskel.

Fall på golv tilfredsstiller teknisk forskrift.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate golv og sluk på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderomsplater på vegg som tetting og membran bak fliser på golv. Mansjett er registrert i sluk.

Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere membran under fliser.

Dokumentasjon på utført arbeid med membran er framlagt.

I hjørne på baderomsplater er det nytta aluminiumsprofil. Aluminiumsprofil skal ha tilstrekkelig med silikon før montering.

Ved kontroll er det registrert mangefull silikonfug bak aluminiumsprofil.

Konsekvens av dette er vatn som trenger inn bak aluminiumsprofil. Konsekvens av dette kan vera fuktskader på baksida av plater eller konstruksjonen bak platene.

Hullboring:

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom og kontrollert med fuktmålarverktøy.

Det var ingen utslag på synfaringsdagen.

**Merknader:** Bilete syner kontroll av silikonfuge bak aluminiumsprofil.

Om montering/silikonering av hjørneprofil er utført ihht. monteringsveiledning, skal det ikkje vera mogleg å få inn ventilbladet mellom aluminiumsprofil og baderomsplate.



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate.

Panelplater mellom over og underskap.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Det er montert sensor for automatisk lekkasjestopper i sokkel under vask. (Sjå punkt 6.1 ang. automatisk lekkasjestopp)

Delvis integrerte kvitevarer:

- Kjøleskap.

- Omn.

- Platetopp. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator. Heimelshavar opplyser at det er kolfilter i ventilator. Filter vart skifta i juli 2024. Sjå FDV-perm for skift av kolfilter.

Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Kjøkkenet framstår i god stand på synfaringsdagen. Normal bruksslitasje er registrert.

### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags isolerglass frå 2018 monter i trekarm.

Vindauger med to-vegs opning på soverom og kjøkken. Fastkarm i stova.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Ytterdør er isolert med laminert overflate.

Ytterdør har brannmotstand Ei30 og 30dB støydemping.

Ytterdør og balkongdør er overbygd og står derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Utvendig er vindauger og dører belista med trevirke. Med vannstokk over og under vindauga.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

### Merknader:

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vestvendt veranda på 7,6kvm med utgang frå stova.  
 Innfestning i bygningskroppen med bjelkalag som kvilar på søyler med dragar i front.  
 Veranda har tak over heile arealet.  
 Terrassebord som dekke.  
 Sarnafil som tetting under terrassebord.  
 Sarnafil er ikkje mogleg å kontrollera grunna dekke som ligg over.

Oppkant med beslag mot vegg.  
 Beslag ved balkongdør er ikkje utført tilstrekkelig.  
 Det er registrert oppkant på beslag, men beslag er ikkje ført inn i foringspor på balkongdør.

**Merknader:** Bilete syner beslag som ikkje er ført inn i spor for beslag.  
 Aluminiumsterskel på balkongdør er tilrettelagt med spor for beslag.



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vassrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.  
 Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap ført gjennom vegg og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.  
 Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer.

Avlaupsrør i plast/PVC.  
 Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg.  
 Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.  
 Det er brukt systerne med plastkappe som synleggjer eventuelle lekkasje på badegolv og er lekkasjesikra med sluk i rom.

Lufting for avløp er ein durgventil i sjiktet mellom innvendig himling og yttertak.  
 Løysinga er ikkje godkjent etter teknisk forskrift (TEK17).  
 Utførande bedrifta har uttalt seg at det er ei løysing som dei valgte for denne boligmassen grunna mindre vedlikehald.  
 Løysinga er iflg. utførande bedrift tilfredsstillande.

**Merknader:** På synfaringdagen er det ikkje montert automatisk lekkasjestopp på vanntilførselen.  
 Rekvirent opplyser at feilen er meldt inn til ansvarleg røyrleggar og det skal ordnast før salg.

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsberedar med 112 liter kapasitet.  
 2kW effekt.

Beredaren er plassert på bad.  
 Sluk i golv som lekkasjesikring.

### Merknader:

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019  
 Det var sist inspisert i 2024  
 Det var rengjort i 2024  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg frå Systemair står plassert i teknisk rom.  
 Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte mellom terskel og dørbblad. Dette skapar god luftveksling mellom rom.  
 Avtrekk på bad, stova/kjøkken og bod.  
 Tiluft på soverom og stova/kjøkken.  
 Ventilator på kjøkken. Heimelshavar opplyser at det er kolfilter i ventilator. Sjå FDV-perm for skift av kolfilter.

Hugs å skifte filter på ventilasjonsanlegg. Bør utførast minimum ein gong i året.

### Merknader:

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i sikringsskap i bod.

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk anlegg.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget.

Det er ikkje gjennomført kontroll av elektrisk anlegg etter installasjon i 2019.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar.

Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføre kontroll ved eigarskifte.

#### Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

#### Takstmannens vurdering ved TG2:

##### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunna mangelfull silikonfuge bak aluminiumsprofil i hjørne.

I hjørne på baderomsplater er det nytta aluminiumsprofil. Aluminiumsprofil skal ha tilstrekkelig med silikon før montering.

Ved kontroll er det registrert mangelfull silikonfug bak aluminiumsprofil.

Konsekvens av dette er vatn som trenger inn bak aluminiumsprofil. Konsekvens av dette kan vera fuktskader på baksida av plater eller konstruksjonen bak platene.

##### 4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm.

Vannbord er

nytt, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på

bygningdeler vil vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

##### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beslag ved balkongdør er ikkje utført tilstrekkelig.

Det er registrert oppkant på beslag, men beslag er ikkje ført inn i foringspor på balkongdør.

kosekvens er unødvendig fukt som kan trenge inni underkant av balkongdør.

Beslaget har som funksjon å tette mot regn, ver og vind.

#### Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Voss	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1507240047	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jonas Vethe Kvamme	
<b>Gateadresse</b>	
Regimentsvegen 130A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VOSS	5705
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
8	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Lekkasje fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder grunna tilbakeslagsventil/ekspansjonstank.

Initialer selger: JVK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byte til større ekspansjonstank og ny sikkerhetsventil som ikke lak.

Arbeid utført av

Tecno

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Noko med første ekspansjonstank gjorde at det lak frå varmtvannsberedar av og til.

Arbeid utført av

Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Installert ladeanlegg i garasje knytt til min parkeringsplass med mulighet for å scanna qr-kode og tegna abonnement.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

Nei

Initialer selger: JVK

2

Document reference: 1507240047

Document reference: 1507240047



- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggs kommentar**

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

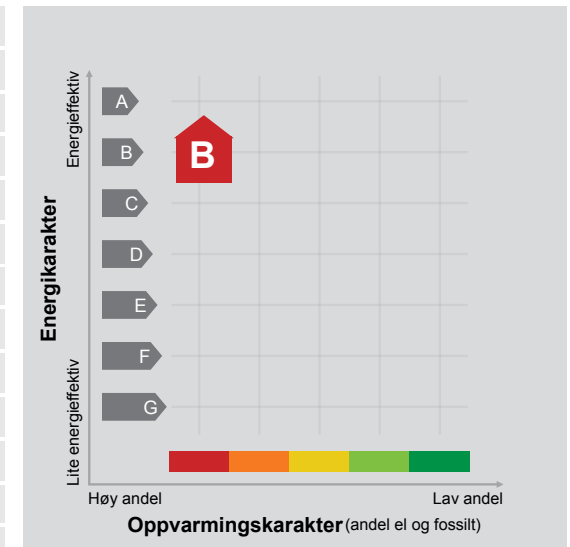
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Vetthe Kvamme	65f5fabb6371dc2fff9e57c9f 0a168cfcc376b9b	02.09.2024 07:27:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

## ENERGIATTEST



Adresse	Regimentsvegen 130A
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300668951
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-19226
Dato	03.09.2024



**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. Berekingane 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, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

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 berekingane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

**Målt energibruk**

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Document reference: 1507240047

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



## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er 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,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivagnar

Ved å følgje 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: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

## Moglege forbetringar 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)

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utelys

- Vel kvitevarer med lågt forbruk
- Tiltak utandørs

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.

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)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggjeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindaug:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## 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

## 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)).

"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.

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tif. 24 24 08 95 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 tif. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug 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.

#### Tiltak 2: 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.

#### Tiltak 3: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskinar

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i bustaden

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

#### Tiltak 6: Reduser innnetemperaturen

Ha ein moderat innnetemperatur. 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 vindaug 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.

#### Tiltak 7: 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.

#### Tiltak 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 mikrobølgeovn 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 skapet eller boksen (nye kjøleskap 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 koplust til kaldtvatnet. Koplust ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

#### Tiltak 9: 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.

#### Tiltak 10: 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.

### Tiltak utendørs



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Eigarseksjonssameige Karibyen 3**  
Vedtatt i årsmøte  
den 27. mai 2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**§ 1**  
**NAVN OG FORMÅL**

Sameie sitt navn er "Eigarseksjonssameige Karibyen 3" nedenfor benevnt som "sameie".

Sameie består av 5 hus med til sammen 27 bolig- eierseksjoner, der alle har lik eierbrøk 1/29  
I tillegg består sameiet av parkeringskjeller – seksjon nr. 28 – som har eierbrøk 2/29

Sameiet omfatter gnr 89 bnr 64 s.nr 1-28 i Voss kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 89 bnr 64 i Voss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Seksjon nr. 28 er parkeringskjeller (under E 3) som skal brukes som parkering for E1, E2 og E3, samt leilighet D2A og D2C.

Det er utarbeidet egne spesielle vedtekter for parkeringskjeller – seksjon nr. 28.

**§ 2**  
**ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 3**  
**FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte seksjonseier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

**§ 4**  
**VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

**§ 5**  
**VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjon selges.

**§ 6**  
**REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

**§ 7**  
**STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 personer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøte kan også velge varamedlemmer til styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet selger sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

**§ 8**  
**STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og

forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 9

### OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøte.

## § 10

### OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 11

### INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 12

### SAKER SOM SKAL

#### BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13

### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## §14

### REVISJON OG REGNSKAP

Sameie skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.



Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

#### **§ 15**

##### **FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### **§ 16**

##### **MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 17**

##### **FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

#### **§ 18**

##### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

#### **§ 19**

Styret skal utarbeide ordensregler.

#### **§ 20**

##### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **§ 21**

##### **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 22**

##### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65,

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og framtidige eiere av seksjoner i eiendommen.

# Årsrekneskap 2023

## Eigarseksjonssameige Karibyen 3

Resultatrekneskap  
Balanse  
Notar til rekneskapen

Org.nr.: 923 528 660

### RESULTATREKNEKAP

#### EIGARSEKSJONSSAMEIGE KARIBYEN 3

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Felleskostnader		591 210	589 940
Sum driftsinntekter		591 210	589 940
Annan driftskostnad	1	616 592	524 124
Sum driftskostnader		616 592	524 124
Driftsresultat		-25 382	65 816
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Anna renteinntekt		962	144
Resultat av finanspostar		962	144
Resultat		-24 420	65 960
Årsresultat	2	-24 420	65 960
<b>OVERFØRING</b>			
Avsett til annan egenkapital		0	65 960
Overføring frå annan eigekapital		24 420	0
Sum overføringar		-24 420	65 960

EIGARSEKSJONSSAMEIGE KARIBYEN 3

SIDE 2



BALANSE			
EIGARSEKSJONSSAMEIGE KARIBYEN 3			
EIGEDELAR	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDDEL</b>			
<b>KRAV</b>			
Kundekrav		9 900	7 920
Andre kortsiktige krav		108 027	32 521
Sum krav		117 927	40 441
Bankinnskott, kontantar og liknande		424 414	494 281
Sum omløpsmiddel		542 340	534 722
Sum egedelar		542 340	534 722
<b>EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTENT EIGENKAPITAL</b>			
Annan eigenkapital		249 606	274 025
Sum opptent eigenkapital		249 606	274 025
Sum eigenkapital	2	249 606	274 025
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		60 883	219 118
Anna kortsiktig gjeld		231 852	41 579
Sum kortsiktig gjeld		292 735	260 697
Sum gjeld		292 735	260 697
Sum eigenkapital og gjeld		542 340	534 722
Voss, 23.04.2024			
Styret i Egarseksjonssameige Karibyen 3			
<hr/> Tiril Moen Edegard styreleiar		<hr/> May Britt Kobbeltvedt styremedlem	
<hr/> Asbjørn Åsnes styremedlem		<hr/> Julian Stocker styremedlem	
EIGARSEKSJONSSAMEIGE KARIBYEN 3		SIDE 3	

#### Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapsprinsipp er sett opp i samsvar med rekneskapslova og NRS8, God regnskapsskikk for små foretak.

#### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLAR

Omløpsmidlar og kortsiktig gjeld omfattar normalt postar som forfell til betaling seinast eitt år etter balansedagen, og postar som gjeld varekrinsløpet. Omløpsmidlar blir vurderte til lågaste verdi av innkjøpskostnad og verkeleg verdi.

#### FORDRINGAR

Kundefordringar og andre fordringar blir førte opp til pålydande verdi etter frådrag for avsetning til forventa tap. Avsetning til tap blir gjort på grunnlag av ei individuell vurdering av dei enkelte fordringane.

#### Note 1 Lønskostnader

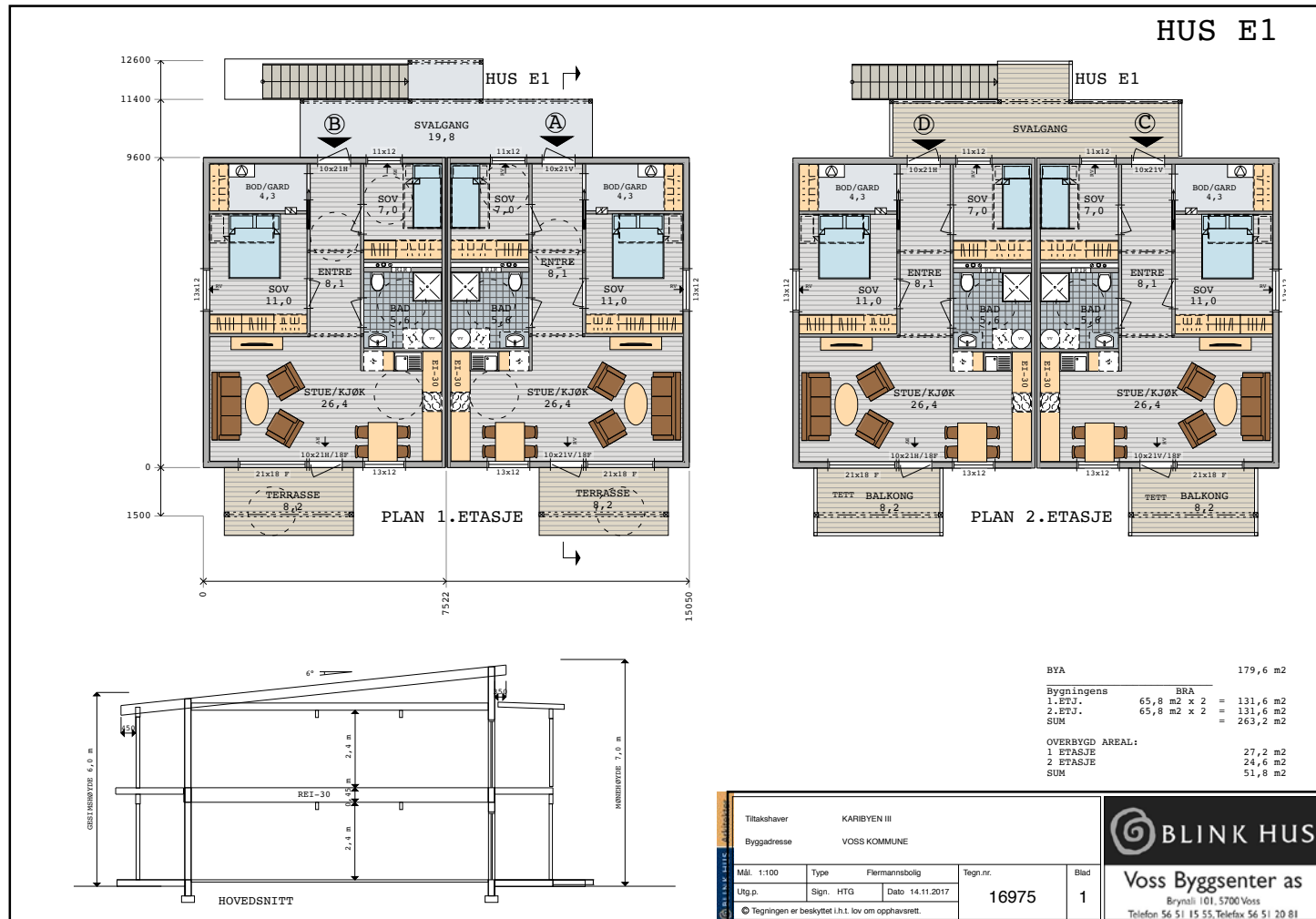
Egarseksjonssameige Karibyen 3 har ikkje hatt løns- eller personalkostnader i 2023 og det finst heller ingen slike plikter.

#### Note 2 Eigenkapital

	Annan eigenkapital	Sum eigenkapital
Per 01.01.2023	274 025	274 025
Årets resultat	-24 420	-24 420
Per 31.12.2023	249 606	249 606

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



### Ferdigattest - leilighetsbygg på gbnr 89/29 - Karibyen E1

Vi syner til rammeløyve datert 30.01.2018, IG datert 03.07.2018 og søknad om ferdigattest motteken 12.06.2019.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Ansvarleg søker Tiltaksklasse 1	Voss Byggesenter AS	961 691 508
ANSVPRO:	Bygningsutforming, plassering, situasjonsplan. Tiltaksklasse 2	Blink Hus Arkitekter AS	987 350 717
ANSVPRO:	Oppbygning av yttervegger, yttertak, golv på grunn, radonsikring og energibereknig. Tiltaksklasse 2	Blink Hus Arkitekter AS	987 350 717
ANSVPRO:	Tre- og stålkonstruksjonar, dimensjonering og stivheit. Betongplate på grunn. Radonsperre. Tiltaksklasse 2	Blink Hus Arkitekter AS	987 350 717
ANSVPRO:	Innvendig røyrleggjararbeid, tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994 279 041
ANSVPRO:	Alle røyrføringar frå VA tilknytning og til 1m utanom huskroppen. Tiltaksklasse 1	Multiconsult ASA	910 253 158
ANSVPRO:	Ventilasjon. Tiltaksklasse 1	Systemair AS	929 387 384
ANSVPRO:	Brannkonsept Tiltaksklasse 1	Norconsult AS	962 392 687
ANSVUTF:	Maskingraving, evt. Masseutskifting, avretting, samt utstikking av hjørne på bygg og med plasseringskontroll.	Flage Maskin AS	983 389 627



	Tiltaksklasse 1		
ANSVUTF:	Innteikning av røyføringar og alt av røyleggjararbeid innvendig bygg Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994 279 041
ANSVUTF:	Alle fag som ikkje er belagt med ansvar innanfor område utføring. Tiltaksklasse 1	Voss Byggesenter AS	961 691 508
KONTROLL:	Lufttettheit og våtrom Tiltaksklasse 1	Vossatakst Hanto AS	985 707 146

Tal piper: 2

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

Ansvarleg 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.

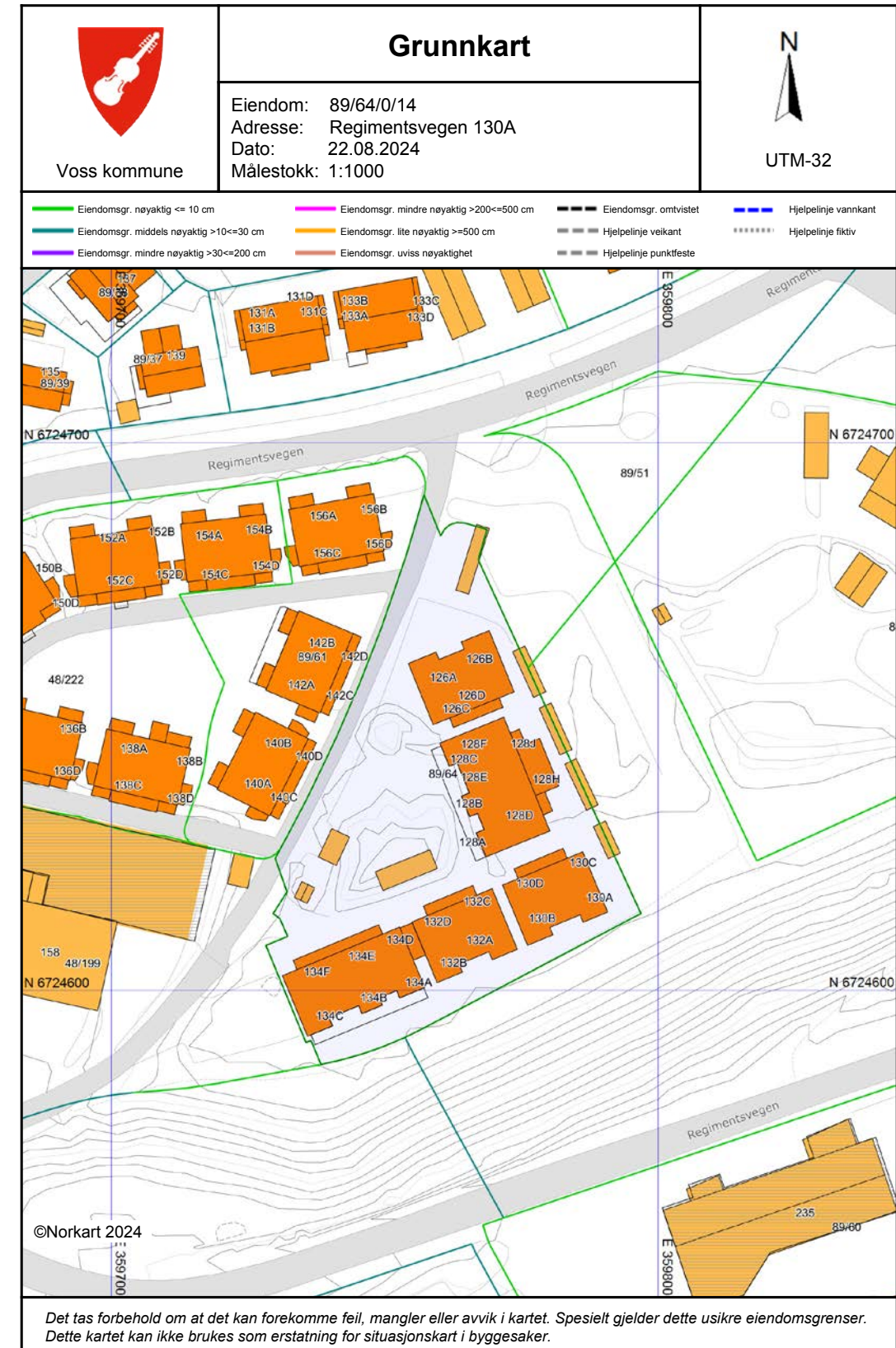
Me minner om at LEK2 skal vera ferdig opparbeida før mellombels bruksløyve/ferdigattest for E2 og E3 kan utstedes jf. reguleringsføresegna punkt 3.5.

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Emma Marita Silberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Mottakar:  
Voss Byggesenter AS  
Blink Hus Arkitekter AS





## 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- 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 også 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:** Regimentsvegen 130A  
5705 VOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Vegard Fjose

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre