

**aktiv.**





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-  
Omkostn.: Kr 101 350,-  
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-  
Felleskostn.: Kr 500,-  
Selger: Marit Slåtten  
Espen Lima

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2016  
BRA-i/BRA Total 91/96 kvm  
Tomtstr.: 967.8 m²  
Soverom: 3  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 22  
Snr. 3  
Oppdragsnr.: 1507250076

Flott 4-roms leilighet med gjennomgående god standard | Fast p-plass medfølger | Balkong med flott utsikt!

Aktiv Voss har gleden av og presentere Gjernesvegen 24D!

Velkommen til Gjernesvegen 24D. En lys og innbydende 4- roms leilighet med attraktiv beliggenhet nær sentrum av Voss. Leiligheten er på 91kvm og holder en gjennomgående god standard. Åpen stue og- kjøkkenløsning med god takhøyde store vinduer og utgang til terrasse hvor du kan ha utemøbler og grill. Romslig kjøkken med god benk- og skaplass med integrerte hvitevarer. Helfliset bad med varmekabler og eget vaskerom. Tre soverom av god størrelse som innredes med seng og garderobeskap. Det er en innvendig bod i tillegg til sportsbod ute. 1 stk p-plass på sameiets tomt tilhørende leiligheten medfølger.

En flott leilighet med god standard og alt du trenger!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....24  
Om eiendommen .....28  
Nabolagsprofil.....40  
Tilstandsrapport .....43  
Egenerklæring .....59  
Energiattest .....64  
Forbrukerinformasjon .....90  
Budskjema .....91



Flislagt entré med varmekabler i gulv.

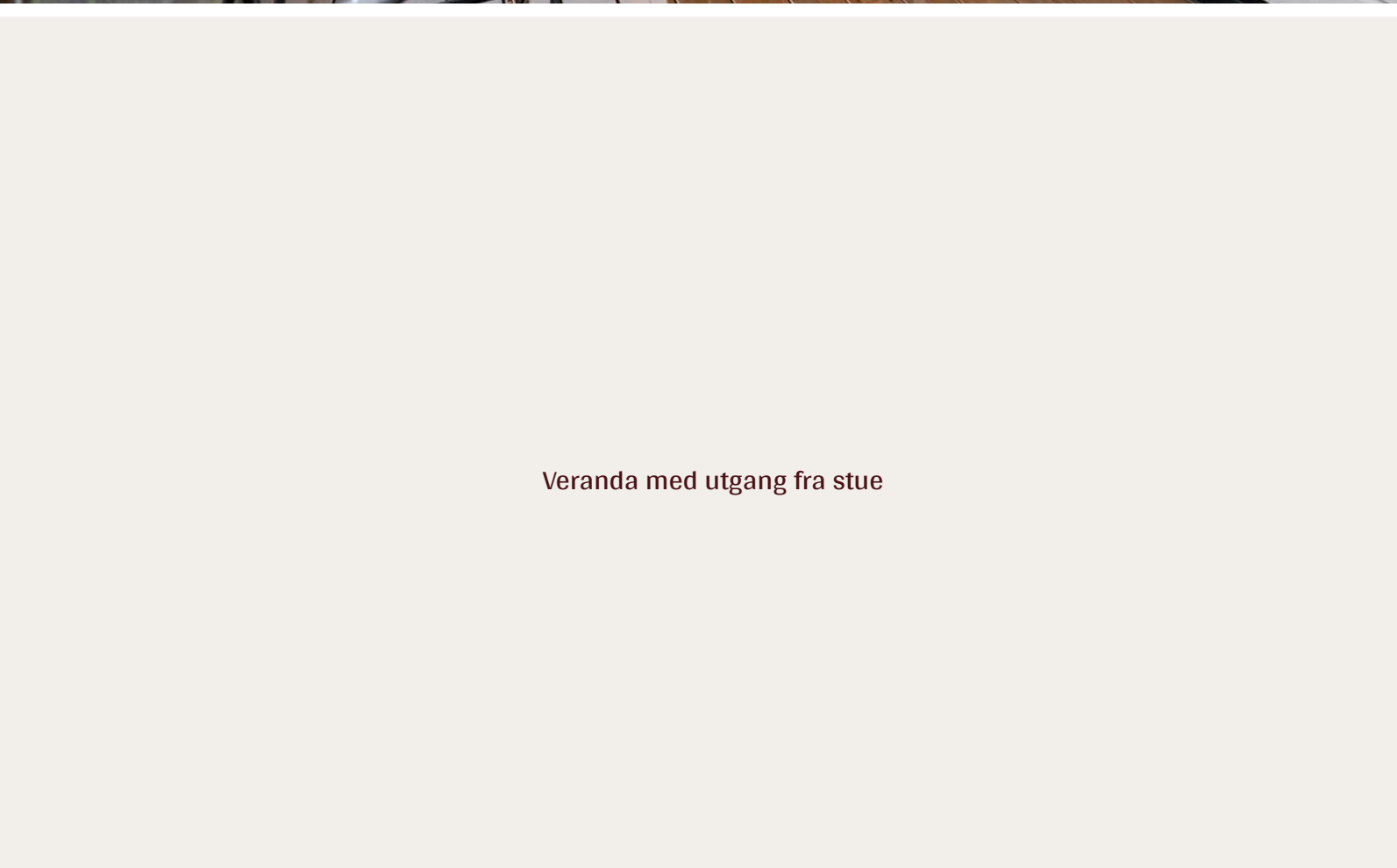
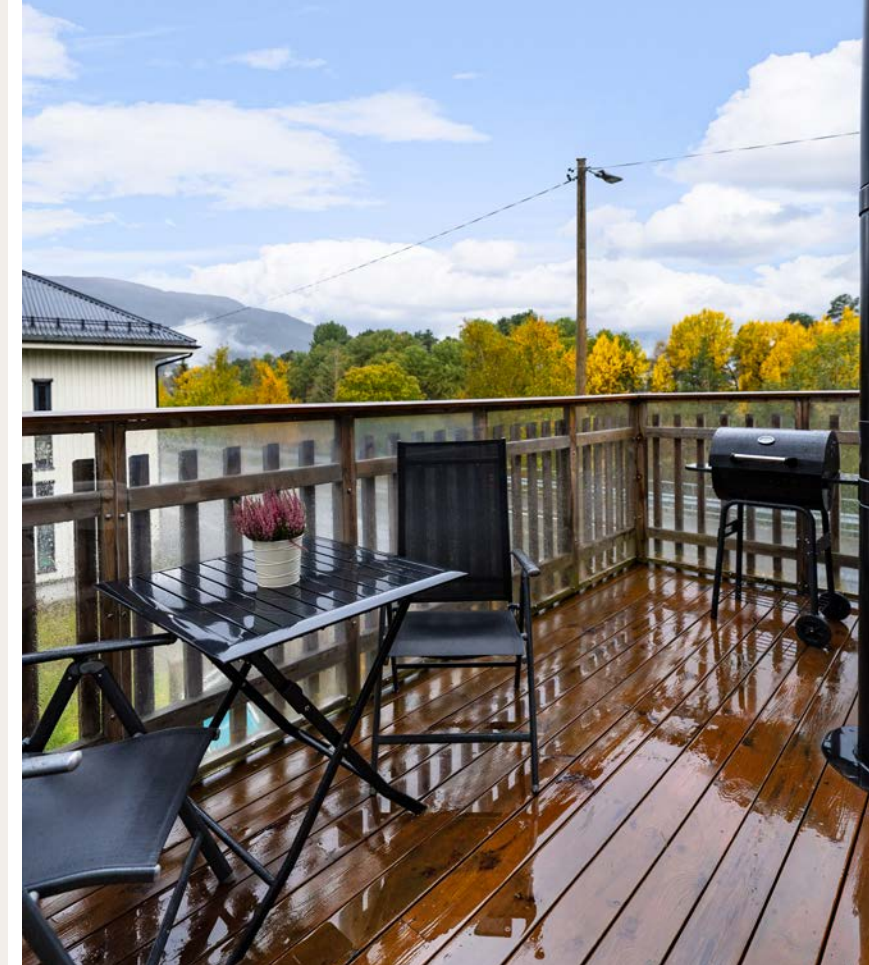




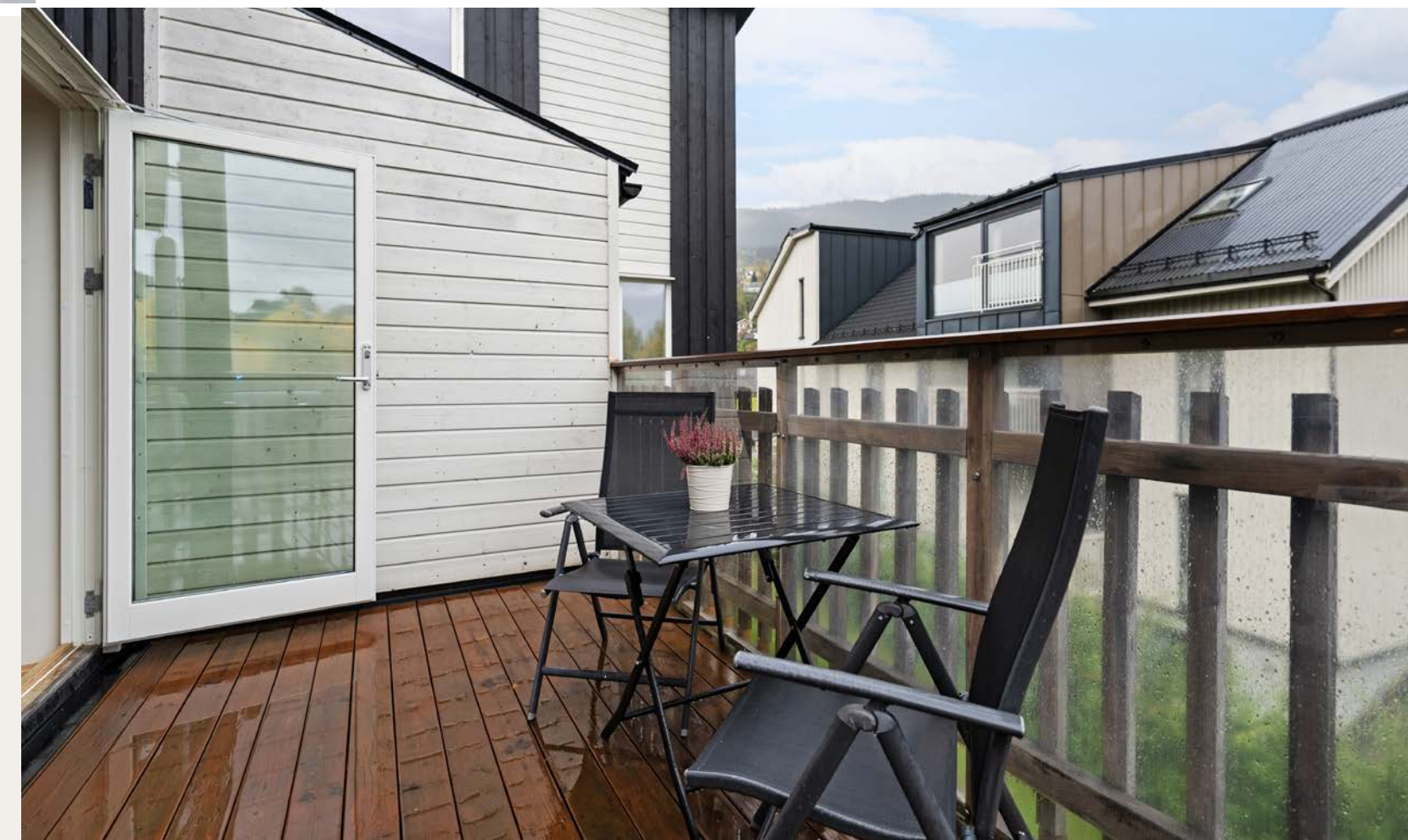




Veranda



Veranda med utgang fra stue



# Hovedsoverom



# Soverom 2



# Soverom 3



# Helfliset bad med varme i gulv.





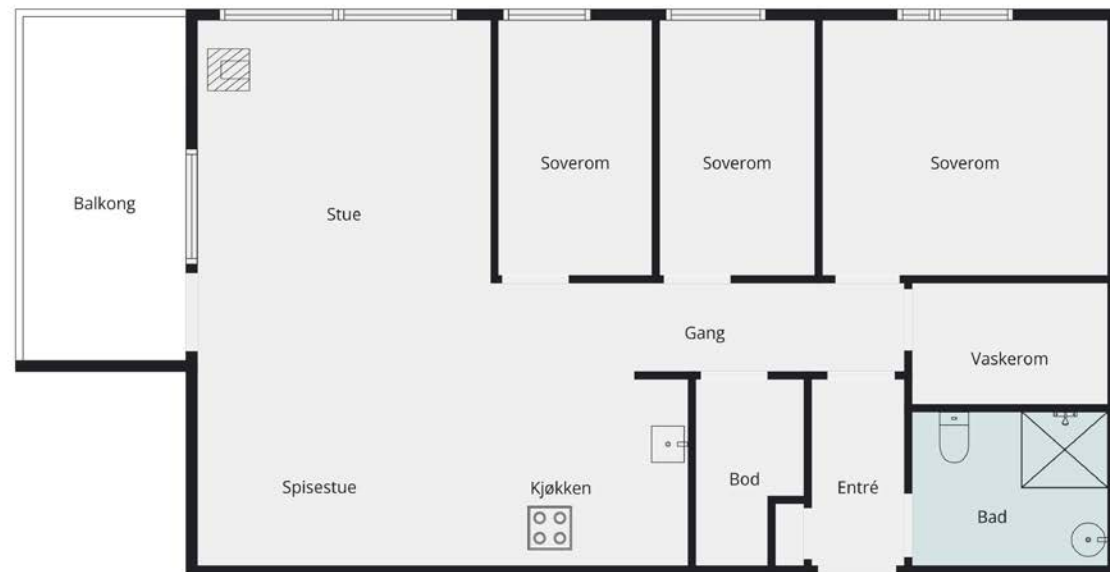
I leiligheten er det eget vaskerom og en innvendig bod.





# Plantegning

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Notater



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 91 m²  
BRA - e: 5 m²  
BRA totalt: 96 m²  
TBA: 10 m²

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
2. etasje  
BRA-i: 91 m² Hovedsoverom (ved vaskerom): 12,4 kvm.  
To soverom med samme størrelse: 7 kvm.  
Vaskerom: 3,6 kvm.  
Bad: 5,3 kvm  
Entré: 3,7 kvm.  
Innvendig bod: 3,2 kvm.  
Kjøkken og deler av gang: 10,6 kvm.  
Stue: 29,4 kvm.  
Gangareal: 4,3 kvm.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
10 m² Terrasse- og balkongareal

### Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 5 m² Frittliggende bod: 4,9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal er målt fre vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall

enn total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt.

Små måleavvik eller avrundinger kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det brukes heile tal, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige i leiligheter og påvirker sjelden den praktiske bruken av arealet.

Utvendig bod  
Frittstående bod og en parkeringsplass er tinglyst på leiligheten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

967.8 m²

### Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt på 967 m2. Tomten er pent opparbeidet med felles hage og biloppstillingsplass. Gjør oppmerksom på at tomtearealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen, uten at du er avhengig av bil eller offentlig transport. Fra eiendommen er det kort vei til butikker, offentlige kontorer og fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjøpesenteret Amfi Voss er noen minutter gange

unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Går du andre veien kommer du til Vangen som har et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer.

Er du glad i å trene og holde deg i form året rundt er det gangavstand til både Skyfitness og Mova hvor du kan trene døgnet rundt med moderne treningsapparater. For den turglade er det kort gangavstand til broen som knytter Gjernesvegen og Prestegardsmoen. Sommerstid på vakre solskinnsdager er Prestegardmoen og stranden langs Vangsvatnet et populært område for soling og bading. Liker du å bade året rundt har du kort avstand til Vossabadet. Vossabadet tilbyr 25-meters basseng med konkurranse standard, opplæringsbasseng, et eget basseng med stupebrett, sklie og badstue. Her er noe for alle - enten du vil trene eller ha en avslappende dag i bassenget. På idrettsplassen er det friidrettsbane, fotballbaner og tennisbaner.

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

Er du glad i å stå på ski er det gangavstand til Voss knutepunkt hvor du finner Voss Gondol. Gondolen frakter deg til Hangurstoppen på ca. 9 minutter. Sommerstid har du mange fine tilrettelagte turstier på Hanguren. Vinterstid har du gode muligheter for både langrenn og slalåm i Voss Resort sitt herlige løypenett. I Voss Resort sitt løypenett har du over 40

km preparerte løyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser. I tillegg er det 18 km sporsatte langrennsløyper. Hangurstoppen Restaurant er åpen året rundt. Med sine 310 sitteplasser er Hangursrestauranten Voss sin største restaurant. Restauranten har fokus på lokal og kortreist mat.

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

Velkommen til Gjernesvegen!

### 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

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong med utvendig isolasjon og steniplater. Ytterveggene er oppførte i lett bindingsverk, med utvendig fasade kledd i en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Vinduer har tolags

isolerglass. Det er observert beslag i overgang mellom veggliv og karm. Takkonstruksjonen er utformet som pulttak. Selve tekkingen er ikke synlig fra bakkeplan, men den slake helningsvinkelen tilsier at det trolig er nyttet løsning med sveiste skjøter og overganger. Takvann blir ført via aluminiumsrenner til dreneringssystem. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujevnheter og skjevheter i gulv. Ytterdør og terrassedør er med 2-lags isolerglass. Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, festet i vegglivet, og hviler på drager understøttet av søyler i front. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vaskerom - 1.1.1 Overflate vegger og himling Manglende fuging og åpninger i overganger gjør at baderomsplatene ikke er tett utførte. Viser til pnkt. 1.1.3 for nærmere beskrivelser.

- Vaskerom - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Det er ikke mulig å bekrefte at smøremembranen er korrekt klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikke er tett utført, kan dette over tid gi lekkasjer med fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner. Mangelfull fuging av baderomsplater medfører åpninger i hjørne og overganger, noe som øker risikoen for fuktopptak bak platene og kan forkorte levetiden til løsningen. På bakgrunn av disse forholdene blir bygningsdelen

vurdert til TG 2. Tilstanden fremstår ellers som forventet ut fra alder, men krever oppfølging for å redusere risikoen for fremtidige skader.

- Bad - 1.2.2 Overflate gulv Motfall og flate parti rundt sluk kan føre til at vann ikke renner uhindret ned i sluket, men blir liggende på gulvflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktopphoping og redusert uttørkingsevne i overflaten, noe som kan påvirke både funksjon og levetid negativt. Misfarging i fuger er primært et estetisk forhold, men kan òg indikere at vann blir stående noe lenger i overflaten. Fallforholdet tilfredsstillende ikke minstekravet i teknisk forskrift (TEK10). Konsekvensen av dette er at vann kan bli stående på gulvet i større grad enn forutsatt, med økt fare for fuktpåkjenning, svekket materialkvalitet og redusert levetid på konstruksjonen. På bakgrunn av disse forholdene blir bygningsdelen vurdert til TG 2

- Bad - 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Det kan ikke bekreftes at smøremembranen er korrekt ført og klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikke er utført forskriftsmessig, kan dette over tid gi lekkasjer i slukområdet med fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av usikkerheten blir bygningsdelen vurdert til TG 2.

- 4.1 Vinduer og ytterdører Avvikene på ytterdør innebærer at deler av treverket står ubeskyttet, noe som kan medføre fuktopptak og redusert levetid dersom tiltak ikke blir satt inn. Svelling rundt glasspartiet vil på sikt påvirke funksjon og tetthet. Avvikene på terrassedøren medfører redusert brukerfunksjon, særlig grunnet feil ved låsekasse. Sprekk i terskel og sår i overflate

gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbryting. Punktering av isolerglasset fører til at ruten mister isolasjonsegenskapene sine og får varig redusert estetisk og teknisk kvalitet. For å opprettholde normal funksjon og levetid må utbedring eller utskifting påregnes.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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)?  
Svar: Ja  
Beskrivelse: Strøm i bod er byttet om med Gjernesvegen 24A. Slik at vår bod tar strøm fra 24 A og motsatt.

**Innhold**  
Leiligheten inneholder Entre, stue, kjøkken, gangareal, tre soverom, bad, vaskerom og innvendig bod. I tillegg er det en sportsbod utvendig.

**Standard**  
Velkommen til Gjernesvegen 24D. En 4- roms leilighet med gjennomgående god standard.

Det første som møter deg er en entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen har fliser og varmekabler i gulv. Fra entréen er det adkomst til loft med noe oppbevaringsplass til koffert og lignende.

Kjøkkenet og stuen har åpen løsning som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Kjøkkenet har god skap - og benkeplass. Det er

innredning fra Sigdal fra 2016 med slette fronter og demping i skuffer og skap. Benkeplaten er i laminat og det er fliser på vegg for å gjøre det enklere å holde rent. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Stuen kan fint innredes med flere ulike soner. Her får du plass til et romslig spisebord, sofagruppe og mediebenk. Sentralt plassert er det vedovn som sikrer god varme på kalde dager. Fra stuen har du utgang til altan som har plass til utemøbler og grill. En herlig forlengelse av stuen på fine solskinsdager.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, servant med tilhørende innredning og vegghengt toalett.

Hovudsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to andre soverommene har plass til enkeltseng, garderobe og/eller skrivebord.

Leiligheten har et praktisk og romslig vaskerom. Rommet har fliser og varmekabler i gulv og baderomsplater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vvb og utslagsvask.

Det er en bod innvendig i leiligheten og en sportsbod ute ved biloppstillingsplass.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast p-plass til 1 bil på sameiets tomt. I tillegg er det to gjesteparkeringsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

86792791

Radonmåling

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

Diverse

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på entre, bad og vaskerom. Vedovn i stuen, samt panelovner i stuen og på to av soverommene.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 9481 kWt for 2024. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 5 165

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.624,18,-.

Eiendomsskatt

Kr 7 263

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 7.028.

Formuesverdi primær

Kr 1 235 285

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 941 138

Formuesverdi sekundær år

2023

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 kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig renovasjonsgebyr faktureres direkte fra BIR og utgjør kr.3 575,56 fordelt på 2 terminer (vår og høst).

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

88/356

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring og sparing til påløpende felles vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

## Sameiet

### Sameienavn

SAMEIGA GJERNESVEGEN 24

### Organisasjonsnummer

918076794

### Om sameiet

Sameiet sitt navn er Gjernesvegen 24 og består av 4 boligseksjoner av gnr 193 bnr 22 i ovv i hht. seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet.

- Administrering og vedlikehold / bruk av felles anlegg.

- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

### Regnskap/budsjett

Sameiet har pt ikke hatt årsregnskap og budsjett.

Sameiet vurderer å få på plass et budsjett og årsregnskap for fremtiden.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. opplysninger fra styreleder.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 193, bruksnummer 22, seksjonsnummer 3 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:

4621/193/22/3:

22.11.1919 - Dokumentnr: 900052 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT NOK 45

Overført fra: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2021 - Dokumentnr: 592046 - Bestemmelse

om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:75

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:124

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1919 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:193 Bnr:2

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:193 Bnr:22

27.01.1977 - Dokumentnr: 158 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:193 Bnr:22

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:193 Bnr:173

18.07.2016 - Dokumentnr: 654776 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/356

01.01.2020 - Dokumentnr: 660105 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:193 Bnr:22

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for riving/nybygg -

bustadjis med 4 husvære på gbnr 193/22 datert

07.10.2026.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2016.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for

eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### 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

Ikraftttredelse 22.10.2020

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner%2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret_i_tr%c3%a5d_med_HSTvedtak.pdf)

dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel

2020-2032\_revidert\_17.09.20\_oppdatert i

tr%c3%a5d med HSTvedtak.

pdf

Delarealer Delareal 968 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares

og belyses

Delareal 13 m

KPHensynsonenavnOM210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 968 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 394 m

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 968 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 968 m

KPHensynsonenavnOM320\_1  
KPFare Flomfare

Reguleringsplaner  
Id 123500004  
Navn Haugamoen -endring- bustadfortetting  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 19.06.2003  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/248/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf>  
Delarealer Delareal 968 m  
Formål Boliger

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

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

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

**Kommentar konsesjon**  
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**  
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

**Overtakelse**  
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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
100 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 350 (Omkostninger totalt)  
112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 112 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 115 050 (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 101 350

**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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
5 500 Kommunale opplysninger  
22 500 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 127 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

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

**Ansvarlig megler bistås av**  
Vegard Fjose  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
vegard.fjose@aktiv.no  
Tlf: 481 95 495

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

**Salgsoppgavedato**  
15.10.2025

# Nabolagsprofil

Gjernesvegen 24D - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Bordalsvegen<br>Linje 953     | 4 min<br>0.3 km  |
| Voss stasjon<br>Linje F4, R40 | 17 min<br>1.4 km |
| Bergen Flesland               | 1 t 38 min       |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Vangen skule (1-7 kl.)<br>233 elever, 16 klasser       | 8 min<br>0.7 km  |
| Gjernes skule (1-7 kl.)<br>136 elever, 12 klasser      | 19 min<br>1.6 km |
| Palmafossen skule (1-7 kl.)<br>174 elever, 12 klasser  | 4 min<br>2.8 km  |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.)<br>562 elever, 40 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Voss gymnas<br>370 elever                              | 9 min<br>0.8 km  |
| Voss videregående skule                                | 6 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|           |       |
|-----------|-------|
| AMFI Voss | 6 min |
| AMFI Voss | 6 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

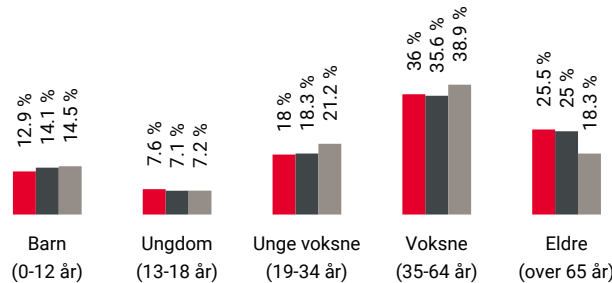


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Klausabakken barnehage (1-5 år)<br>127 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Rogne barnehage (1-5 år)<br>18 barn         | 14 min<br>1.2 km |
| Tvildemoen barnehage (1-5 år)<br>98 barn    | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Voss<br>Post i butikk, PostNord    | 6 min<br>0.5 km |
| Nærbutikken Haugamoen Dyrdal<br>Søndagsåpent | 6 min<br>0.5 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået  
Lite støynivå 81/100

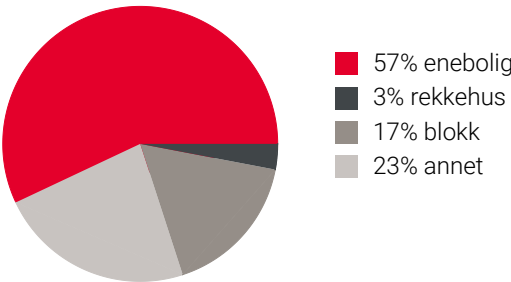


Gateparkering  
Lett 80/100

## Sport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Prestegardsmoen idrettsplass<br>Fotball, friidrett | 7 min<br>0.6 km |
| Voss videregående skule<br>Aktivitetshall          | 8 min<br>0.7 km |
| Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...             | 6 min           |
| SKY Fitness Voss                                   | 6 min           |

## Boligmasse



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

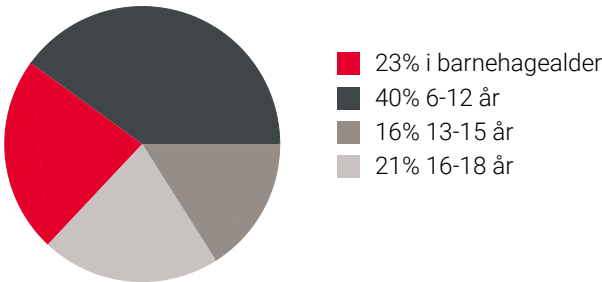
Sitat fra en lokalkjent



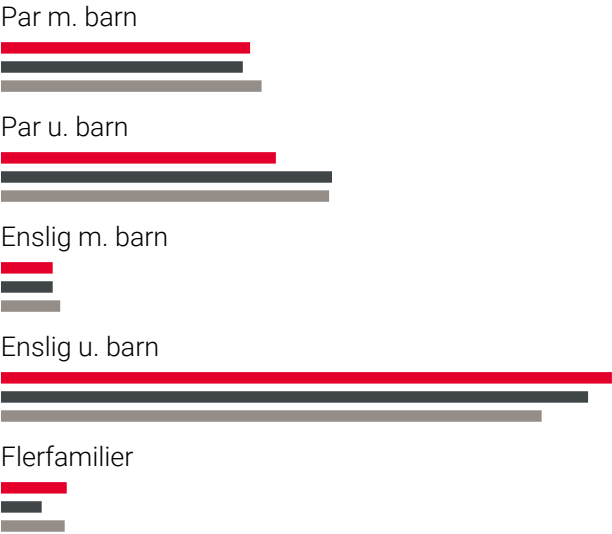
## Varer/Tjenester

|                    |       |
|--------------------|-------|
| AMFI Voss          | 6 min |
| Apotek 1 Voss Amfi | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



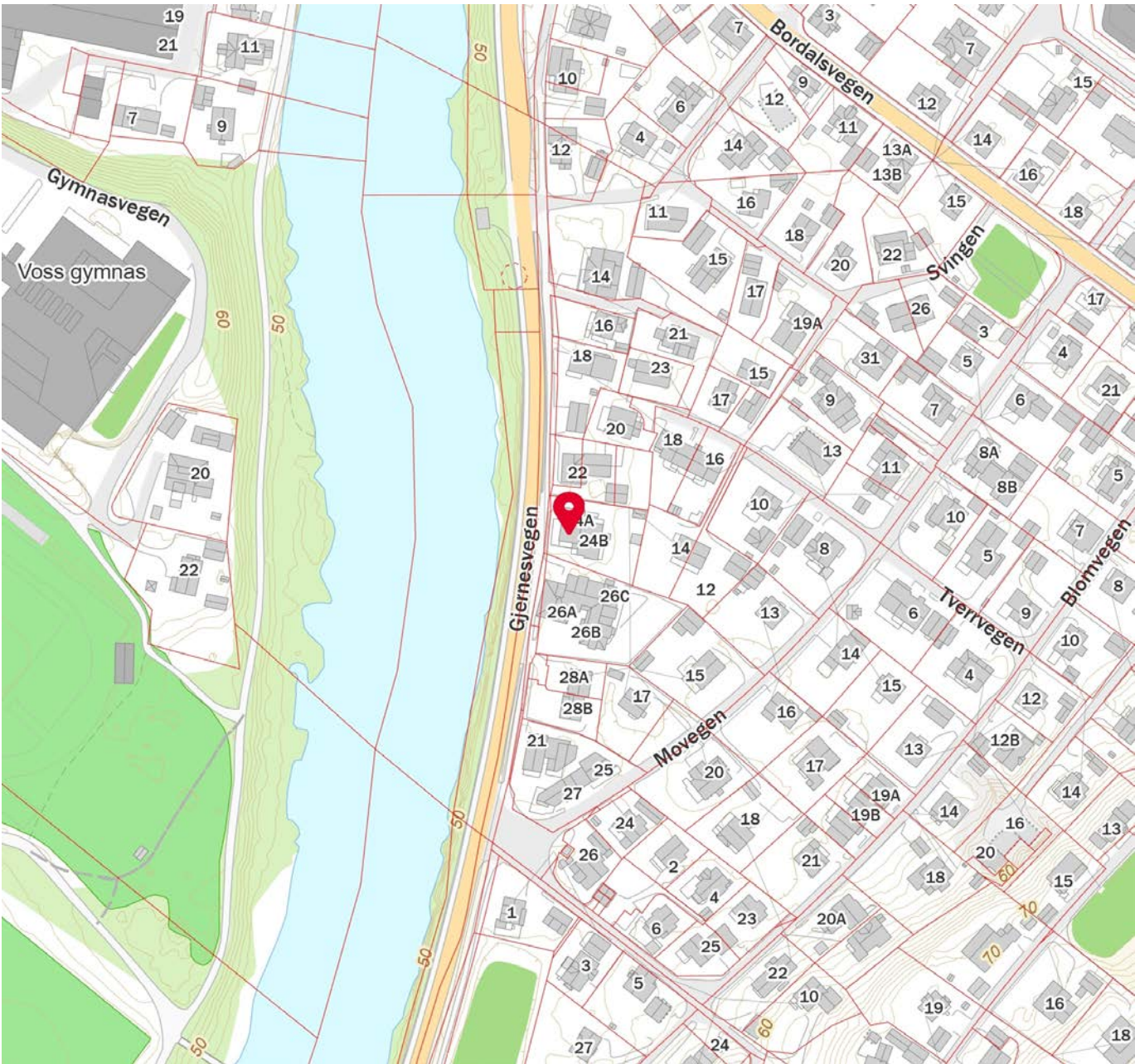
## Familiesammensetning



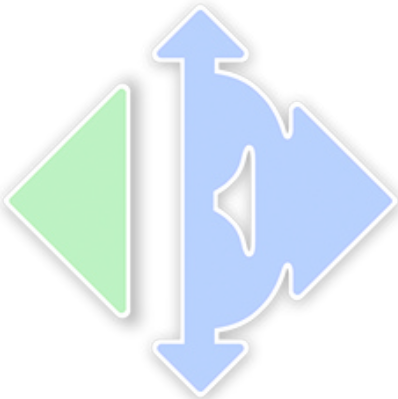
|             |     |
|-------------|-----|
| 0%          | 49% |
| Haugamoen   |     |
| Vossevangen |     |
| Norge       |     |

## Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga  
Gjernesvegen 24D  
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 5 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Bjørnar Helland  
Dato: 02/10/2025

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



OM TOMTEN:

Felleseigd tomt på 967 m². Sameigebrøk: 88/356.  
Eigedomen ligg sentralt til med nær tilknytning til Voss sentrum og dei fleste fasilitetar. Tilkomst skjer via asfaltert veg. Tomta er flat og er omkransa av andre eigedomar. Det er parkering inne på området.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:  
- Gul (støynivå mellom 55-65 dB) og raud (støynivå over 65 dB) støysone frå bilveg.  
- Aktsomheitsområder for flom.  
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.  
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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

Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong med utvendig isolasjon og steniplater. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk, med utvendig fasade kledd i ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning. Vindauger har tolags isolerglass. Det er observert beslag i overgang mellom veggliv og karm.  
Takkonstruksjonen er utforma som pulttak. Sjølve tekkjinga er ikkje synleg frå bakkeplan, men den slake helningsvinkelen tilseier at det truleg er nytta løysing med sveiste skøyter og overgangar. Takvatn vert ført via aluminiumsrenner til dreneringssystem.  
Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, festa i vegglivet, og kviler på dragar understøtta av søyler i front. Løysinga framstår som vanleg for oppføringstidspunktet, og utføringa er i samsvar med ordinær byggeskikk.

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

FORRUTSETNADER:

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

PREMISS:

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

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.

Vegg og etasjeskille mot naboar og fellesområder er ikkje opna eller kontrollert i detalj, men det bør kunna leggjast til grunn at veggen er utført med ei viss brannmotstand, slik det normalt er krav om i slike konstruksjonar. Dette er ikkje stadfesta ved verken dokumentasjon eller fysisk kontroll.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på byggingens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikeholdsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Bustaden har varmekablar i golv på entre, bad og vaskerom. Vidare er det vedomn i stova, samt panelomnar i stova og på to av soveromma.  
Pipeløpet for den aktuelle leilegheita, samt underliggjande leilegheit, er ført opp via balkongen. Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson (feiervesen eller sertifisert kontrollør).

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett og hunton/MDF panel på vegg- og himlingsareal. Fliser i entre. Vaskerom har fliser på golv og sokkel, med baderomsplater på vegg. Badet har fliser på golv og vegg.

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

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.  
- Svelling i dørblad til vaskerom.  
- Knirk i golv. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført endringar utover normalt vedlikehald.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Leilegheit  | 91    | 0     | 0     | 10  | 87       | 4        |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 91    | 0     | 0     | 10  | 87       | 4        |
| SUM BRA     | 91    |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:      | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|--------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Utvendig bod | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
|              |       |       |       |     |          |          |
|              |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING  | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
| SUM BRA      | 5     |       |       |     |          |          |

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt.

- Takhøgd i leilegheita er målt til 2,41 meter. Stova har skråhimling med målt takhøgd frå 2,3 til 3,6 meter. Dei tre soveromma har òg skråhimling med målt takhøgd frå 2,3 til 2,87 meter.
- Hovudsoverom (ved vaskerom): 12,4 m².
  - To soverom med samme størrelse: 7 m².
  - Vaskerom: 3,6 m².
  - Bad: 5,3 m².
  - Entre: 3,7 m².
  - Innvendig bod: 3,2 m².
  - Kjøkken og deler av gang: 10,6 m².
  - Stova: 29,4 m².
  - Gangareal: 4,3 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i. Frittliggande bod: 4,9 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

Frittstående bod og ein parkeringsplass er tinglyst på leilegheita

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

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

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring. Begge heimelshavarar var tilgjengelege på telefon under heile synfaringa. Begge eigarar har framstått som opne og samarbeidsvillige.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>BYGGMESTER:</b><br>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.<br>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.<br>Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>INTEGRITET:</b><br><b>UAVHENGIG TAKSTMANN</b><br>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <i>Ansvarlig for rapporten:</i><br><b>Bjørnar Helland</b><br>Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.<br><br>Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.<br><br>I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.<br><br>Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.<br><br>Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.<br><br>Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar. |  |

02/10/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>1. Våtrom</b><br><b>1.1 Vaskerom</b><br><b>TG 2</b> 1.1.1 Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Vaskerommet har golv og sokkel tekt med fliser. Veggane er kledde med baderomsplater, medan himling er utført med Huntonitt/MDF-panel.<br>Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.<br><br>Avvik:<br>- Baderomsplater ikkje fuga iht. monteringsanvisning, og fører til mindre opningar i hjørner, skøytrat og overgangar.<br><br>Manglande fugging og opningar i overgangar gjer at baderomsplatene ikkje er tett utførte. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare beskriving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>TG 1</b> 1.1.2 Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).<br><br>TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:<br>Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert. Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.<br><br>Måleresultat:<br>Det er målt om lag 1:100 fall i området rundt sluk og varmtvassberedar. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det registrert ein høgdeforskjell på 2 cm. Terskelhøgde er målt til 2,3 cm, noko som indikerer at det kan vere membranoppkant ved dørterskel.<br><br>Med anteken membranoppkant ved terskel, og med tanke på at våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utføring av våtrom, vert det lagt til grunn at fallforholdet tilfredsstiller dei krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet.<br><br>Uavhengig kontroll vart innført med TEK10 og inneber at eit eksternt firma, uavhengig av entreprenøren som utførte arbeidet, skulle kontrollere at våtrom var prosjektert og bygd i samsvar med forskrift. Kontrollen omfattar særleg fuksikring, membranløysingar, oppkant ved terskel og fallforhold mot sluk. At det ligg føre uavhengig kontroll gjev auka tryggleik for at våtrommet er utført forskriftsmessig, men utelukkar ikkje at det kan oppstå avvik over tid.<br><br>Mindre avvik:<br>- Bom/holrom under enkelte fliser<br>- Kalkutfelling i enkelte fuger<br><br>Bom under fliser kan medføre at enkeltfliser har redusert styrke mot belastning, og at det oppstår sprekkdanning over tid. Kalkutfelling i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere noko fuktvandring i fugene. Begge forholda bør følgjast opp med jamleg vedlikehald for å hindre forverring.<br><br>Sjølv om det er registrert nokre mindre avvik, vert bygningsdelen vurdert til TG 1, og som venta ut frå alder. |  |
| <b>Merknader:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |

TG 21.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at tettesjiktet er frå 2016. Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (entre). Holet vart bort i området ved fordelerskap og toalett. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

- Avvik:
- Uavklart overgang mellom tettesjikt og sluk.
  - Mangelfull fuging av baderomsplater i hjørne og overgangar.

Det er ikkje mogleg å stadfeste at smøremembranen er korrekt klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er tett utført, kan dette over tid gje lekkasjar med fare for følgeskadar på underliggjande konstruksjonar. Mangelfull fuging av baderomsplater medfører opningar i hjørne og overgangar, noko som aukar risikoen for fuktopptak bak platene og kan forkorte levetida til løysinga. På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2. Tilstanden framstår elles som forventa ut frå alder, men krev oppfølging for å redusere risikoen for framtidige skadar.

**Merknader:** Det som kan sjå ut som deler av tettesjikt under klemring i sluk.



1.2 BadTG 11.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Huntonitt/MDF-panel i himling. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørrking av vassdamp.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen nevneverdige avvik er registrert.

- Mindre avvik:
- Mindre sår i panelskøyt i himling.
  - Litt misfargar i fuger.

Avvika er av estetisk karakter og har liten funksjonell betydning. Sår i panel og misfarging i fuger påverkar ikkje konstruksjonens tekniske levetid, men kan krevje enklare vedlikehald på sikt. På bakgrunn av desse observasjonane vert bygningsdelen vurdert til TG 1, noko som er i samsvar med forventa tilstand ut frå alder.

**Merknader:**

TG 21.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom: Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert. Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat: Det er målt om lag 1:50 fall i området rundt sluk og 1:150 utanfor dusjsona. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det registrert ein høgdeforskjell på 2,9 cm. Terskelhøgde er målt til 2,6 cm, noko som indikerer at det kan vere membranoppkant ved dørterskel. Frå veggengt toalett til sluk er det målt eit fallforhold på 1:100.

Med anteken membranoppkant ved terskel, og med tanke på at våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utføring av våtrom, vert det lagt til grunn at fallforholdet i hovudsak tilfredsstiller dei krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Til trass for kravet om uavhengig kontroll er det likevel registrert avvik knytt til golvets fallforhold mot sluk.

- Avvik:
- flatt parti og lokalt motfall i området rundt sluk
  - Noko misfarging i fuger

Motfall og flate parti rundt sluk kan føre til at vatn ikkje renn uhindra ned i sluket, men blir liggjande på golvflata. Over tid aukar dette risikoen for fuktopphoping og redusert uttørrkingsevne i overflata, noko som kan påverke både funksjon og levetid negativt. Misfarging i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere at vatn blir ståande noko lenger i overflata.

Fallforholdet tilfredsstiller ikkje minstekrava i teknisk forskrift (TEK10). Konsekvensen av dette er at vatn kan bli ståande på golvet i større grad enn føresett, med auka fare for fuktpåkjenning, svekka materialkvalitet og redusert levetid på konstruksjonen. På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2

**Merknader:**

TG 21.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at tettesjiktet er frå 2016. Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (samme som for vaskerom). Holet vart bort i området ved fordelerskap og toalett. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hol på befaringsdagen. Holet er tildekkka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

- Avvik:
- Uavklart overgang mellom tettesjikt og sluk.

Det kan ikkje stadfestast at smøremembranen er korrekt ført og klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er utført forskriftsmessig, kan dette over tid gje lekkasjar i slukområdet med fare for fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. På bakgrunn av usikkerheita vert bygningsdelen vurdert til TG 2.

**Merknader:**

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|
| 2. Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.1 Kjøkken               |       |
| Kjøkkenet er frå Sigdal og har slette frontar med demping i skuffer og skap. Det er montert vask med to kummar og avrenningsfelt i laminat benkeplate. Veggjar over benk er tekt med fliser. Kjøkkenet har integrerte kvitevarer, og det er installert komfyrvakt samt automatisk lekkasjestoppar.                                                                                                             |                           |       |
| Enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer synte ingen avvik. Det vart heller ikkje registrert avvik ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2016.                                                                                                                                                                                                               |                           |       |
| Mindre avvik:<br>- Frontar treng justering.<br>- Bruksmerker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |       |
| Frontar som treng justering og bruksmerker vert vurderte som normal slitasje og har avgrensa betydning for funksjonaliteten. På bakgrunn av dette vert kjøkkenet vurdert til TG 1, noko som er i samsvar med forventta tilstand ut frå alder og bruk.                                                                                                                                                          |                           |       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |       |
| 3. Andre Rom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |       |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.1 Andre rom             |       |
| Ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarende. Punktet er difor ikkje relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |       |
| 4. Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |       |
| TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.1 Vinduer og ytterdører |       |
| Vindauga er utførte med 3-lags isolerglass, produsert i 2015. Utvendige beslag er nytta der det er nødvendig. Ytterdør er med 2-lags isolerglass og tilfredsstiller EL30-brannkrav. Terrassedør er med 2-lags isolerglass, produsert i 2015, og tilfredsstiller B30-brannkrav.                                                                                                                                 |                           |       |
| Avvik ytterdør:<br>- Svelling rundt glassparti i dørblad (verst utvendig, men og synleg innvendig)<br>- Avskalla overflatebehandling ved karm, med ubeskytta trevirke som følgje<br>- Døra kan med fordel justerast                                                                                                                                                                                            |                           |       |
| Avvik terrassedør:<br>- Sprekk i dørterskel<br>- Sår i overflate<br>- Dårleg funksjon ved opning/stenging, truleg grunna avvik i låsekasse<br>- Små prikkar mellom glasrutene som indikerer punktering av isolerglaset                                                                                                                                                                                         |                           |       |
| Avvika på ytterdør inneber at delar av treverket står ubeskytta, noko som kan medføre fuktopptak og redusert levetid dersom tiltak ikkje vert sett inn. Svelling rundt glaspartiet vil på sikt påverke funksjon og tettheit.                                                                                                                                                                                   |                           |       |
| Avvika på terrassedøra medfører redusert brukarfunksjon, særleg grunna feil ved låsekassa. Sprekk i terskel og sår i overflate gjev auka risiko for fuktopptak og vidare nedbryting. Punktering av isolerglaset fører til at ruta mister isolasjonsegenskapane sine og får varig redusert estetisk og teknisk kvalitet. For å oppretthalde normal funksjon og levetid må utbetring eller utskifting påreknast. |                           |       |
| Merknader: Svelling rundt glassparti i dørblad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |       |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           | 12/16 |
| www.bmtf.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |       |

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |       |
| 5. Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5.1 Balkonger, verandaer og lignende    |       |
| Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag som er festa i vegglivet og kviler på dragarar understøtta av søyler i front. Overflater er tekt med terrassebord, og det er montert rekkverk i tre med ettermontert pleksiglass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |       |
| Avvik:<br>- Vedlikeholdsmangel<br>- Sprekk i terrassebord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |       |
| Avvika er av mindre karakter og skuldast normal aldring og bruk. Vedlikeholdsmangel og sprekker i terrassebord kan over tid redusere levetid på overflate, men påverkar ikkje konstruksjonen i vesentleg grad. Tiltak i form av overflatebehandling må påreknast som del av vanleg vedlikehald. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |       |
| 6. VVS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør |       |
| Vassrør:<br>Vatn vert fordelt til installasjonane via innebygd Sani-pex/rør-i-rør-system. Leilegheita har fordelarskap med drenering som leiar eventuelt lekkasjevatn til rom med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert i utanfor fordelerskapet. Stoppekran vart enkelt funksjonstesta, og fungerte som føresett på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |       |
| Avløp:<br>Avløpsanlegget er oppført med innebygde rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollert utan å registrere lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag vert det merka at plastmateriale kan utvide og trekke seg saman ved temperaturendringar, noko som kan gi lekkasje i koplingar ved vasslås. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslås inngår i normalt vedlikehald. Det vart ikkje registrert lukt frå anlegget på befaringsdagen, og det vert antatt at avløpslufta er ført ut via tak. |                                         |       |
| Store deler av anlegget ligg skjult i konstruksjonen, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |       |
| Mindre avvik:<br>- Kursforteiknelse manglar i fordelerskap.<br>- Servant på bad har litt treg avrenning i forhold til tappepuktets kapasitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |       |
| Manglande kursforteikning i fordelarskapet har inga direkte betydning for funksjon, men gjer vedlikehald og feilsøking meir krevjande. Treg avrenning i servant på bad indikerer oppsamling i rør eller vasslås, og kan på sikt utvikle seg til tilstopping dersom tiltak ikkje vert sett inn. Jamnleg reinhald og oppfølging er difor nødvendig. Elles fungerer anlegget som føresett, utan registrerte lekkasjar eller lukt.                                                                                                                                                                                                                  |                                         |       |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | 13/16 |
| www.bmtf.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.2 Varmtvannsbereder |
| Oso varmtvassberedar på 200 liter med 2 kW effekt er plassert i rom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er fast tilkopla straum og har produksjonsår 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Teknisk levetid for varmtvassberedar er normalt 15–30 år, medan anbefalt brukstid er om lag 20 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| Varmtvassberedar fungerer som føresett utan observerte feil eller lekkasjar på befaringsdagen. Alderen tilseier at beredaren er innanfor normal levetid. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.3 Ventilasjon       |
| Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg plassert ved loftsluka, med tilgang via stige frå entre. Innerdører er monterte med flate tersklar for å gje luftespalte under dørbblad, noko som sikrar god luftveksling mellom rom.                                                                                                                                                                                                       |                       |
| Rekvirent opplyser at det vart registrert ulyd i vifta, noko som viste seg å skuldast slitte kulelager. Desse vart skifta av firmaet Tecno i 2025. I samband med dette vart anlegget kontrollert og funne å fungere som det skulle. Filter vart sist fornya i juni 2025.                                                                                                                                                              |                       |
| Anlegget fungerer som føresett, og det er opplyst at vedlikehald nyleg er gjennomført.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
| Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.                                                                 |                       |
| Sikringsskap med automatsikringar er plassert i innvendig bod. Antalet sikringar samsvarar med kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna, og det er difor ikkje gjort kontroll av kabelføringar eller interne koplingar.                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Avvik:<br>- Sikringar er ikkje merka<br>- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar<br>- Det er meir enn fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget<br>- Samsvarserklæring er ikkje framlagt (lovpålagt dokumentasjon for alt arbeid utført etter 1999)<br>- Straum til bod er henta frå nabo i 24A. 24A hentar straum til bod frå aktuell leilegheit 24D.                                                                            |                       |
| Manglande merking av sikringar og laus installasjon aukar risikoen for feil bruk og kan utgjere ein tryggleiksrisiko. Manglande samsvarserklæring gjer at dokumentasjon på utført arbeid ikkje er tilgjengeleg. At det er meir enn fem år sidan DLE hadde tilsyn indikerer og at anlegget ikkje har vore kontrollert på lang tid. Det vert anbefalt at anlegget vert gjennomgått av autorisert installatør i samband med eigarskifte. |                       |
| Merknader:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Vær oppmerksom på:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Tilleggsopplysninger:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."                                                                                 |  |
| BRANN:<br>Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.<br>I denne bustaden er det: Røykvarslar i gang, vaskerom og innvendig bod.                                                                                                                                                                         |  |
| Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.<br>I denne bustaden er det:<br>- 6 kg pulverapparat står laust i innvendig bod. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett for sikrare plassering og lettare tilgang. |  |
| LOVLIGHEITSMANGEL:<br>I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10% dagslysflate eller vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.<br>Avvik er registrert på det største soverommet<br>Målingar: - Faktisk golvareal i rommet: 12,4 m². - Glassareal: 1,12 m²<br>Dagslysflata utgjer omlag 9% av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10%.                                                                                                                                                       |  |
| MATRIKKELDATA:<br>Eigedomen er organisert som eit seksjonssameige med totalt fire seksjonar. Den aktuelle leilegheita er seksjon nr. 3 med sameigebrøk 88/356. Tomta er felles for seksjonane og utgjer 967,8 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Bruksarealet (BRA) for bustaden er registrert til 94 m². Bygget er oppført som småhus med fleire bueiningar fordelt på to etasjar, utan heis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Ferdigattest er datert 07.10.2016. Rammetillatelse vart gitt 21.10.2014, igangsetjingstillatelse 26.05.2015 og mellombels bruksløyve 14.06.2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Det er ikkje registrert kulturminne eller grunnforureiningar på eigedomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Manglande fuging og opningar i overgangar gjer at baderomsplatene ikkje er tett utførte. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare beskriving.

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje mogleg å stadfeste at smøremembranen er korrekt klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er tett utført, kan dette over tid gje lekkasjar med fare for følgeskadar på underliggjande konstruksjonar. Mangelfull fuging av baderomsplater medfører opningar i hjørne og overgangar, noko som aukar risikoen for fuktopptak bak platene og kan forkorte levetida til løysinga.

På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2. Tilstanden framstår elles som forventa ut frå alder, men krev oppfølging for å redusere risikoen for framtidige skadar.

1.2.2 Bad Overflate gulv

Motfall og flate parti rundt sluk kan føre til at vatn ikkje renn uhindra ned i sluket, men blir liggjande på golvflata. Over tid aukar dette risikoen for fuktopphoping og redusert uttørkingsevne i overflata, noko som kan påverke både funksjon og levetid negativt. Misfarging i fuger er primært eit estetisk forhold, men kan òg indikere at vatn blir ståande noko lenger i overflata.

Fallforholdet tilfredsstiller ikkje minstekrava i teknisk forskrift (TEK10). Konsekvensen av dette er at vatn kan bli ståande på golvet i større grad enn føresett, med auka fare for fuktpåkjenning, svekka materialkvalitet og redusert levetid på konstruksjonen. På bakgrunn av desse forholda vert bygningsdelen vurdert til TG 2

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det kan ikkje stadfestast at smøremembranen er korrekt ført og klemt under klemring ved sluk. Dersom overgangen ikkje er utført forskriftsmessig, kan dette over tid gje lekkasjar i slukområdet med fare for fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. På bakgrunn av usikkerheita vert bygningsdelen vurdert til TG 2.

4.1 Vinduer og ytterdører

Avvika på ytterdør inneber at delar av treverket står ubeskytta, noko som kan medføre fuktopptak og redusert levetid dersom tiltak ikkje vert sett inn. Svelling rundt glaspartiet vil på sikt påverke funksjon og tettheit.

Avvika på terrassedøra medfører redusert brukarfunksjon, særleg grunna feil ved låsekassa. Sprekk i terskel og sår i overflate gjev auka risiko for fuktopptak og vidare nedbryting. Punktering av isolerglaset fører til at ruta mister isolasjonsegenskapane sine og får varig redusert estetisk og teknisk kvalitet. For å oppretthalde normal funksjon og levetid må utbetring eller utskifting påreknast.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Voss                                                       |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1507250076                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Espen Lima                                                          | Marit Slåtten |
| Gateadresse                                                         |               |
| Gjernesvegen 24D                                                    |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| VOSS                                                                | 5700          |
| 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                                                                  | 2019          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 5             |
| Antall måneder                                                      | 9             |
| 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                                                  | Gjensidige    |
| Polise/avtalennr.                                                   | 86792791      |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EL, MS

1

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250076

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

Beskrivelse

Strøm i bod er byttet om med Gjernesvegen 24A. Slik at vår bod tar strøm fra 24 A og motsatt.

Document reference: 1507250076

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250076

Initialer selger: EL, MS

4

62

E-Signing validated

secured by



| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Espen Aasen Lima | 12260bd862fa2b43c8b82b1c036a21c6497166c2 | 23.09.2025<br>19:26:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marit Slåtten  | 3dd926eb4cd86f5e095fcf77c711c28aa1208ae2 | 25.09.2025<br>05:12:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1507250076

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

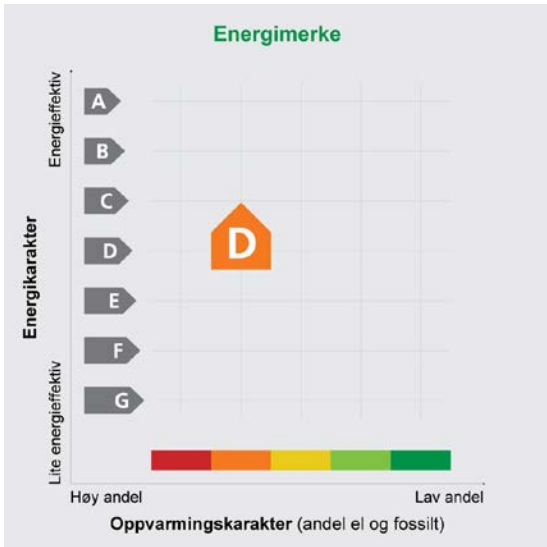
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

63

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Adresse               | Gjernesvegen 24 D |
| Postnr                | 5700              |
| Sted                  | VOSS              |
| Andels-/leilighetsnr. | /                 |
| Gnr.                  | 193               |
| Bnr.                  | 22                |
| Seksjonsnr.           | 3                 |
| Festenr.              |                   |
| Bygn. nr.             | 300464848         |
| Bolignr.              | H0201             |
| Merkenr.              | A2019-1061112     |
| Dato                  | 09.10.2019        |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Innmeldt av | Brian Longfjeld Østebrot |
|-------------|--------------------------|



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

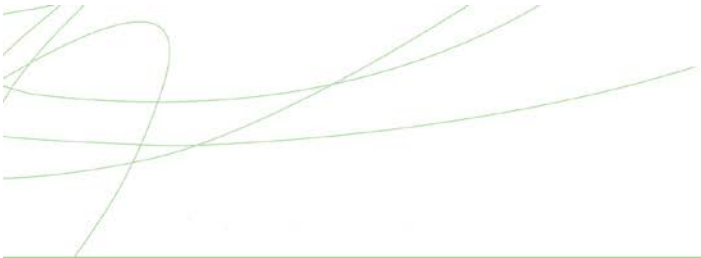
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

#### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

#### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

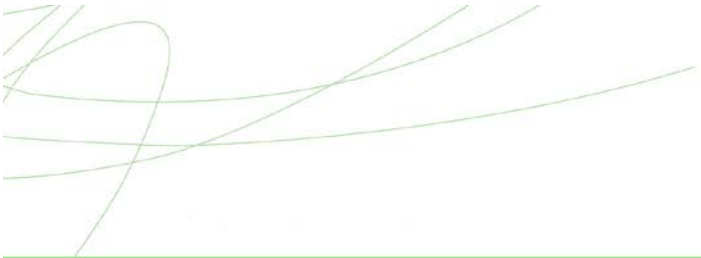
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Registrering:            | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori:        | Boligblokker                           |
| Bygningstype:            | Leilighet                              |
| Byggeår:                 | 2016                                   |
| Bygningsmateriale:       | Tre                                    |
| BRA:                     | 89                                     |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1                                      |
| Detaljert vegger:        | Nei                                    |
| Detaljert vindu:         | Nei                                    |

Teknisk installasjon

|                           |                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Oppvarming:               | Elektrisitet<br>Ved                                            |
| Ventilasjon:              | Balansert                                                      |
| Detaljerings varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b> |                   |
| Adresse: Gjernesvegen 24 D                               | Gnr: 193          |
| Postnr/Sted: 5700 VOSS                                   | Bnr: 22           |
| Leilighetsnummer:                                        | Seksjonsnr: 3     |
| Bolignr: H0201                                           | Festenr:          |
| Dato: 09.10.2019 11:19:40                                | Bygnnr: 300464848 |
| Energimerkenummer: A2019-1061112                         |                   |
| Ansvarlig for energiattesten: Brian Longfjeld Østebrøt   |                   |
| Energimerking er utført av: Brian Longfjeld Østebrøt     |                   |

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

| VEDTEKTER                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| for                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Sameiga Gjernesvegen 24 i Voss kommune                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>§ 1.    Namn og føremål</b>                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Sameiga sitt namn er Gjernesvegen 24 og består av 4 bustadseksjonar av gnr. 193 bnr. 22 i Voss i hht. seksjoneringsbegjæring.                                                                                                                                                 |  |
| Sameiga har til føremål å:                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>-   Ivareta drifta av sameiga</li><li>-   Administrering og vedlikehald / bruk av felles anlegg</li><li>-   Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameigarane</li></ul>                                                      |  |
| <b>§ 2.    Sameigarmøtet</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Den øvste myndigheita i sameiga vert utøvd i sameigarmøtet. Medlemane av sameigarmøtet er samtlege sameigarar.                                                                                                                                                                |  |
| <b>§ 3.    Innkalling til ordinær og ekstraordinært sameigarmøte – sameigarmøtets kompetanse</b>                                                                                                                                                                              |  |
| Ordinært sameigarmøte (årsmøte) vert halde kvart år innan utgangen av juni månad.                                                                                                                                                                                             |  |
| I sameigarmøtet har kvar seksjon ei stemme.                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Sameigar har rett til å møta med fullmektig. Fullmektigen skal leggja fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta er meint å gjelda fyrstkomande sameigarmøte med mindre noko anna går fram av fullmakta. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.                      |  |
| Styret kallar skriftleg inn til årsmøte med varsel på minst 8 dagar.                                                                                                                                                                                                          |  |
| Av innkallinga skal det framgå tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet.                                                                                                                                                          |  |
| Med innkallinga skal styret sin årsrapport med det reviderte rekneskapet fylgja med. Dvs. revidert slik sameigarmøtet har vedteke.                                                                                                                                            |  |
| Saker som skal handsamast på årsmøtet, skal sendast skriftleg inn til styret seinast 3 veker før møtet.                                                                                                                                                                       |  |
| Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når ein av sameigarane skriftleg krev det og samtidig oppgjev kva for saker som ein ynskjer å handsama. Styret kallar skriftleg inn til ekstraordinært sameigarmøte med minst 3 dagars varsel. Av |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innkallinga skal det framgå tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Skal forslag som etter lov og vedtekter må vedtakast med minst 2/3 fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vera nemnd i innkallinga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sameigarmøtet vert leia av styrets leiar. Hvis leiaren ikkje er tilstades, vert møteleiar valgt av dei sameigarane som er til stades på sameigarmøtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Det skal førast protokoll for sameigarmøtet. Det skal veljast protokollførar og protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underteiknast av møtedeltakarane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Alle avgjerder vert truffe med alminneleg fleirtal i forhold til dei gjevne stemmer. Det vert kravd 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmer til vedtak om:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>-   Nyanskaffelsar samt forbetringar og utbetringar som i høve til sameiga eller storleiken på utgiftene må sjåast som vesentlege.</li><li>-   Fastsetjing og endring av vedtekter.</li><li>-   Sal eller bortfeste av vesentlege delar av eigedomens areal.</li><li>-   Vedteker om sal eller bortfeste av heile eigedomen krev einstemmigheit blant sameigarane.</li></ul>                                                                                                                                           |
| <b>§ 4.    Styret og styret sine plikter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sameiga vert leia av eit styre på 4 medlemmer, herunder leiar. Leiar vert vald for 1 år om gongen. Det skal sørgast for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av styremedlemane er tilstades. Vedtak vert truffe med alminneleg fleirtal. Ved stemmelikheit har styreleiar dobbeltstemme.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>§ 5.    Rettsleg rådigheit over seksjonen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kvar sameigar har full rettsleg rådigheit over sin eigarandel, - herunder rett til sal, bortleige og pantsetjing, med dei begrensningar som fylgjer av eigarseksjonslova og desse vedtekter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dersom ein sameigar leiger ut sin seksjon, skal han sjå til at leigetakar fylgjer sameiga sine vedtekter, samt eventuelle husordensreglar og øvrige bestemmelsar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dersom ein sameigar sel sin seksjon er kjøpar forplikta til å fylgja sameiga sine vedtekter. Ved sal, overdraging og bortleige pliktar sameigaren å melde dette skriftleg til styret for registrering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sameigaren pliktar å fylgje vedtekter, eventuelle husordensreglar, sameigarmøtet eller styret sine avgjerder. Dersom ein sameigar vesentleg mislegheld sine plikter overfor sameiga, kan styret påleggje sameigaren å fråtre seksjonen med minst 3 vekers skriftleg varsel og forlanga sal av seksjonen. Tap som er påført sameiga i samband med misleghaldet, kan kompenseraast i salssummen. Som vesentleg misleghald reknar ein bl.a at sameigar ikkje betalar sin andel av fellesutgifter etter skriftleg varsel med minst 14 dagars frist for betaling. |
| For sameiga sine felles forpliktelsar er den enkelte sameigar ansvarleg i forhold til sin sameigebrøk. Sameiga sine kreditorar må fyrst gjera sine krav gjeldande mot sameiga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

§ 6. Vedlikehald og orden

Alt vedlikehald eller endringar som den enkelte seksjonseigar utfører i sin eigen seksjon innvendig, må utførast lovleg slik at det ikkje reduserer den felles eigedomsverdi.

Pålegg frå offentlege myndigheiter vedkomande den enkelte seksjon, vert utført av den enkelte seksjonseigar og for den enkelte seksjonseigar si rekning.

Kvar sameigar er ansvarleg for alt indre vedlikehald på sin seksjon.

Alt utvendig vedlikehald og fornying av tomta og andre fellesarealer og anlegg, herunder utvendig fasade kviler på sameigarane i fellesskap. Styret er ansvarleg for at nødvendig vedlikehald blir gjennomført. Den sameigarane gjev fullmakt til skal ha adgang til dei enkelte seksjonseiningane for å føreta ettersyn, inspeksjonar og reparasjonar når dette er naudsynt av omsyn til dei øvrige sameigarane, kor det skal takast rimeleg omsyn til vedkomande sameigar.

§ 7. Felleskostandar / sameigars plikter

Felleskostnadar er alle kostnadar ved eigedomen si drift og vedlikehald som ikkje gjeld den enkelte seksjonen.

Felleskostnadane vert fastsett av styret og fordelt etter sameigebrøken. For sameigarane sitt felles ansvar og forpliktelsar heftar den enkelte sameigar i høve sin sameigebrøk. Dersom ein sameigar driv verksemd eller iverkset tiltak som medfører særleg høge fellesutgifter, kan sameigarmøtet vedta at sameigaren skal betala ein større del av utgiftene enn det sameigebrøken tilseier.

Det skal teiknast felles husforsikring på vegne av alle sameigarane som skal vera del av felleskostnadar. Ved innvendig skade som vert dekkav husforsikringa, betalar den enkelte sameigar eigenandelen. Innvendig skade som skyldast ytre forhold kor sameigar har ansvar, vert dekkav sameigar. Ved innvendig fylgjeskade på øvrige seksjonar som vert dekkav husforsikringa og som skuldast uaktsomheit eller forsett av ein sameigar, vert eigenandelen betalt av den sameigar som er skuld i skaden. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar, samt forsikring for bygningsmessige innreiingar og evt. tilbygg.

Avgifter, kommunale som statlege, vert fakturert direkte til eigar av seksjonsdel.

§ 8. Bruken av fellesarealer m.m.

Styret bestemmer korleis fellesareala skal brukast.

Kvar seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av 1 parkeringsplass i sameiga iht. avmerka parkeringsplassar på situasjonsplan.

- Snr. 1 leil A har midlertidig einerett til bruk av P3
- Snr. 2 leil B har midlertidig einerett til bruk av P4
- Snr. 3 leil C har midlertidig einerett til bruk av P2
- Snr. 4 leil D har midlertidig einerett til bruk av P1

G1 og G2 er gjesteparkering.

Kvar seksjonseigar er pliktig til å halda midlertidig einerett til bruk av parkering ryddig og utføra enkelt vedlikehald.

Endringar av reglar som framgår overfor, samt omdisponering av parkering krev einstemmigheit.

Kvar seksjonseigar er kjent med at del av felles hage har utvida byggegrense, jf vedlagte kart.

Uttak til hageslange er montert på vegg snr. 1. Snr. 2, 3 og 4 har rett til vederlagsfritt å nytta uttak til hageslange hjå snr. 1.

§ 9. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som fylgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til folketrygda sitt Grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning vart beslutta gjennomført.

01. Forholdet til eigarseksjonslova

Forhold som ikkje er regulert i vedtektene, vert regulert gjennom lov om eigarseksjonar av 23.05.1997.

\*\*\*

Vedteke den

**Stiftingsdokument  
for  
Sameiga Gjernesvegen 24  
gnr. 193 bnr. 22 snr. 1-4 i Voss**

---

Den 25 oktober 2016 kl 17:00 vart det halde stiftingsmøte for Sameige Gjernesvegen 24 – gnr. 193 bnr. 22 snr 1-4 i Voss i Liavegen 33.  
Liste over dei som deltok er vedlagt.

**Sakliste:**

1. Godkjenning av innkalling
2. Val av møteleiar og referent, og seksjonseigar som protokollvitne
3. Godkjenning av sakliste

**Etablering av sameiga:**

4. Gjennomgang av organisasjonsform, formål, vedtekter
5. Drøfting av praktiske forhold, vedlikehald, plenslått, snømåking, mm.
6. Drøfting av økonomiske forhold, antatte driftskostnader, rekneskapsførsel, innbetaling av felleskostnader, forsikring mm.
7. Vedtak om stifting av sameiga
8. Vedtak av namn
9. Val av styreleiar og styremedlemmer
10. Godkjenning av stiftingsprotokoll, sameigeavtale med vedtekter

**1. Godkjenning av innkalling**

Innkalling blei einstemming godkjent.

**2. Val av møteleiar og referent**

Som møteleiar og referent vart valgt Advokat Marianne Jordalen.  
Samtlege sameigarar og deltakarar signerer som protokollvitne.

**3. Godkjenning av sakliste**

Saklista vart einstemmig godkjent.

**4. Gjennomgang av organisasjonsform, formål og vedtekter**

Forslag til organisasjonsform, formål og øvrige vedtekter vart lagt fram.

Formålet med sameiga er å ivareta drifta av sameiga, administrere og vedlikehald/bruk av felles anlegg, samt ivareta alle andre saker av felles interesse for sameigarane.

**5. Drøfting av praktiske forhold, vedlikehald, plenslått, snømåking, mm.**

- Snømåking vert etter behov og tilfell den som er tilstades.
- Plenslått: Sameiga kjøper inn felles plenklyppar, bioklipp og lagar avtale og liste over kvar seksjon sitt ansvar for klipping.
- Vedlikehald: Sameiga drøftar og tek stilling til våren om gjerde og rekkverk/trapp skal malast. Rekkverk tilhøyrande kvar seksjon er seksjonseigar sitt ansvar, samt kvar sine terrassar. Skal malast i same fargar.
- Nettingjerde: Det vert sett opp nettingjerde i forlenginga av anna gjerde utanfor snr. 1. Skal kostast av sameige i fellesskap og setjast opp på dugnad.
- Søppel: Styreleiar kontaktar ihm og får opplyst kva ein treng av bossdunkar og tømning. Det skal lagast liste over ansvar for å setja ut bossdunkar for tømning. Bossdunkane blir flytta langs veggen og nærmare trappa.
- Utvendig stoppekran(nøkkel) skal hengast ute tilgjengelege for alle sameigarane. Styreleiar har ansvaret for at den vert hengt opp – kanskje under trappa.

**6. Drøfting av økonomiske forhold, antatte driftskostnader, rekneskapsførsel, innbetaling av felleskostnader, forsikring mm.**

- Det må påreknast utgifter til forsikring, gjerde, maling, plenklyppar, snøskuffe, sand til strøing mm som skal belastast fellesutgifter.
- Kvar seksjon set inn kr. 5.000,- til felleseiga sin konto som vert å oppretta i bank av styreleiar. Ved behov vert det avtalt delinnbetalingar.
- Frå 15 januar 2017 vert påløper det kr. 500,- pr. mnd i fellesutgifter.
- Styret syter for at rekneskap vert ført.
- Ein overtek husforsikring i Gjensidige.

**7. Vedtak om stifting av sameiga**

Det vart einstemmig vedtatt at sameiga skal stiftast.

**8. Vedtak om namn**

Det vart einstemmig vedtatt at sameiga skal heita «sameiga Gjernesvegen 24.»

9. Val av styreleiar og styremedlemmer

Som nærare skrive i sameiga sine vedtekter, overlet sameiga ansvar for styring og revisjon til det eikvar tid valgte styre.

Val av styre:

Leiar: Brian Longfield Østerbrøt  
Styremedlem: Brit Rio  
Styremedlem: Frank Morken  
Styremedlem: Salem Arage Mesesha

Leiar er valgt for eit år om gongen, styret er valgt for ein periode på 1 år.

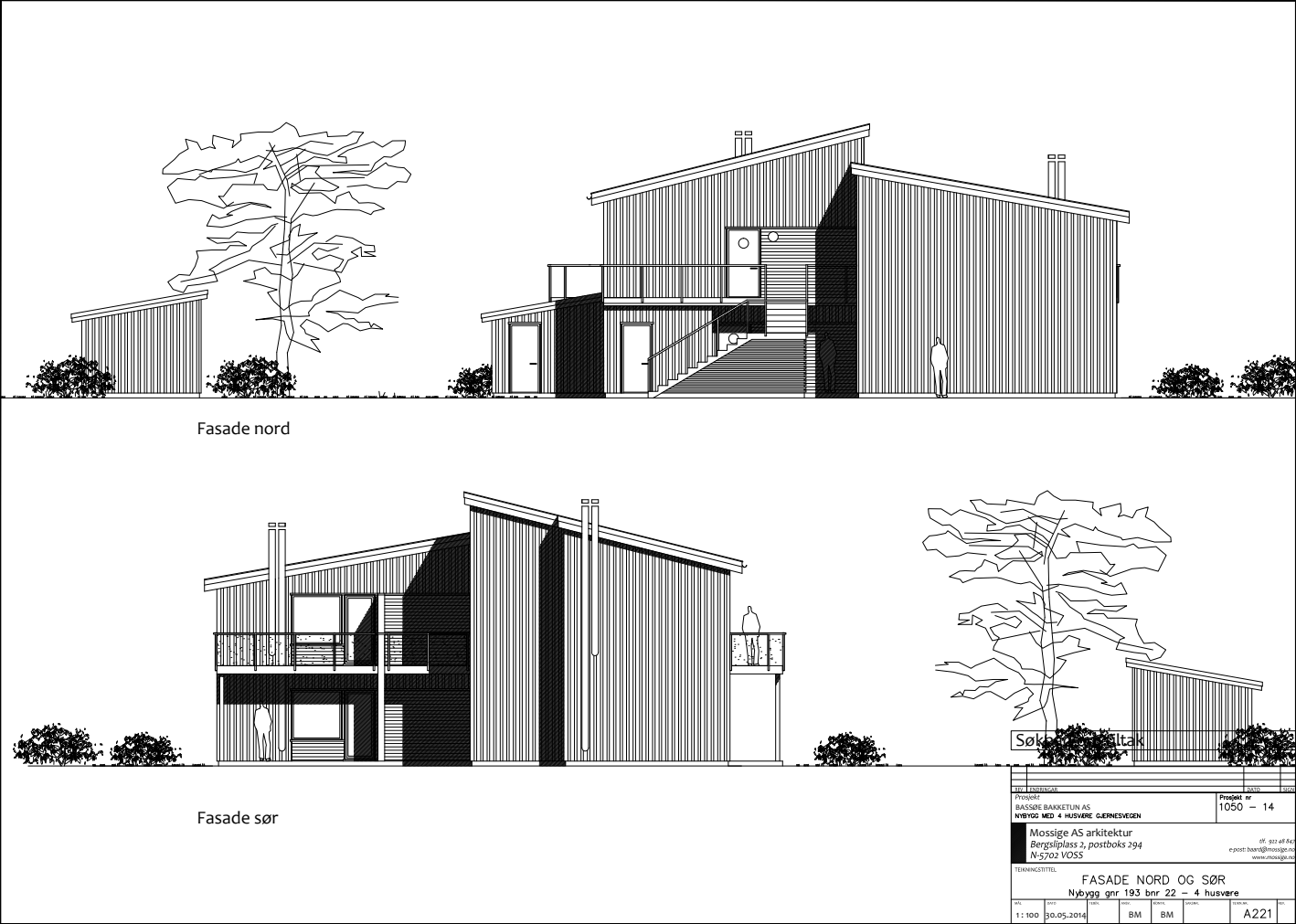
Styret kallar inn til nytt sameigarmøte før nyttår 2017.

10. Godkjenning av stiftingsprotokoll, sameigeavtale med vedtekter

Underskrift av sameigarar som godkjenning av denne stiftingsprotokoll er vedlagt. Ved underteikning tiltrer den enkelte sameigaravtalen med vedtekter som vert vedlagt denne protokoll.

| Gnr/bnr/snr             | Seksjonseigar                   | Til stades på stiftingsmøte 25.10.16 | Godkjenning av stiftingsprotokoll, sameigaravtale/vedtekter | Dato     |
|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|
| Signatur sameigar:      |                                 |                                      |                                                             |          |
| Gnr. 193 bnr. 22 snr. 1 | Salem Arage Mesesha             | ja                                   | Salem Arage                                                 | 25/10/16 |
|                         | Bruk Wosenyeleh Tarekegn        | nei                                  |                                                             |          |
| Gnr. 193 bnr. 22 snr. 2 | Brit Rio                        | ja                                   | Brit Rio                                                    | 25/10/16 |
| Gnr. 193 bnr. 22 snr. 3 | Brian Longfield Østerbrøt       | ja                                   | Brian L. Østerbrøt                                          | 25/10-16 |
|                         | Elisabeth Østerbrøt             | ja                                   | Elisabeth Østerbrøt                                         | 25/10/16 |
| Gnr. 193 bnr. 22 snr. 4 | Linn Therese Botnen Hetlesæther | ja                                   | Linn Therese B. Hetlesæther                                 | 25/10/16 |
|                         | Frank Morken                    | ja                                   | Frank Morken                                                | 25/10-16 |

| Deltakar                  | Til stades på stiftingsmøte 25.10.16 | Godkjenning av stiftingsprotokoll, sameigaravtale/vedtekter | Dato     |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|
| Signatur deltakar         |                                      |                                                             |          |
| Steinar Bakketun          | ja                                   | Steinar Bakketun                                            | 25/10/16 |
| Advokat Marianne Jordalen | ja                                   | Marianne Jordalen                                           | 25/10-16 |





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Riving/nybygg - bustadhus med 4 husvære på gbnr 193/22

Vi syner til byggeløyve datert 21.10.2014 og søknad om ferdigattest motteken 29.09.2016.

|          | Fagområde og tiltaksklasse                          | Føretak                       | Org.nr.   |
|----------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|
| ANSVSØK: | Tilt.kl.1                                           | Mossige AS                    | 948338254 |
| ANSVPRO: | Bygningar og installasjonar – arkitektur. Tilt.kl.1 | Mossige AS                    | 948338254 |
| ANSVPRO: | Brannkonsept. Tilt.kl.3                             | Konsepta AS                   | 912299961 |
| ANSVPRO: | Sanitæranlegg. Tilt.kl.1                            | Ing Odd Bakketun AS           | 952708597 |
| ANSVUTF: | Bygningar og installasjonar alle fag. Tilt.kl.1     | Byggmeister David Gjøstein AS | 984358644 |
| ANSVKTR: | Fuktsikring og lufttettleik. Tilt.kl.1              | Hemre Bygg AS                 | 979597959 |

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

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

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

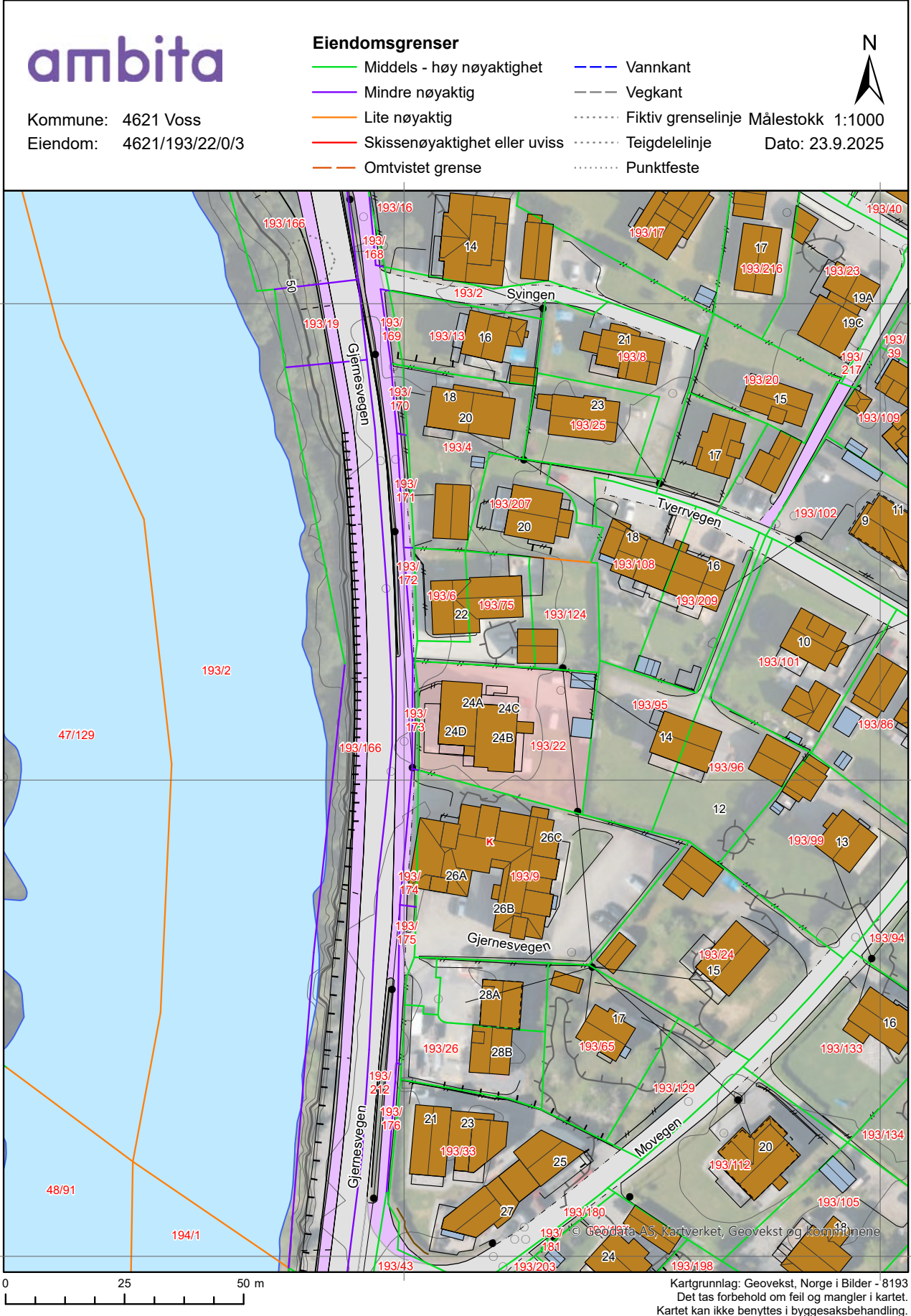
Oddbjørg Vestrheim

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara  
Bassøe Bakketun AS

Mottakar:  
Mossige AS





### Tegnforklaring

- 

Adresspunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

Naturvernområde - punkt
- 

Kulturminne - flate
- 

Naturvernområde - flate
- 

Bygningslinjer
- 

Tiltaklinje
- 

**Eiendomsgrenser**
- 

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- 

Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- 

Lite nøyaktig, 200-499 cm
- 

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

**Høydekurver**
- 

Metersnivå
- 

5-metersnivå
- 

25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve
- 

Dybdekurve
- 

Valgt eiendom
- 

Bolig, uthus, landbruk
- 

Fritids-/sesongbosted
- 

Bygning, annen kjent type
- 

Bygning uten matrikkelinformasjon
- 

Parkeringsområde
- 

VegGåendeOgSyklende
- 

Trafikkøy
- 

VegKjørende
- 

Vassflater
- 

Bre
- 

AndreTiltak
- 

BygningTiltak, endring
- 

BygningTiltak, nybygg
- 

BygningTiltak, riving
- 

SamferdselTiltak
- 

Andre tiltakstyper/  
spesifiseringer



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjernesvegen 24D  
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre