

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Selger: Julie Kvarekvål

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 62/66 kvm
Tomtstr.: 1602 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 209
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1507250087

Flott 2-roms leilighet med trappefri adkomst | Vestvendt markterrasse med gode solforhold | P-plass i carport!

Herlig 2-roms leilighet på Tvildemoen - et attraktivt og etablert område med kort vei til sentrum, arbeidsplasser, turstier og rekreasjon. Boligen fra 2008 byr på moderne standard, trappefri adkomst og gjennomgående gode materialvalg. Praktisk planløsning med romslig entré, åpen kjøkken-/stueløsning på ca. 34 kvm, vedovn og utgang til markterrasse på 10 kvm. Soverom på 11,5 kvm med direkte adgang til helfliset bad med gulvvarme og vaskemaskinopplegg. 62 kvm BRA + 4 kvm utvendig bod. Nærhet til gondol, kulturtilbud, butikker, kafeer og flotte turmuligheter. Det medfølger 1.stk p-plass i carport.

Velkommen til en innbydende og praktisk bolig i rolige omgivelser!



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....39

Tilstandsrapport42

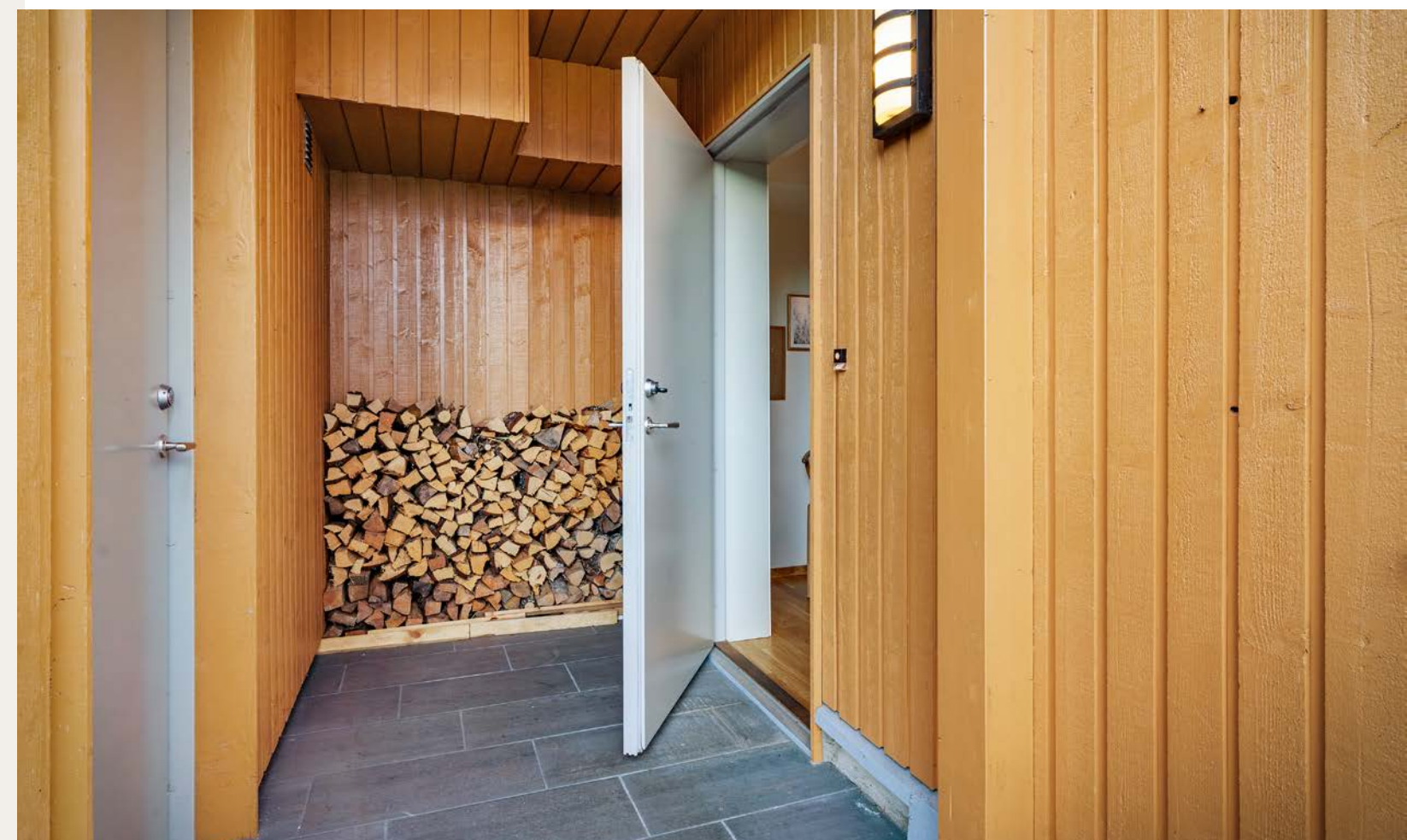
Egenerklæring58

Energiattest63

Forbrukerinformasjon90

Budskjema91

**Trappefri og samtidig
usjenert adkomst!**



Velkommen inn!

Romslig entré med god garderobeplass.





Kjøkken





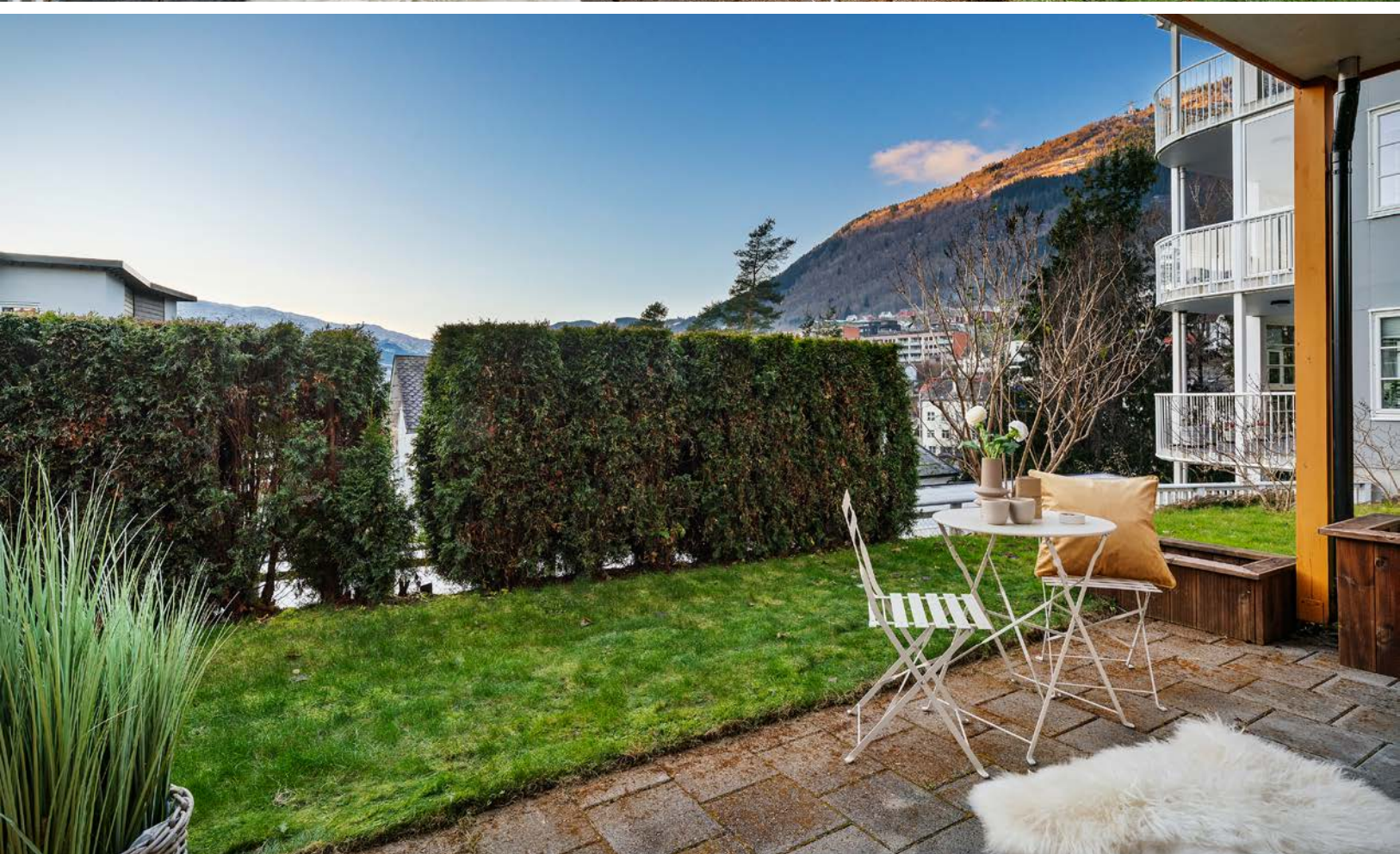
Romslig stue med vedovn sentralt plassert.





Stue









Helfiset bad med varme i gulv.





Det medfølger 1.stk p-plass i carport.

Plantegning

1. etasje

Regimentsvegen 199A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. 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: 62 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Soverom: 11,5 m2.

Entre: 7,6 m2.

Stue og kjøkken: 34,2 m2.

Bad: 5,9 m2.

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig tilkomst: og 4 m2 målbart areal. Totalt gulvareal (inkludert areal som ikke er måleverdig) er målt til 8 m2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Vestvendt markterrasse på 10,3 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak. Overflate: Betongheller. Overbygd inngangsparti på 4,4 m². Overflater: Fliser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt, og nivåforskjeller er registrerte. Målene vil derfor variere avhengig av hvor en måler. Leilighet: Takhøyde er målt til 2,39 meter. Takhøyde på bad er 2,2 meter. Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1602 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfalterte gangstier og vegger. Opparbeidet med grøntareal.

Beliggenhet

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

Til Vangen bruker du ca. 10-15 minutter om du tar bena fatt. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

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

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på

knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

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

Velkommen til Tvildemoen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibygge AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med en ringmur av betong med påmontert isolasjon og pusset overflate. Boligen i bakkeplan har gulv lagt direkte på betongplaten. Ytterveggene er konstruert i lett bindingsverk med en utvendig fasade av stående trekledning. Takkonstruksjonen er utformet som et pulttak, tekket med takbelegg av asfaltpapp eller en tilsvarende membran. Takrenner i aluminium leder regnvann til bygningens dreneringssystem. Etasjeskillerne består av en betongplate. Vinduer og terrassedør er utført med to-lags isolerglass, og ytterdøren er et slett dørbblad. Det er montert beslag over og under vinduskarmene. Eiendommen har en markterrasse med betongheller lagt direkte på terreng, samt et flislagt inngangsparti mot betong. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnet sin beskrivelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av lokale skader og slitasje i fuger samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdannelser i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tetthet og delvis løsner fra underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag. Kalkrester og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr tyder på regelmessig vannpåvirkelser og utilstrekkelig rengjøring over tid. Dette har ikke direkte konstruktiv påvirkning, men peker på et

vedlikeholdsbehov. Det blir anbefalt rengjøring, utbedring av fuger og jevnlig vedlikehold for å opprettholde god fuktsikring og estetisk standard i rommet.

1.1.3 Bad Membran, tettes
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det ble ikke registrert fukt eller avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noe som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillende for den bruken det til nå har vært utsatt for. Eldre membraner har likevel usikker levetid og øker risiko for svekking av tetthets egenskaper, selv uten synlige symptom på skade. Det skal òg nevnes at lekkasjer kan komme til syne ved hyppigere bruk av våtrommet. Det blir anbefalt jevnlig kontroll av området via forblendingslokket, særlig ved endret lukt, misfarging eller tegn til fukt.

2.1 Kjøkken Kjøkken
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av slitasjemerker og lokale avvik knytt til avløpsinstallasjonen. Det er registrert hakk og riper i gulv samt generelle bruksmerker som er naturlig ut fra alder og bruk. Videre ble det observert inntørket fuktskjolder på gulv under kjøkkenskrog, men uten utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Området ligger i nærheten av avløpet, der det er registrert feil fallforhold. Mangelfullt fall på avløpsrør kan over tid føre til opphoping av restvann i rør og dermed øke risiko for lekkasjer eller dårlig avrenning. Det burde gjennomføres nærere undersøkelser for å fastslå årsaken til forholdet og vurdere eventuell utbedring. Kjøkkenet fremstår ellers som funksjonelt og i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det er registrert fukt i u-beskyttet treverk under terrassedør. Dette skyldes trolig kapillærsug fra underlaget og utilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra terrassen. Vedvarende fukt kan over tid føre til råte og svekking av materialet som kan føre til merskader. Det blir tilrådd bedre fuktsikring under terrassedør, for eksempel ved bruk av beslag, oppkant eller annen form for beskyttelse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende merking og avvik i lekkasjesikringen ved vegghengt toalett. Vann- og avløpsanlegget er fra byggeåret og oppført med moderne rør-i-rør-system av typen Sanipex. Løsningen er generelt god, men manglende merking av stoppekran og foreldreskap reduserer oversikten over anlegget og kan gjøre feilsøking og stenging ved lekkasje mer krevende. Videre mangler det dreneringsspor under sisternen til det vegghengt toalettet. Et slikt spor skal være til stedes for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne og hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Mangelen medfører økt risiko for at lekkasjer ikke blir oppdaget i tide, noe som kan føre til merskader.

Anlegget fremstår ellers som tett og funksjonelt uten indikasjoner på lekkasje. Det blir anbefalt å merke stoppekran og fordelerskap, samt vurdere etablering av dreneringsspor under sisternen ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.

6.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring, svimerke på ledning og alder. Berederen av typen CTC, produsert i 2008, har en usikker restlevetid da den har passert normal

anbefalt brukstid. Slike komponenter er utsatt for slitasje over tid, særlig i form av korrosjon og slitasje på ventiler og pakninger, noe som øker risikoen for lekkasje. Det er registrert svimerke på strømledning som ligger mot rør for varmt vann, noe som indikerer varmepåvirkelse og potensielt kan medføre fare for videre skade dersom forholdet ikke blir utbedret. Berederen står på bad uten tilfredsstillende lekkasjesikring, noe som blir forsterket av gulvets mangelfulle fallforhold. Det blir anbefalt å flytte eller skjerme strømledningen slik at den ikke kommer i kontakt med varme rør, samt etablere tilfredsstillende lekkasjesikring under varmtvannstanken

6.3 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende vedlikehold og rengjøring av ventilasjonsanlegget. Det er usikkert når selve anlegget og ventilasjonskanalene sist ble inspiserte og rengjort. Støv og avleiringer i kanalene kan over tid redusere luftkvaliteten og effektiviteten i systemet. Det blir anbefalt å få utført inspeksjon og rengjøring av anlegg og kanaler for å sikre optimal funksjon og inneklima, samt dokumentere tilstanden før videre bruk.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.2 Bad Overflate gulv
Bygningsdelen blir vurdert til TG 3 på grunn av manglende oppfylling av funksjonskrav til fall og vannavledning Det er ikke oppkant ved terskel, noe som gjør at fallforholdet får særlig stor betydning for å hindre at vann renn ut av rommet. Gulvet har flate parti mellom dør og vanninstallasjoner, og dette reduserer evnen til å leie lekkasjevann mot sluk. Silikonert dusjskinne på gulv hindrer i tillegg fri

avrenning mot sluk fra andre deler av rommet, noe som øker risikoen for vannoppsamling og lekkasjer. Dusjskinnen burde fjernes for å sikre fri vannavledning mot sluk. Utbedring av fallforholdet vil kreve omfattende arbeid, og kostnaden vil normalt overstige nytteverdien dersom badet ellers er tett og funksjonelt. Slike tiltak burde derfor først vurderes ved eventuell framtidig utbedring av badets tettesjikt. Det er viktig at en eventuell budgiver er kjent med risikoen for at lekkasjevann kan nå andre rom/bygningsdeler. Ved full renovering må våtrommet oppføres i samsvar med gjeldende krav i TEK17. Prisestimatet tar utgangspunkt i fjerning av silikonert dusjskinne. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Ifølge tidligere eier. Har sjølv ikkje sett, men det er observert sølvkre.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja
Beskrivelse: I følge tidligere eier.

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

Standard

Velkommen til en romslig og velholdt 2-roms leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde. Boligen er bygget i 2008 og byr på moderne løsninger, god planløsning og kvaliteter som passer både for førstegangskjøpere, enslige og par. Leiligheten har et bruksareal på 62 kvm, i tillegg til en praktisk utvendig bod på 4 kvm rett utenfor inngangspartiet.

Leiligheten har enkel, trappefri adkomst. Innvendig fremstår boligen med gjennomgående gode materialvalg, blant annet parkett på gulv og slettbehandlede gipsflater på vegger og i himling.

Planløsningen oppleves som svært funksjonell og består av en romslig entré med god plass for oppbevaring, et innbydende kjøkken i åpen løsning mot stue - samlet areal på ca. 34,2 kvm. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, i tillegg til kjøleskap i nisje. Stuen har god plass til sofagruppe, mediebenk og spisebord, og er utstyrt med vedovn som gir både varme og hygge. Fra stuen er det direkte utgang til en markterasse på 10,3 kvm, perfekt for rolige morgener og trivelige kvelder utendørs.

Soverommet er på 11,5 kvm og har direkte adkomst til boligens bad. Badet er helfliset og holder en god standard med gulvvarme, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj med faste dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Dette er en veldisponert leilighet med moderne kvaliteter, god standard og alle nødvendige fasiliteter lett tilgjengelig. Perfekt for deg som ønsker en praktisk og innbydende bolig i et rolig og

bekvemt bomiljø.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025:
- Nymalte vegger i stue, kjøkken og soverom.

Parkering

Det medfølger 1.stk p-plass i carport. I tillegg er det gjesteparkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

453218

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle rom bortsett fra soverom. Vedovn i stuen

Info strømforbruk

Nåværende eier opplyser om et strømforbruk de siste årene på mellom 7.000-8.000 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner. Det er ikke inngått avtale om Norgespris for eiendommen.

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.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 4 637

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. De oppgitte kommunale avgiftene er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.4.717,16,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 336

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.187,-.

Formuesverdi primær

Kr 907 644

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 630 574

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhetnet 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 fra BIR og utgjør kr. 3.575,56,-. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25 inkl.mva pr.ening pr.år. Beløpet blir fordelt på to 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

61/659

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 800kr pr. måned.
- Hva felleskostnader dekker: Fellesutgiftene inkluderer drift av fellesområder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Sameiet

Sameienavn

Kulturhagen Sameige

Organisasjonsnummer

917271666

Om sameiet

Sameiet består av de respektive bruksenheter (7 seksjoner) i eiendommen gnr. 48 bnr. 209 i Voss kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til, pluss tilleggsdel/ er. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel (leilighet), samt seksjonert tilleggsdel (bod), og eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler (parkeringsplass for alle, balkong for seksjon 6 og 7 i etasje 3 og uteareal på bakkeplan for 1.etasje; seksjon 1 til 5). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik det fremstår av planskissene vedlagt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjoner tilleggsdeler til hver eierseksjon omfatter bod (slik det fremgår av planskisse vedlagt seksjoneringsbegjæringen). Eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler (formelt fellesareal) omfatter parkeringsplass for alle, balkong for seksjon 6 og 7, og uteareal foran leilighetene i første etasje, nærmere avgrenset til hellelagt areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene (hoveddel, seksjonert tilleggsdel og eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler) er fellesareal (både inne og ute).

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser driftsinntekter stort kr. 94.300,-. Driftskostnader stort kr.88.536,-. Årsresultat stort kr.5.764,-. Årsresultatet er overført til sameiets egenkapital.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse av ny eier, men eierskifte skal skriftlig meldes til styret.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er anledning til å holde husdyr som hund, katt eller fugl i leilighetene, men slik at de ikke sjenerer for øvrige sameiere som for eksempel lyd og lukt. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre ulempe for naboer. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealet. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår

skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dugnad
Dugnad/ansvar for bosbod.
Det er laget til en «nøkkel» som går rundt til den som har ansvar for bosboden.
Leveres søndag før aktuell uke eller henges utenfor døren.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 209, seksjonsnummer 5 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:

4621/48/209/5:
08.01.2009 - Dokumentnr: 10303 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/659

01.01.2020 - Dokumentnr: 1894312 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:48 Bnr:209 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bustader - Kulturhagen - Tvildemoen Gnr. 48 Bnr. 209, datert 20.11.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2008.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Tvildesbaret (plan-ID 12352012003). Dette er en detaljregulering hvor 992 kvm av eiendommen er regulert til boligbebyggelse.. 25.04.2013

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Hele eiendommens areal på 1603 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare (OM310) og gul støyzone (OM220) i henhold til kommuneplanen. I tillegg er eiendommen berørt av en faresone for høyspenningsanlegg (H_370) i henhold til reguleringsplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
82 500 (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))

83 850 (Omkostninger totalt)
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

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 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
0 Digital annonsering
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
0 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
pr stk

Totalt kr: 118 690

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
26.11.2025

Nabolagsprofil

Regimentsvegen 199A - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båbrekko nedre Linje 965	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	19 min 1.6 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Voss gymnas 370 elever	13 min 1.1 km
Voss vidaregåande skule	4 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	8 min
AMFI Voss	12 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

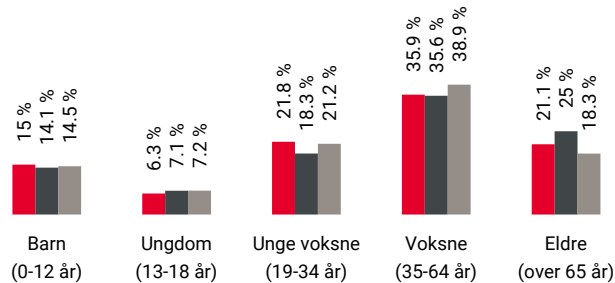


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	3 min 0.3 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage 13 min 

Ballspill1 km
- 

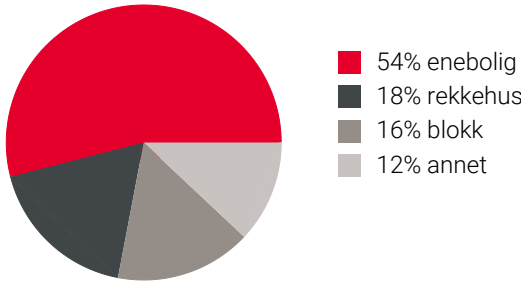
Vangen skule12 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball1 km
- 

Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...10 min 
- 

SKY Fitness Voss10 min 

Boligmasse



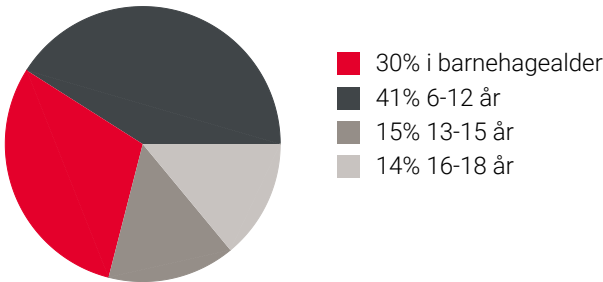
Varer/Tjenester

- 

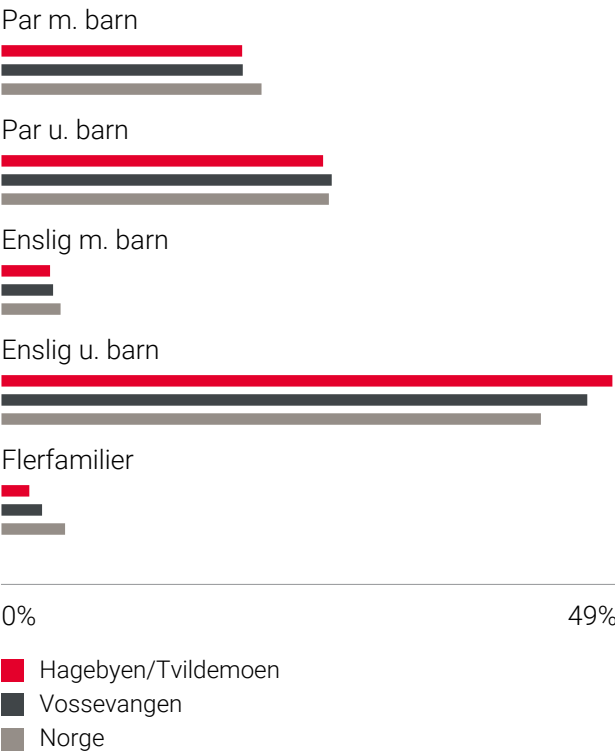
Vangen9 min 
- 

Apotek 1 Voss10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

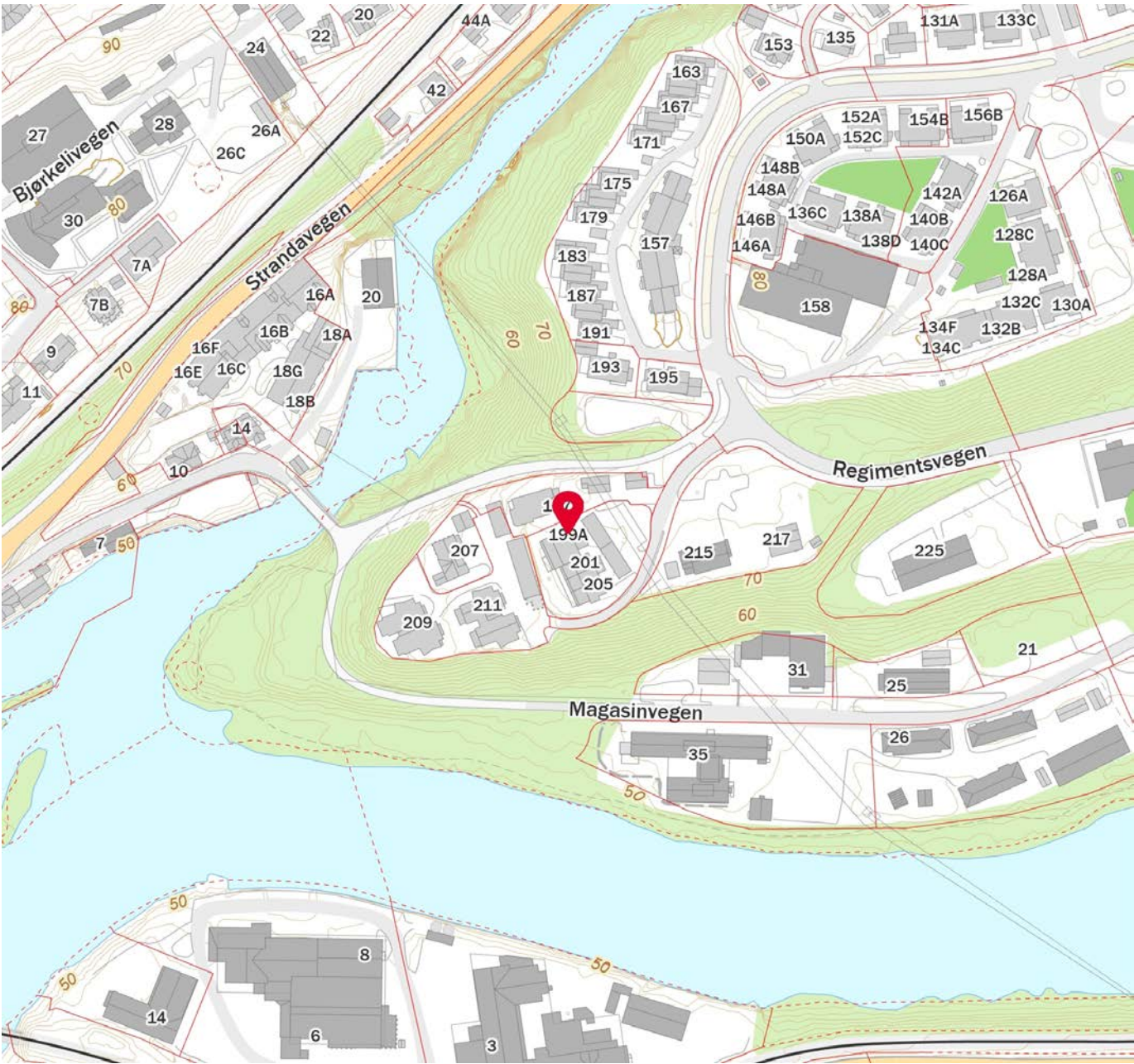
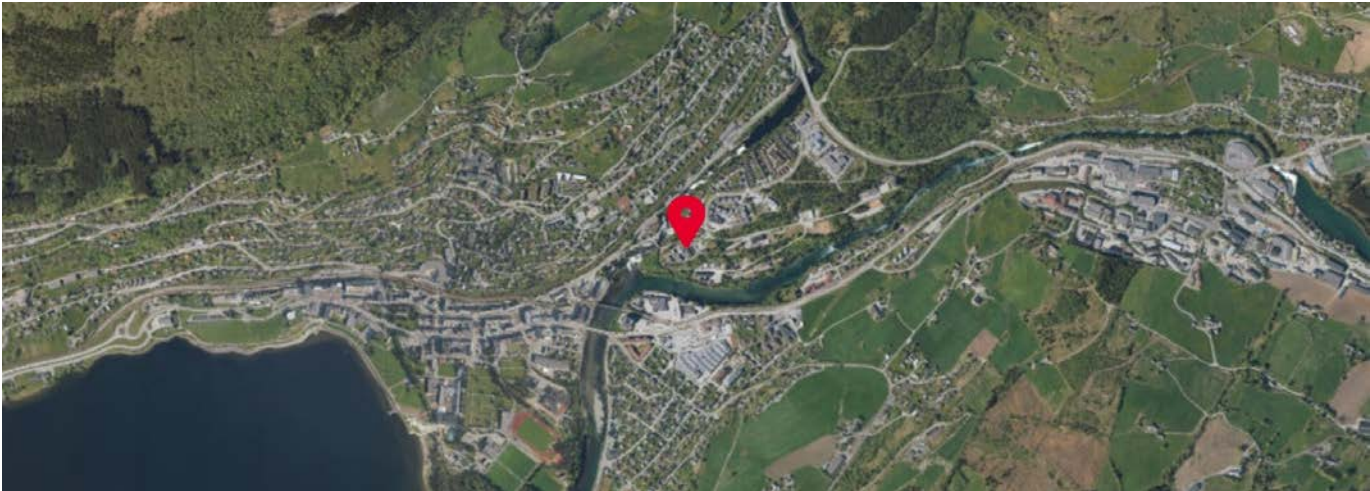


Familiesammensetning

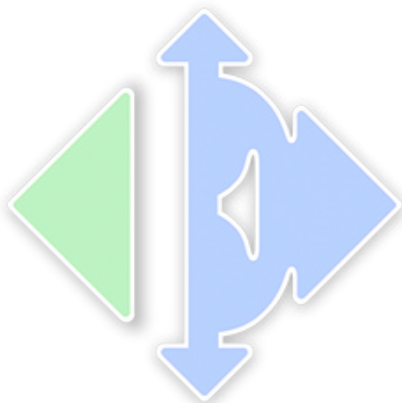


Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga
Regimentsvegen 199A
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 12/11/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 209
Hjemmelshaver:	Julie Kvarekvål
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2008
Tomt:	1 602 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:	
Oppdragsgiver:	Julie Kvarekvål
Befaringsdato:	10.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal.
Området rundt er i hovudsak beståande av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege faselitetar.
Vossakart syner at tomta er på 1 602 m². Gjer merksamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:
- Gul støynivå (55-65 dB) frå veg.
- Grå sone (Usikkre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført med ringmur av betong med påmontert isolasjon og pussa overflate. Bustaden i bakkeplan har parkettgolv som er lagt direkte på betongplata. Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk med ståande trekledning på fasadane. Vindauger er utførte med to-lags isolerglass, og det er montert beslag over og under karmane for vern mot fukt. Taket er utforma som pulttak, truleg tekt med eitt-lags takbelegg av asfaltpapp eller tilsvarende membran (sanafil/protan). Takrenner i aluminium fører regnvatn vidare til bygget sitt dreneringssystem.

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

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

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

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

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

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

ANNET:
Oppvarming:
Det vert opplyst at bustaden har varmekablar i alle golv bort sett frå soverom. I tillegg er det vedomn i stova.

Vedomn:
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, til dømes feiervesenet eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan 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 gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg. Utvendig bod har grovare overflater av betong og ubehandla gipsplater.. Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker. Nymalte veggar på befaringsdagen. Pløsar/hullrom bak tapet i stova. Skøytar o veggflatene er synlege. Hakk og riper i golv.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

FELLESKOSTNADER:

800 kr/mnd.
Felleskostnader inkluderer drift av fellesområde.

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	62	4	0	14	62	4
SUM BYGNING	62	4	0	14	62	4
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

Leilegheit: Takhøgð er målt til 2,39 meter. Takhøgð på bad er 2,2 meter. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.
- Soverom: 11,5 m².
- Entre: 7,6 m².
- Stova og kjøkken: 34,2 m².
- Bad: 5,9 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Deler av bod er ikkje måleverdig jf. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgð på deler av arealet.

- Bod med utvendig tilkomst: 4,4 m² målbart areal. Totalt golvareal (inkludert areal som ikkje er måleverdig) er målt til 8 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

- Terrasse- og ballkongareal:
- Vestvendt markterrasse på 10,3 m². 7 m² av arealet er overbygd med tak. Overflate: Betongheller.
- Overbygd inngangsparti på 4,4 m². Overflater: Fliser.

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 godkjenningse fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksending av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om 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 byggt teknisk 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 tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde 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:

Opplysningar frå seljar:
Tidlegare eigar har opplyst at det har vore førekomst av både sølvkre og skjeggkre. Noverande eigar har sjølv observert sølvkre, men ikkje skjeggkre, og legg til grunn at begge delar har vore til stades tidlegare. Det er gjennomført enkelte tiltak for å redusere førekomsten av sølvkre.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

12/11/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørking av vassdamp.	
Avvik: - Krakkelering/sprekker i fug mellom fliser. - Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løsner frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.	
Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr tyder på regelmessig vasspåverknad og utilstrekkeleg reingjering over tid. Dette har ikkje direkte konstruktiv verknad, men peikar på eit vedlikehaldsbehov. Det vert tilrådd reingjering, utbetring av fuger og jamnleg vedlikehald for å oppretthalde god fuktsikring og estetisk standard i rommet.	
Merknader:	
TG 3	1.1.2 Overflate gulv
Fliser og fuger er som venta ift. alder.	
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.	
Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.	
Måleresultat: - 1:50 lokaltfall 80 cm ut frå sluk. Om lag 16 millimeter 80 cm ut frå sluk. - Golvet elles har svakt fall mot sluk, med flatt parti ved dør. - Frå sluk til topp flis ved terkel er det målt 2,2 cm høgdeforskjel. Terskelhøgde: 2,3 cm.	
Avvik: - Flate parti mellom dør og vaskemaskin/varmtvannstank er eit avvik frå krava i TEK 97. - Silikonert dusjskinne på golv hindrer lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i å renna fritt mot sluk. - Det er ingen oppbrett ved dør, og dusjskinna ligg 5,5 cm høgare en fliser ved dør.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande oppfylling av funksjonskrav til fall og vassavleiing. Det er ikkje oppkant ved terskel, noko som gjer at fallforholdet får særleg stor betydning for å hindre at vatn renn ut av rommet. Golvet har flate parti mellom dør og vassinstallasjonar, og dette reduserer evna til å leie lekkasjevatn mot sluk. Silikonert dusjskinne på golv hindrar i tillegg fri avrenning mot sluk frå andre delar av rommet, noko som aukar risikoen for vassoppsamling og lekkasjar.	
Dusjskinna bør fjernast for å sikre fri vassavleiing mot sluk. Utbetring av fallforholda vil krevje omfattande arbeid, og kostnaden vil normalt overstige nytteverdien dersom badet elles er tett og funksjonelt. Slike tiltak bør difor først vurderast ved eventuell framtidig utbetring av badets tettesjikt. Det er viktig at ein eventuell bodgivar er kjend med risikoen for at lekkasjevatn kan nå andre rom/bygningsdelar. Ved full renovering må våtrommet oppførast i samsvar med gjeldande krav i TEK17.	
Merknader:	
©mstr.no	9/16

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2008. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i sluk. 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. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (stova). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Avvik: - Tettesjiktet er 17 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det vart ikkje registrert fukt eller avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noko som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillande for den bruken det til no har vore utsett for.	
Eldre membranar har likevel usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade. Det skal òg nemnast at lekkasjar kan koma til syne ved hyppigare bruk av våtrommet. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av området via forblendingslokket, særleg ved endra lukt, misfarging eller teikn til fukt.	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og enkelte skap. Stålvask med avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvarsmaskin og kjøleskap). Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt er montert over platetopp.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2008.	
Avvik: - Hakk og riper i golv. Bruksmerker på kjøkken. - Inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog (bak sokkel). Ingen utslag ved fuktmåling. - Feil fallforhold på avløp under kjøkkenet. Området ligg ved fukskjolda som nemnt over.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasjemerker og lokale avvik knytt til avløpsinstallasjonen. Det er registrert hakk og riper i golv samt generelle bruksmerker som er naturlege ut frå alder og bruk. Vidare vart det observert inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog, men utan utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Området ligg i nærleiken av avløpet, der det er registrert feil fallforhold.	
Mangelfullt fall på avløpsrøyr kan over tid føre til opphoping av restvatn i røyr og dermed auka risiko for lekkasjar eller dårleg avrenning. Det bør gjennomførast nærare undersøking for å fastslå årsaka til forholdet og vurdere eventuell utbetring. Kjøkkenet framstår elles som funksjonelt og i normal teknisk stand ut frå alder og bruk.	
Tillegsinformasjon: Det er ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i andre bygningsdelar og underliggjande konstruksjonar.	
Installering av lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som ei enkel og kostnadseffektiv tryggjekstiltak med høg nytteverdi.	
Merknader: Feil fallforhold på avløp under kjøkkenskrog.	
©mstr.no	10/16



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: 2-lags isolerglass. Beslag er montert der det er nødvendig.

Terrassedør: 2-lags isolerglass.

Ytterdør: Slett dørblad

Dørene er overbygde med tak, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.

Det er montert beslag under og over vindauger. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

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

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Vindauge og dører er etter alt å dømme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiga. Nærare undersøkelse av asvarsfordelinga vert anbefalt.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse: Betongheller direkte på terreng. Flislagt inngangsparti ligg mot betong.

Avvik:

- Ubeskytta trevirke under terrassedør er fuktig.

Det er registrert fukt i u-beskytta trevirke under terrassedør. Dette skuldast truleg kapillærsug frå underlaget og utilstrekkeleg beskytting mot fukt frå terrassen. Vedvarande fukt kan over tid føre til råte og svekking av materialet som kan føra til meirskadar.

Det vert tilrådd betre fuktsikring under terrassedør, til dømes ved bruk av beslag, oppkant eller anna form for beskyttelse.

Merknader: Ubeskytta trevirke under terrassedør.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar og røyr i røyr system. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system.

Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiår eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk, noko som fungerer som ein integrert lekkasjesikringsløyising. Vassinntak og stoppekran er plassert under kjøkkenvask. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett.

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

Avvik:

- Stoppekran manglar merking.
- Fordelarskap manglar merking av røyr og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta.
- Manglande dreneringsspor under veggghengt toalett.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking og avvik i lekkasjesikringa ved veggghengt toalett. Vass- og avløpsanlegget er frå byggeåret og oppført med moderne røyr-i-røyr-system av typen Sanipex. Løysinga er generelt god, men manglande merking av stoppekran og fordelarskap reduserer oversikta over anlegget og kan gjere feilsøking og stenging ved lekkasje meir krevjande.

Vidare manglar det dreneringsspor under sisterna til det veggghengte toalettet. Eit slikt spor skal vere til stades for å synleggjere eventuelle lekkasjar frå innbyggingssisterne og hindre fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Mangelen medfører auka risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide, noko som kan føre til meirskadar.

Anlegget framstår elles som tett og funksjonelt utan indikasjonar på lekkasje. Det vert tilrådd å merke stoppekran og fordelarskap, samt vurdere etablering av dreneringsspor under sisterna ved framtidig vedlikehald eller utskifting.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt står plassert på bad. Prod. år: 2008. Straumtilkopling: Stikkontakt i støpsel.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

- Merknader:** Avvik:
- Svimerke på straumledning som ligg mot røyr for varmt vatn.
 - På grunn av badets fallforhold er ikkje beredaren tilfredstillande lekkasjesikra.
 - Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring, svimerke på ledning og alder. Beredaren av typen CTC, produsert i 2008, har ei usikker restlevetid då han har passert normal anbefalt brukstid. Slike komponentar er utsette for slitasje over tid, særleg i form av korrosjon og slitasje på ventilar og pakningar, noko som aukar risikoen for lekkasje.

Det er registrert svimerke på straumleidning som ligg mot røyr for varmt vatn, noko som indikerer varmepåverknad og potensielt kan medføre fare for vidare skade dersom forholdet ikkje vert utbetra. Beredaren står på bad utan tilfredsstillande lekkasjesikring, noko som vert forsterka av golvets mangelfulle fallforhold.

Det vert tilrådd å flytte eller skjerme straumleidninga slik at ho ikkje kjem i kontakt med varme røyr, samt etablere tilfredsstillande lekkasjesikring under varmtvasstanken.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg plassert i utvendig bod. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Rekvirent opplyser at filrer vert skifta årleg, og at neste skift skal utførast før sal.

- Avvik:
- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande vedlikehald og reingjering av ventilasjonsanlegget. Det er usikkert når sjølve anlegget og ventilasjonskanalane sist vart inspiserte og reingjorde. Støv og avleiringar i kanalane kan over tid redusere luftkvaliteten og effektiviteten i systemet. Det vert tilrådd å få utført inspeksjon og reingjering av anlegg og kanalar for å sikre optimal funksjon og inneklima, samt dokumentere tilstanden før vidare bruk.

Merknader: Skit i skruventil indikerer mangelfull reingjering av anlegget.



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, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

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

- Merknader:** - Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.
- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

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

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

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: 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. I denne bustaden er det røykvarslar i gang og stova.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løsnar frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Kalkrestar og groing rundt dusjens blandebatteri og garnityr tyder på regelmessig vasspåverknad og utilstreккеleg reingjering over tid. Dette har ikkje direkte konstruktiv verknad, men peikar på eit vedlikehaldsbehov. Det vert tilrådd reingjering, utbetring av fuger og jamnleg vedlikehald for å oppretthalde god fuktsikring og estetisk standard i rommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det vart ikkje registrert fukt eller avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noko som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillande for den bruken det til no har vore utsett for.

Eldre membranar har likevel usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade. Det skal òg nemnast at lekkasjar kan koma til syne ved hyppigare bruk av våtrommet. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av området via forblendingslokket, særleg ved endra lukt, misfarging eller teikn til fukt.

2.1 Kjøkken Kjøkken Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasjemerker og lokale avvik knytt til avløpsinstallasjonen. Det er registrert hakk og riper i golv samt generelle bruksmerker som er naturlege ut frå alder og bruk. Vidare vart det observert inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog, men utan utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Området ligg i nærleiken av avløpet, der det er registrert feil fallforhold.

Mangelfullt fall på avløpsrør kan over tid føre til opphopping av restvatn i rør og dermed auka risiko for lekkasjar eller dårleg avrenning. Det bør gjennomførast nærare undersøking for å fastslå årsaka til forholdet og vurdere eventuell utbetring. Kjøkkenet framstår elles som funksjonelt og i normal teknisk stand ut frå alder og bruk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende Det er registrert fukt i u-beskytta trevirke under terrassedør. Dette skuldast truleg kapillærsug frå underlaget og utilstreккеleg beskytting mot fukt frå terrassen. Vedvarande fukt kan over tid føre til råte og svekking av materialet som kan føra til meirskadar. Det vert tilrådd betre fuktsikring under terrassedør, til dømes ved bruk av beslag, oppkant eller anna form for beskyttelse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking og avvik i lekkasjesikringa ved veggghengt toalett. Vass- og avløpsanlegget er frå byggeåret og oppført med moderne rør-i-rør-system av typen Sanipex. Løysinga er generelt god, men manglande merking av stoppekran og fordelarskap reduserer oversikta over anlegget og kan gjere feilsøking og stenging ved lekkasje meir krevjande.

Vidare manglar det dreneringsspor under sisterna til det veggghengte toalettet. Eit slikt spor skal vere til stades for å synleggjere eventuelle lekkasjar frå innbyggingssisterne og hindre fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Mangelen medfører auka risiko for at lekkasjar ikkje vert oppdaga i tide, noko som kan føre til meirskadar.

Anlegget framstår elles som tett og funksjonelt utan indikasjonar på lekkasje. Det vert tilrådd å merke stoppekran og fordelarskap, samt vurdere etablering av dreneringsspor under sisterna ved framtidig vedlikehald eller utskifting.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande lekkasjesikring, svimerke på ledning og alder. Beredaren av typen CTC, produsert i 2008, har ei usikker restlevetid då han har passert normal anbefalt brukstid. Slike komponentar er utsette for slitasje over tid, særleg i form av korrosjon og slitasje på ventilar og pakningar, noko som aukar risikoen for lekkasje.

Det er registrert svimerke på straumleidning som ligg mot rør for varmt vatn, noko som indikerer varmpåverknad og potensielt kan medføre fare for vidare skade dersom forholdet ikkje vert utbetra. Beredaren står på bad utan tilfredsstillande lekkasjesikring, noko som vert forsterka av golvets mangelfulle fallforhold.

Det vert tilrådd å flytte eller skjerme straumleidninga slik at ho ikkje kjem i kontakt med varme rør, samt etablere tilfredsstillande lekkasjesikring under varmtvasstanken.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande vedlikehald og reingjering av ventilasjonsanlegget. Det er usikkert når sjølve anlegget og ventilasjonskanalane sist vart inspiserte og reingjorde. Støv og avleirningar i kanalane kan over tid redusere luftkvaliteten og effektiviteten i systemet. Det vert tilrådd å få utført inspeksjon og reingjering av anlegg og kanalar for å sikre optimal funksjon og inneklima, samt dokumentere tilstanden før vidare bruk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate golv

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av manglande oppfylling av funksjonskrav til fall og vassavleiing. Det er ikkje oppkant ved terskel, noko som gjer at fallforholdet får særleg stor betydning for å hindre at vatn renn ut av rommet. Golvet har flate parti mellom dør og vassinstallasjonar, og dette reduserer evna til å leie lekkasjevatt mot sluk. Silikonert dusjskinne på golv hindrar i tillegg fri avrenning mot sluk frå andre delar av rommet, noko som aukar risikoen for vassoppsamling og lekkasjar.

Dusjskinna bør fjernast for å sikre fri vassavleiing mot sluk. Utbetring av fallforholda vil krevje omfattande arbeid, og kostnaden vil normalt overstige nytteverdien dersom badet elles er tett og funksjonelt. Slike tiltak bør difor først vurderast ved eventuell framtidig utbetring av badets tettesjikt. Det er viktig at ein eventuell bodgivar er kjend med risikoen for at lekkasjevatt kan nå andre rom/bygningsdeler. Ved full renovering må våtrommet oppførast i samsvar med gjeldande krav i TEK17.

Prisestimatet tek utgangspunkt i fjerning av silikonert dusjskinne. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250087

Selger 1 navn

Julie Kvarekvål

Gateadresse

Regimentsvegen 199A

Poststed

VOSS

Postnr

5705

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

I følge tidligere eier.

Document reference: 1507250087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250087

Initialer selger: JK

4

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Kvarekvål	b5e28eaf104e7e13a110183 9c4ac3b307fd65b8b	29.10.2025 15:58:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250087

- 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/developer>



Adresse	regimentsvegen 199a
Postnr	5705
Sted	Voss
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	48
Bnr.	209
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1373395
Dato	22.03.2022



Innmeldt av	Fredrik Jordal Andersen
-------------	-------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

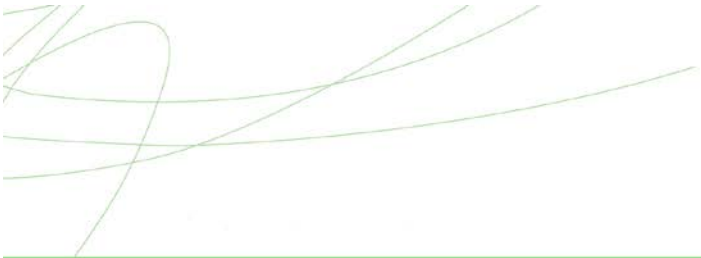
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

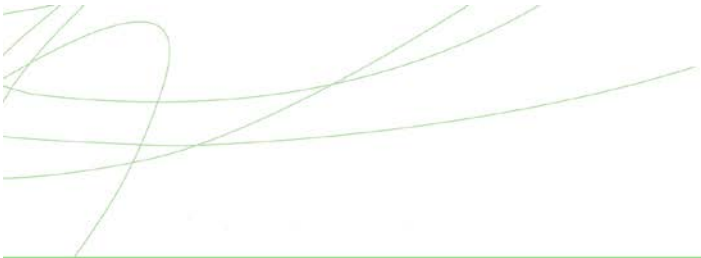
Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



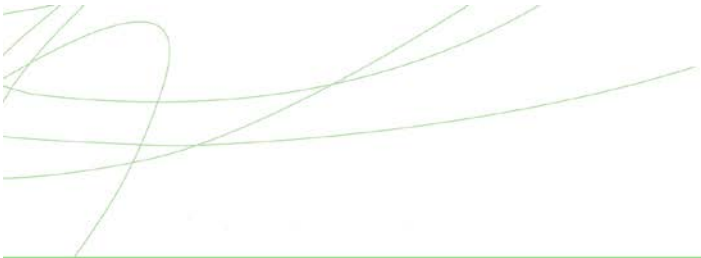
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: regimentsvegen 199a
Postnr/Sted: 5705 Voss
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.03.2022 19:16:23
Energimerkenummer: A2022-1373395
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Fredrik Jordal Andersen

Gnr: 48
Bnr: 209
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 innetemperaturen

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

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

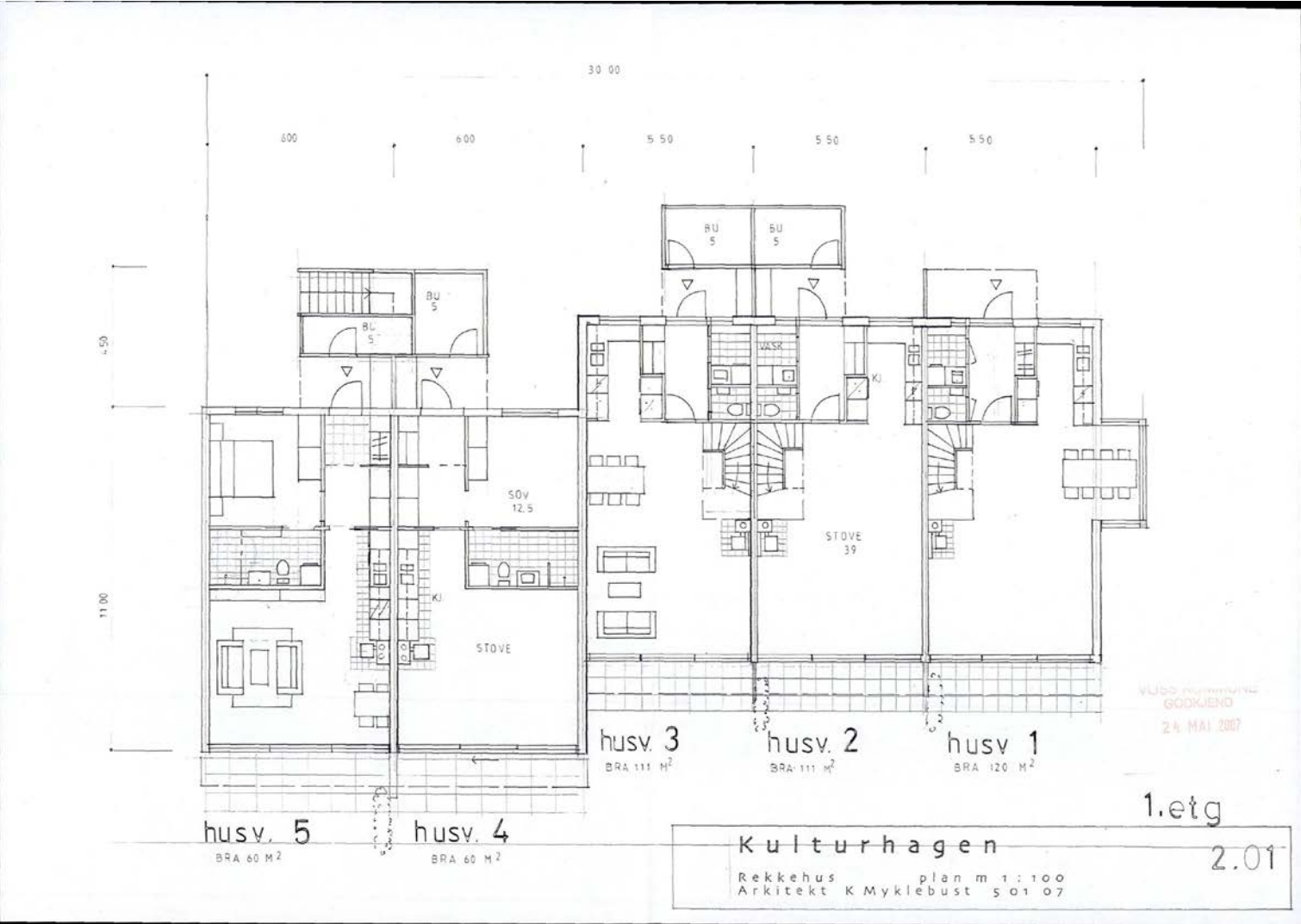
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

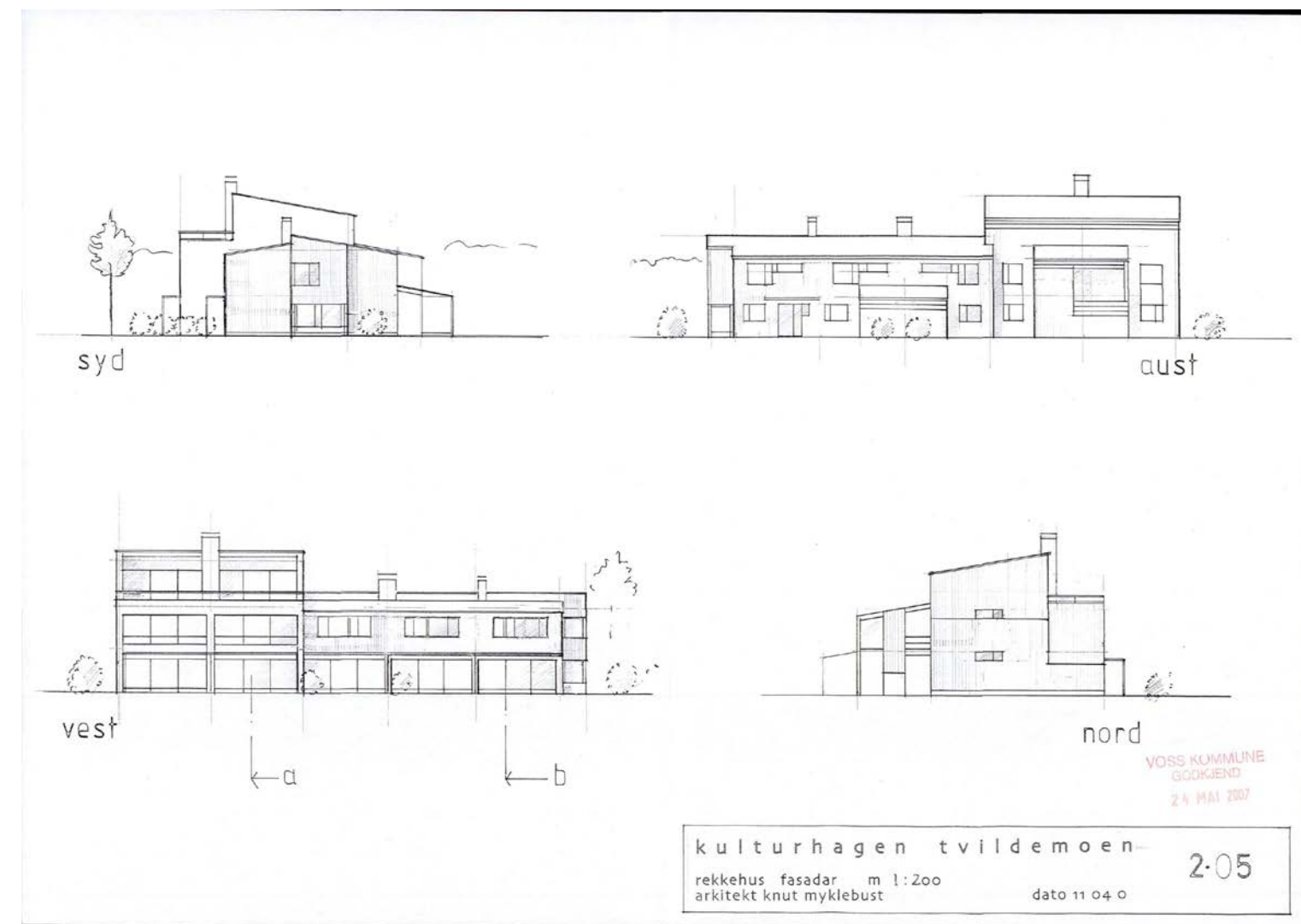
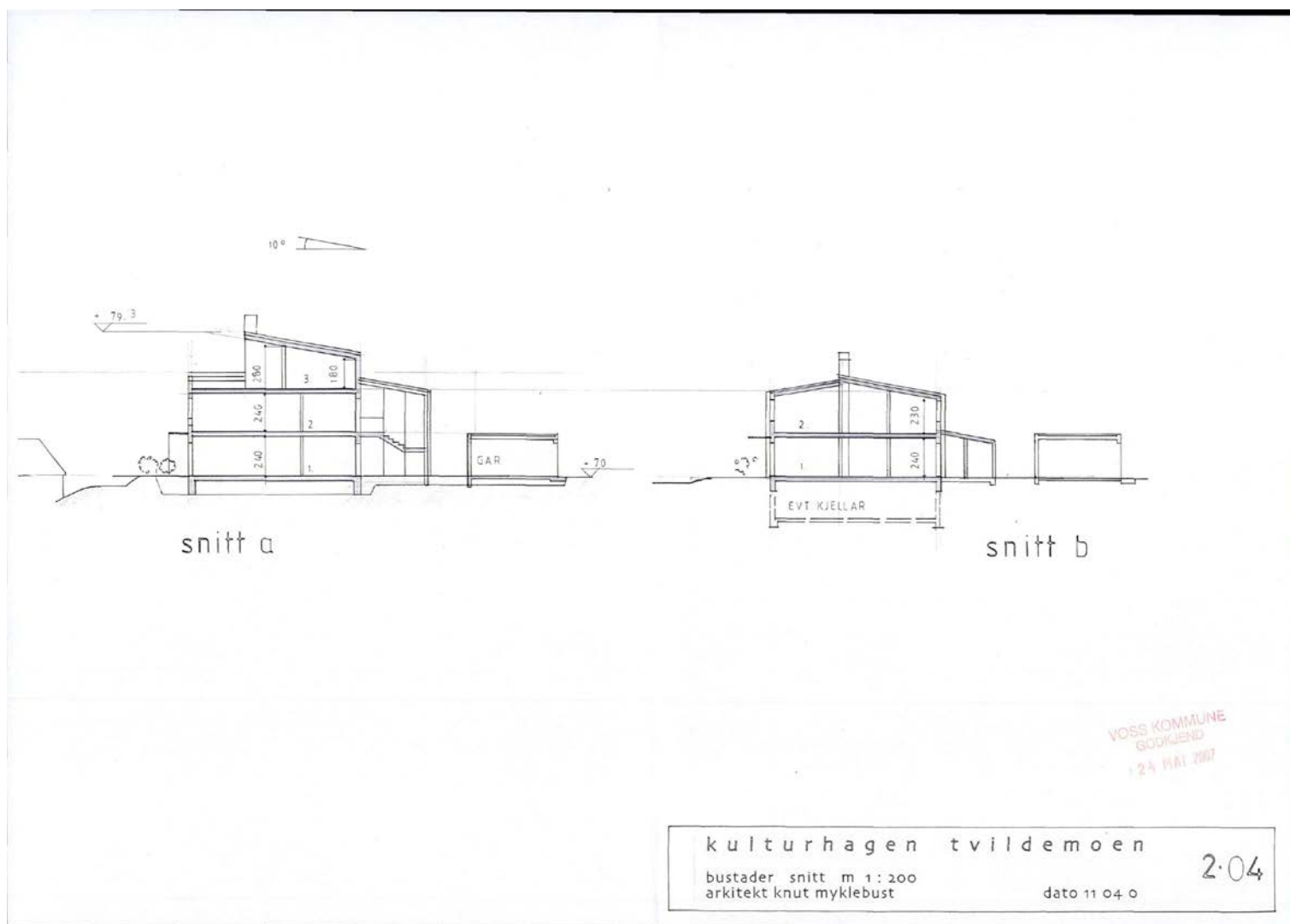
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

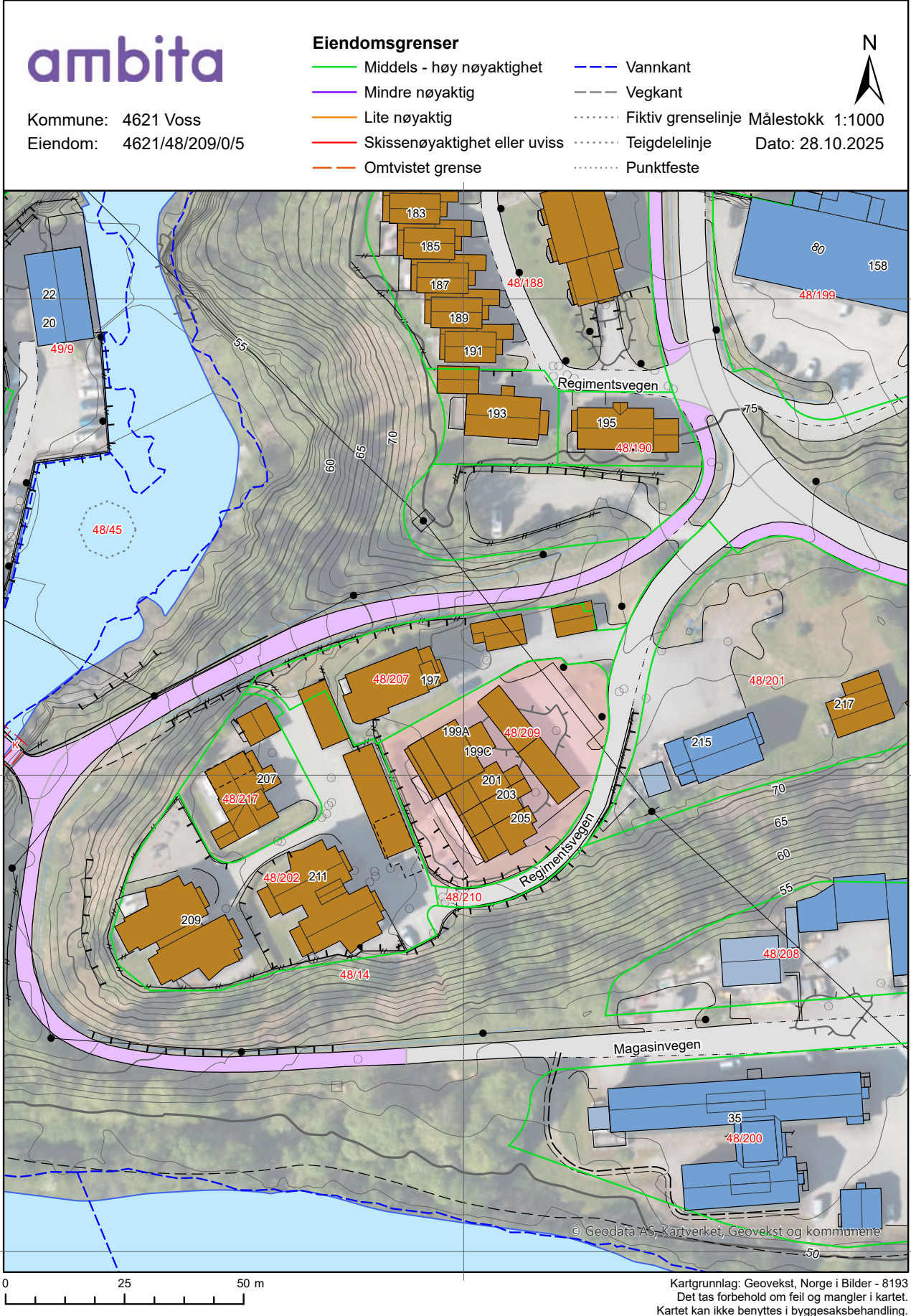
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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







Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- 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



VOSS KOMMUNE

Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektvirket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/2134-11	UTV	STK	GBNR 48/209		20.11.2008

BUSTADER - KULTURHAGEN - TVILDEMOEN GNR. 48 BNR. 209

FERDIGATTEST, jf. saksnr. D FPL 223/07, datert 24.05.2007

Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVSØKER:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:

48/209
Tvildemoen
EH Eignedom AS
Arkitektvirket ANS
Arkitektvirket ANS
Arkitektvirket ANS
Conradi AS
Conradi AS
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma
Arthur og Jan Stanghelle Rørleggerfirma
Hemre Bygg AS
Hemre Bygg AS
Bystøl Entreprenør AS.
Bystøl Entreprenør AS
Sigbjørn Vik & Son AS
Sigbjørn Vik & Son AS

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9614 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 8200 06 90100	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------

Kopi til: EH Eigedom AS, Postboks 362, 5702 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

ÅRSMØTE for KULTURHAGEN SAMEIGE, torsdag 4. april 2024.

Hjå VOSS BOWLING kl 1700. Det vert severt pizza, leik for barna,

Bowling for dei som vil.

Sjur må ha svar om de kjem eller ikkje, innan 26. Mars.

Har de saker som de vil ta opp på årsmøte, må dei leverast til Sjur innan 2.mars

Saker:

- 1 Godkjenning av innkallinga til årsmøte.
- 2 Val av referent og signering av protokoll.
- 3 Årsmelding for 2023.
- 4 Rekneskap for 2023.
- 5 Budsjett for 2024.
- 7 Dugnad/ansvar for bosboden .
- 8 VAL, valet gjeld for 2år,
Styremedlem Christian Nikolai OLsen og varamedlem Håkon Samdal.
- 9 Ymse.

Voss, 05.03.2023

ÅRSMELDING 2023

for

Kulturhagen Sameige

Året 2023 vor eit år utan dei store utfordringane.

Me har hatt 3 styremøter.

Leikestova er komen på plass. Småbarnsfameliane har gjort eit godt arbeid.

Eine utelampe er utan ljøs p.g.a. vatn i lampen, dette har me snakka med naboen, dei har lovt fiksa den.

Voss, 05.03.24

Sjur Soldal

leiar

Referat frå årsmøte i Kulturhagen sameiga, torsdag 4.april 2024

Til stades: Håkon Skålnes Samdal, Martine Kilen Nordbø, Bjarte Mørkve og Randi Tveito, Julie Kvarekvål, Frøydis Solbakk, Sjur og Inger Marie Soldal

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling til årsmøte
Godkjent.
2. Val av referent og med signatur av protokoll.
Frøydis og Håkon
3. Årsmelding
Godkjent.
4. Rekneskap 2023
Godkjent.
5. Budsjett 2023
Godkjent.
6. Dugnad/ansvar for bosbod
Det er laga til ein «nøkkel» som går rundt til den som har ansvar for bosboda. Leverast søndag før aktuell veke eller hengast utanfor døra.
7. Val
På val: Christian N. Olsen og Håkon Skålnes Samdal.
Det vart attval som følgande:
Styremedlemm: Christian N. Olsen
Varamedlem: Håkon Skålnes Samdal
Sjur Soldal trekte seg som leiar. Bjarte Mørkve vart valt som ny leiar.

Frøydis Solbakk
Referent

Sig. Håkon Samdal

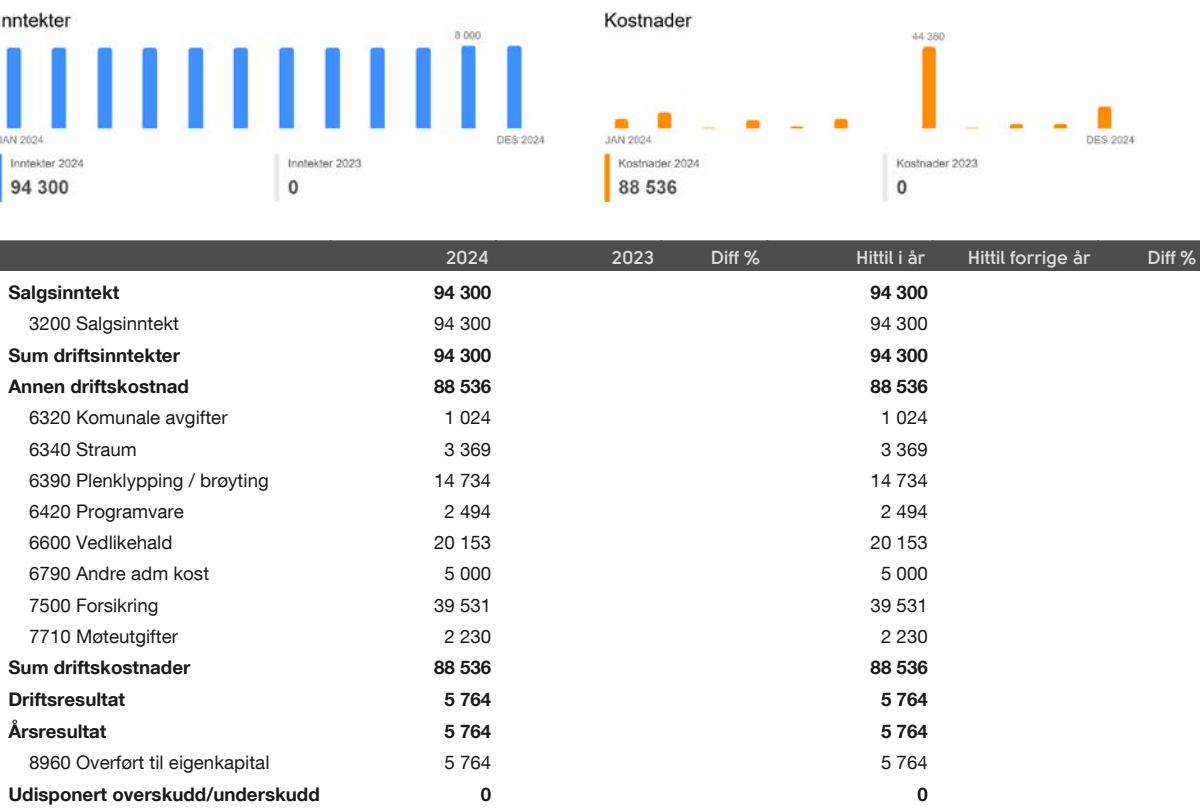
Sig. Frøydis Solbakk

Resultatregnskap

Kulturhagen Sameige

2024 sammenlignet med 2023

Kulturhagen Sameige



SAMEIEVEDTEKTER

For

Sameiet KULTURHAGEN VOSS,

GNR. 48 BNR. 209 i Voss, 5705 Voss

Revisjon 2, per årsmøte 23 April 2014.

Revisjon 3, per årsmøte 25. Mai 2020.

\$1

Navn

Sameiets navn er Kulturhagen Voss.

\$2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (7 seksjoner) i eiendommen gnr. 48 bnr. 209 i Voss Kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til, pluss tilleggsdel/ er.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel (leilighet), samt seksjonert tilleggsdel (bod), og eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler (parkeringsplass for alle, balkong for seksjon 6 og 7 i etasje 3 og uteareal på bakkeplan for etasje 1; seksjon 1 til 5).

Hoveddelen består v klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik det framstår av planskissene vedlagt i seksjonsbegjæringen.

Seksjoner tilleggsdeler til hver eierseksjon omfatter bod (slik det fremgår av planskissen vedlagt seksjonsbegjæringen).

Eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler (formelt fellesareal) omfatter parkeringsplass for alle, balkong for seksjon 6 og 7, og uteareal foran leilighetene i første etasje, nærmere avgrenset til hellelagt areal. (I vedlagte planskisser til vedtektene, framgår det hvilke parkeringsplasser som tilhører hver seksjon. Dette er i motsetning til planskissene vedlagt i seksjonsbegjæringen.)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheterne (hoveddel, seksjonert tilleggsdel og eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler) er fellesareal (både inne og ute).

§3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene skal ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller sameiermøte.

§5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensinger som følger av disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet, Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Dersom en sameier leier ut sin bruksenhet skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Ethvert salg eller bortleie skal meldes skriftlig til styret eller sameiers forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøpsrett- eller innløsningsplikt.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Prokura kan tegnes av styrets leder alene. Dersom styrets leder ikke er tilgjengelig, kan prokura tegnes av to styremedlemmer i felleskap.

§6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøte.

Hvor flere eier en bruksenhet, må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til p representere sameierne på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

1. at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
2. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten.
3. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§9

Styret

Styret består av alle seksjonseiere som bor der fast, og hver seksjon har 1 stemme.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av et sameiermøte som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styreleder skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. Det er ikke anledning til å henge opp blomsterkasser el.l. på balkongverket. Det kan settes opp krukker/urner på balkonggulvet.

Det er anledning til å holde husdyr som hund, katt eller fugel i leilighetene, men slik at de ikke sjenerer for øvrige sameier som foreksempel lyd og lukt. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre ulempe for naboer. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealet. I tilfelle dette fjernes umiddelbart.

§12

Vedlikehold av bruksenhet

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøte med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14

Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader som skal deles etter sameiebrøken anses blant annet:

- 1. Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
- 2. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellessarealer.
- 3. Forsikring jfr. §17
- 4. Renovasjonsavgift og feieravgift, med mindre hver enkelt får egen regning.
- 5. Avsetning til vedlikehold.

Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs og utendørs parkeringsanlegg inngår i felleskostnadene og fordeles således etter sameierbrøken.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 15. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å

ville påløpe av et år. Eventuelle overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

§16

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proatarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§17

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til §14, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 til høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal gi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til de sakene som er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets årsregnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av Styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøte.

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene framsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr §6.

§8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, har styreleder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bland annet:

1. Endring av vedtektene.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
7. Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.
8. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Regimentsvegen 199A
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre