

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Felleskostn.: Kr 3 099,-
Selger: Frøydís Árrhus
Bjørnar Ekse Brandseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Tomtstr.: 3405.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 173
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1507250015

Rålekker 3-roms med
gjennomgående god standard |
Vestvendt balkong på 17 kvm |
Vannbåren varme | Fast p-plass!

Nyrefeltet har de senere år vokst frem som et attraktivt boområde med nye leiligheter og småhus. Den attraktive plasseringen med gode solforhold, flott utsikt og nærhet til sentrum gjør dette til et sted du trives og får en lettvin t hverdag. Du har gangavstand til sentrum og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i eksempelvis Prestegardsmoen.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Det er vannbåren varme i gulv og balansert ventilasjon. Du har en romslig stue med åpen løsning til kjøkken og utgang til vestvendt balkong på hele 17kvm. Kjøkkenet er et moderne Sigdal kjøkken med god skap- og benkeplass. Badet er velutstyrt med de kvaliteter et moderne bad skal ha. De to soverommene er av god størrelse begge to. Du har fast garasjeplass og sportsbod i nabobygget.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Plantegning24

Om eiendommen28

Nabolagsprofil.....40

Tilstandsrapport43

Egenerklæring55

Energiattest60

Forbrukerinformasjon98

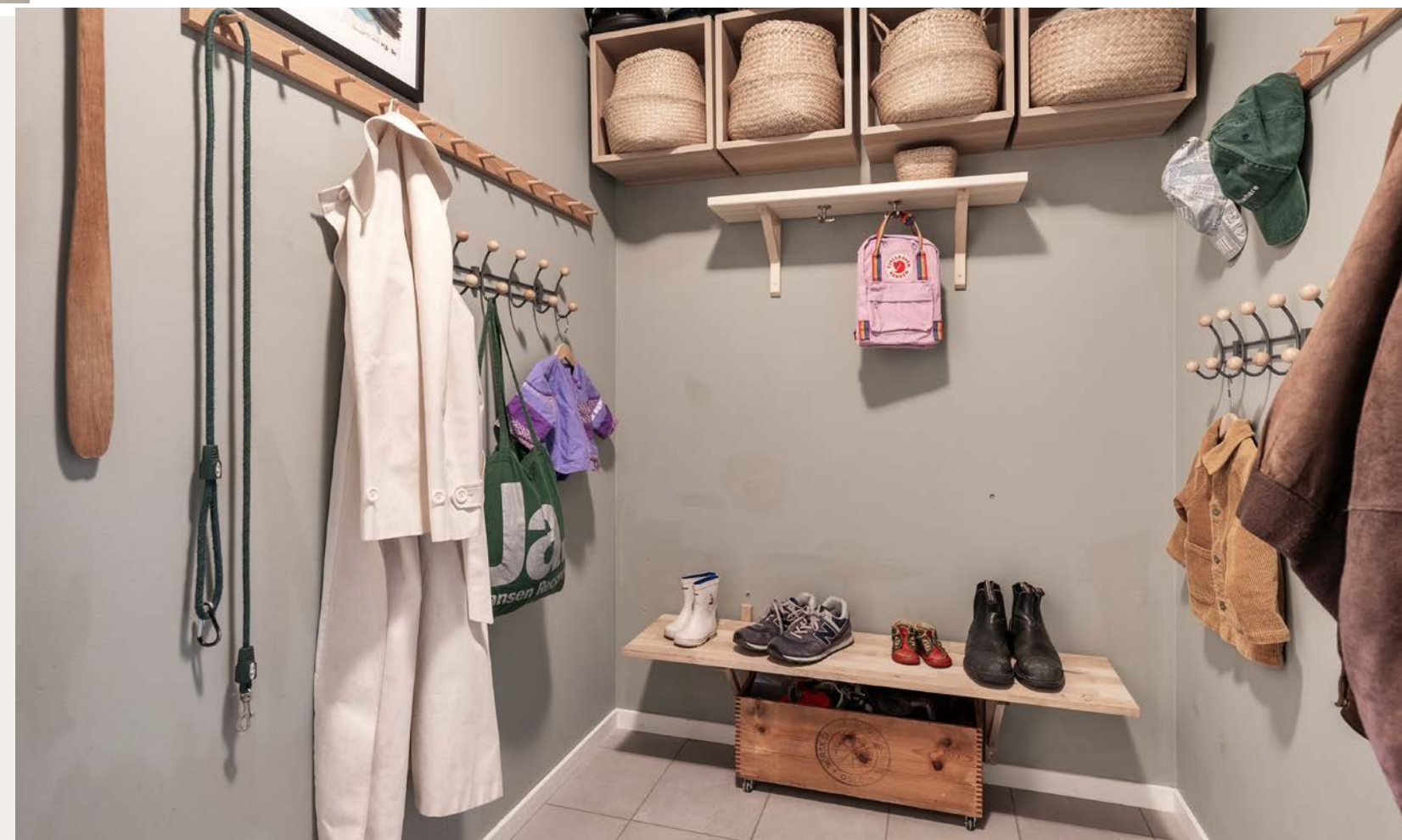
Budskjema99



Flislagt entré med god oppbevaringsplass til
yttertøy og sko.



Inngangsparti.





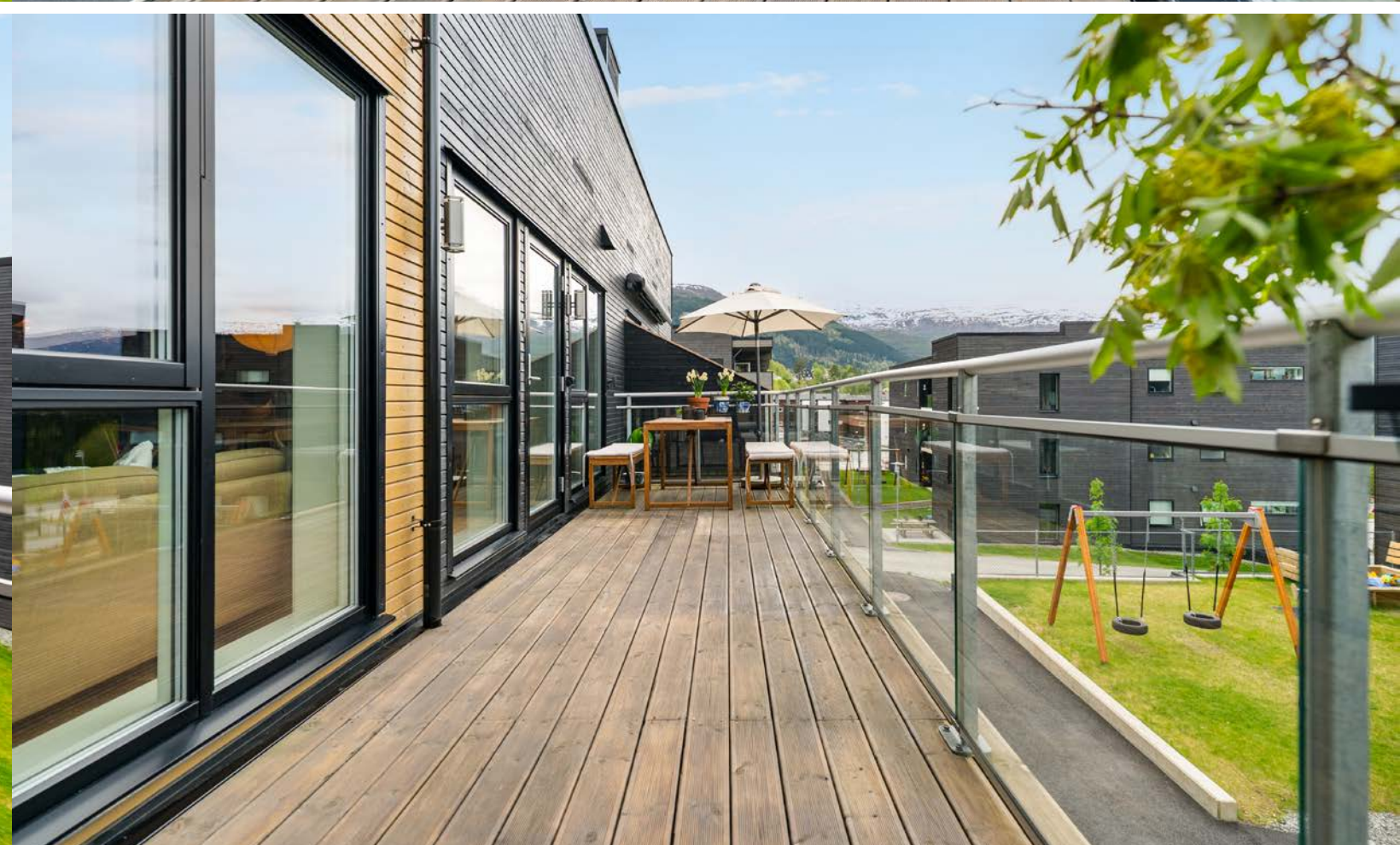
Stor stue med god plass til å innrede med sofagruppe og spisebord.





Stue med åpen kjøkkenløsning.









Hovedsoverom

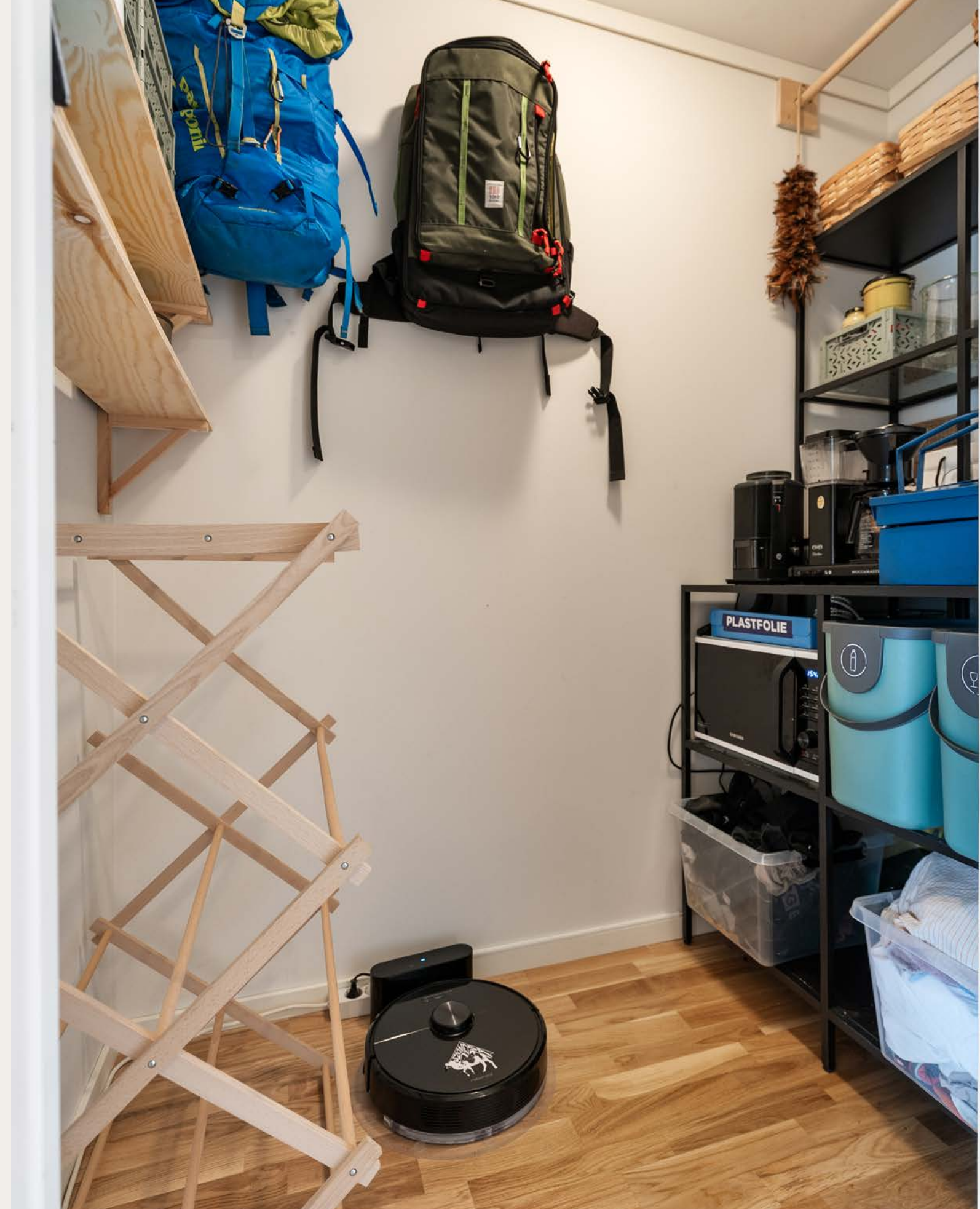


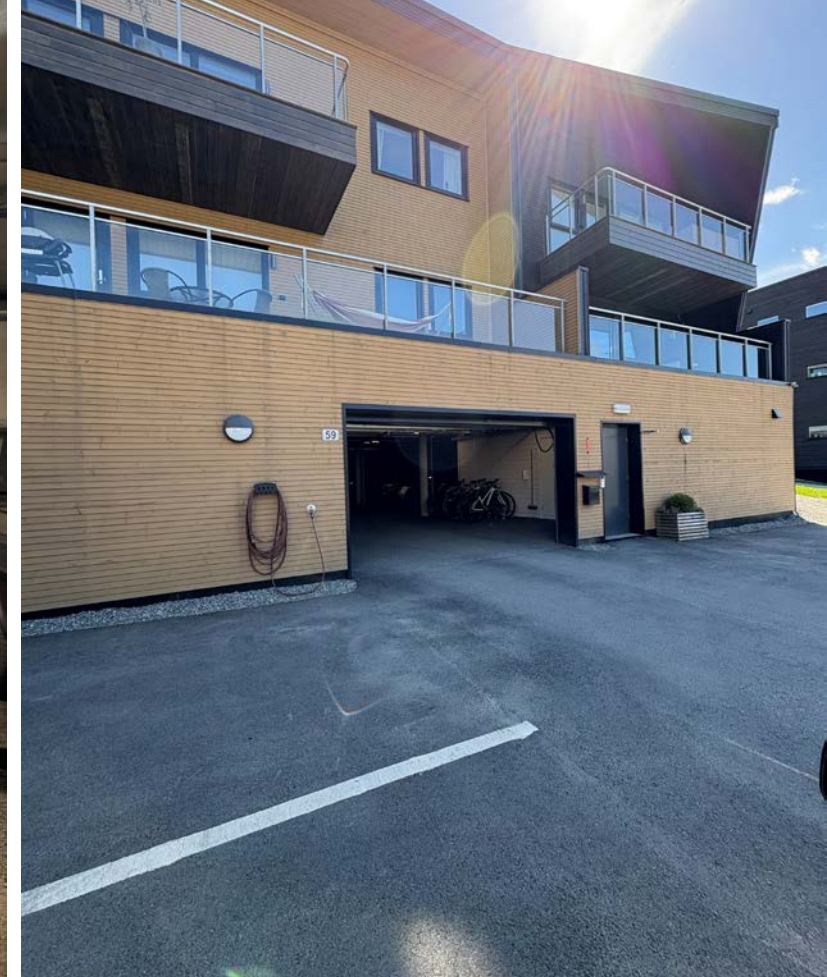


Soverom 2 er på ca. 7 kvm.



Innvendig bod.





Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod med utvendig tilkomst (5,5 kvm).

2. etasje

BRA-i: 75 m² Hovedsoverom (12,8 kvm), soverom (7,3 kvm), stue (31 kvm), bod (2,2 kvm), bad (6,3 kvm), entré (3,9 kvm), gangareal (utenfor bod + utenfor soverom) (5,9 kvm).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² Vestvendt balkong på 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har en flott felles takterrasse som kan benyttes til glede for alle beboerne i sameiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3405.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt på 3.405 kvm.

Eiendommen ligg i litt skrående terreng mot vest. Uteområdet har asfaltert gangstier, grøntareal, og lekeplass. Asfaltert bilvei fører til egen parkeringsplass i kjeller (naboblokk). Gjør oppmerksom på at tomtearealet på 3.405 kvm ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

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

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

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko,

VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

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

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

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin tur igjennom Prestegardsmoen og langs Vangsen. Ønsker du en litt lengre tur hvor du kjenner pulsen stige kan du følge Gjernesvegen til Bordalsgjelet og

videre opp mot Roset hytta. En flott tur hvor du blir belønnet med en nydelig utsikt over Voss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Selveier leilighet i blokk oppført i 2021. Kjernekonstruksjonen og bærende fundament er i plasstøpt betong. Enkelte vegger er trolig oppført i lett bindingverk med gipsplater på kald side av veggliv. Platene fungerer som vindsperrsjikt og avstiving av konstruksjonen. Stående dobbeltfalset kledning på utvendig fasade. Vinduer i tre-lags isolerglass er montert i veggliv. Vinduer og terrassedør har aluminium på utvendig karm til fordel for utvidet levetid. Betongdekke fungerer som etasjeskille. Taktekking er trolig protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til terreng, og videre ut fra bygningskroppen via skjult dreneringssystem.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Lekkasje ned i kjeller (annen leilighets bod)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje inn i garasje

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

Beskrivelse: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garasje + diverse utbedringer.

Arbeid utført av: Vinjo AS/Arkobygg

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Floger i ventilasjonen på to andre enheter.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og en innvendig bod. I tillegg er det en bod i felles bodrom i garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten er bygget i 2021 og holder en gjennomgående god standard. Det er vannbåren varme i alle gulv foruten soverom. Det balanserte ventilasjonsanlegget sikrer god luft og godt inneklima. Gjennomgående i leiligheten er det 3-stavs parkett på gulv, foruten i entré og bad hvor du har fliser. Et hjem skal gi en følelse av trivsel og glede. Veggens overflater er malt i ulike farger som

skal innby til akkurat dette.

Det første som møter deg er en romslig entré med fliser i gulv. Her har du god plass til å innrede med garderobe og oppheng av yttertøy og sko.

Videre inn kommer du til gangareal med adkomst til en innvendig bod, bad og det viktigste rommet i leiligheten, nemlig stuen og kjøkkenet. Stuen og kjøkkenet er selve hjertet i leiligheten og det rommet du kommer til å oppholde deg mest i. Her har du god plass til å innrede med sofagruppe og spisebord hvor du kan se favorittprogrammet på tv-en eller invitere familie og venner til middagsselskaper. De store vinduene i front som strekker seg nesten hele veien fra gulv til tak sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen har du adkomst til den vestvendte balkongen på hele 17kvm. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og plantekasser. I sommerhalvåret er dette en nydelig forlengelse av stuen.

Kjøkkenet er et lekkert Sigdal kjøkken som holder en god standard. De mørke frontene og den lyse benkeplaten i laminat står i en fin kontrast. Eierne har valgt å investere i en ekstra stor vask. Alle som har forsøkt å vaske opp et stekebrett vil sette stor pris på det valget der. Av integrerte hvitevarer på kjøkkenet er det oppvaskmaskin. Komfyr og kjøleskap skal du som fremtidig eier få lov til å velge ut selv, da nåværende eier tar med seg dette til sitt neste hjem. Dersom en trenger ytterligere oppbevaringsplass til kjøkkenutstyr er bodens plassering like ved ypperlig plassert for ekstra oppbevaring.

Badet i leiligheten er helfliset med grå fliser i gulv og hvite fliser på veggene. I dusjsonen har du

mosaikkfliser på gulvet. Badet er utstyrt med en moderne baderomsinnredning med spiler, vegghengt toalett, dusj med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og varmesentral. Vaskemaskin og varmesentral er praktisk plassert bad skyvedør med speil.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er på 12,8 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet er på 7,3 kvm plass til seng og garderobe.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad overflater gulv

Fallforholdet tilfredsstiller ikke kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 17). Begrunnelse: Manglende fall til sluk fra andre vanninstallasjoner på badet (vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin, servant og avtrekkspumpe). Motfall på gulv på enkelte parti. Det er ikke dokumentert at membran er ført opp ved dørterskel.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vegghengt toalett mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. For å tilfredsstille kravene i byggteknisk forskrift skal det være dreneringsspor fra innebygd sistene og frem til gulv, slik at eventuelle lekkasjer kan komme til syne. Meningen med dette er å tidligst mulig registrere eventuelle avvik, og minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje fra innebygget del av toalett.

6.3 Ventilasjon

På grunn av mengde støv/skit i filter blir det anbefalt rent av kanaler.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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.

Selger tar forbehold om følgende innbo og løsøre som ikke følger med i handelen:

Speil på baderom

Smeg kjøleskap

Alle lamper koblet med sukkerbit

Solskjerming inne, dvs 2 bambusgardiner.

Smeg komfyr

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inklusiv i felleskostnad.

Parkering

Det medfølger 1.stk parkeringsplass i garasje. Garasjeplassen er seksjonert til seksjonen i henhold

til seksjoneringsbegjæring.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
8028933

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.

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
Det er lagt sløyfer i gulv for vannboren varme i alle gulv bortsett fra soverom. Avtrekkspumpe med integrert ventilasjon. Denne varmepumpen er en komplett løsning som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv og økonomisk måte. Varmepumpen trekker ut brukt luft fra boligen gjennom ventilasjonssystemet. Energien fra denne varme, brukte luften blir gjenvunnet og brukt til å varme opp vann i en varmtvannsbereder, som deretter kan nyttes til oppvarming av både boligen og varmt tappevann.

Info strømforbruk
Eier har hatt et årlig strømforbruk i 2024 på 8.081kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inklusiv i felleskostnad.

Eiendomsskatt
Kr 6 574

Eiendomsskatt år
2025
Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 fra kr. 6.363,-.

Formuesverdi primær
Kr 1 118 190

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 472 761

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet

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

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

Boenheten
Eierbrøk
1/28

Felleskostnader inkluderer
Forsikring, årlige kontroller, renovasjon, tv/internett mm. Se noter i årsregnskap for fullstendig oversikt over driftskostnader. Månedlig felleskostnader varierer ut i fra hvilke abonnementsløsning eier velger for tv/fiber. Ved økt pakke på tv/fiber vil felleskostnad økes til 3.299,- pr.mnd.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3099

Andel fellesformue
Kr 6 164

Andel fellesformue dato
06.05.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiget Villa Vosso-Nyrefeltet

Organisasjonsnummer

828132652

Om sameiet

Sameiet består av de respektive bruksenhetene i eiendom med gnr. 194 bnr. 173 i Voss kommune, seksjonene 1-28. Bruksenhetene 1-28 skal brukes til boligformål. Enhetene kan ikke brukes til annet enn formålet.

Sameiet blir malt vår/sommer 2025. Malerarbeidet blir gjort som en del av ferdigstillelsen av utbygger.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap 2024:
Sum driftsinntekter kr: 1.128.146,-
Sum driftskostnader kr: -1.070.645,-
Driftsresultat kr: 57.501,-
Sum finansinntekter kr: 894,-
Sum finanskostnader kr: -6,-
Netto finans kr: 888,-
Årsresultat kr: 58 389,-
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende kr: 71.115,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse av ny eier men, "salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker" i henhold til sameiets vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fellesareal skal holdes i forsvarlig stand. Jf. Esl §33. det skal utarbeides forslag til årlige vedlikeholdsprogram for fellesareal ute og inne, som blir lagt frem på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Azets Insight AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 173, seksjonsnummer 23 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/194/173/23:
18.05.2021 - Dokumentnr: 582132 - Bestemmelse

om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:171 Snr:22
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4621 Gnr:194 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2021 - Dokumentnr: 1270289 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bustadblokker på gbnr 194/173 - Nyresvegen 59 og 65 datert 21.11.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer Delareal 3 405 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 3 405 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 3 405 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 3 405 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner
Id 123509024
Navn Nyrefeltet 1. byggsteg - detaljreguleringsplan
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 20.06.2013
Delarealer Delareal 145 m
Formål Parkering
Feltnavn P9
Delareal 98 m
Formål Parkering
Feltnavn P15
Delareal 483 m
Formål Lekeplass
Feltnavn L7
Delareal 127 m
Formål Parkering
Feltnavn P16
Delareal 2 553 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB7
Delareal 315 m
RPHensynsonenavnH730_3
Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleie skal skriftlig meldes til styret.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
117 500 (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))

118 850 (Omkostninger totalt)
129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 829 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 832 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 118 850

Betalingsbetingelser
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 og Boligkjøperforsikring Pluss

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 138 590

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav på vederlag for kommunale opplysninger, markedspakke og visning.

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2
5700 Voss
Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato
13.05.2025

Nabolagsprofil

Nyresvegen 65 - Nabolaget Gjernes - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nyresfeltet Linje 952, 953, 957, 965	3 min 0.3 km
Voss stasjon Linje F4, R40	6 min 2.4 km
Bergen Flesland	1 t 41 min

Skoler

Gjernes skule (1-7 kl.) 136 elever, 12 klasser	16 min 1.2 km
Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	22 min 1.6 km
Voss gymnas 370 elever	24 min 1.8 km
Voss vidaregåande skule	8 min

Ladepunkt for el-bil

HVM Bilsenter	16 min
Voss Strandavegen	17 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

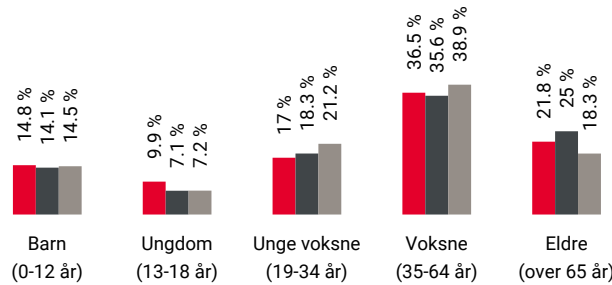


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min 1.2 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	26 min 1.8 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	28 min 2 km

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	11 min 0.8 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

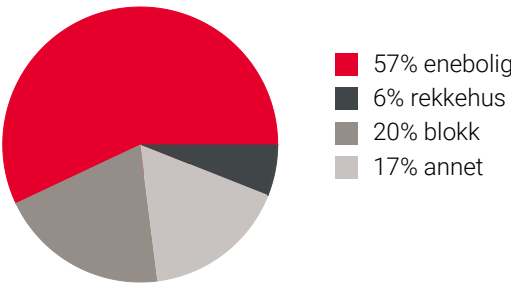


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Prestegardsmoen idrettsplass Fotball, friidrett	9 min 0.7 km
Voss vidaregåande skule Aktivitetshall	13 min 1 km
SKY Fitness Voss	16 min
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	19 min

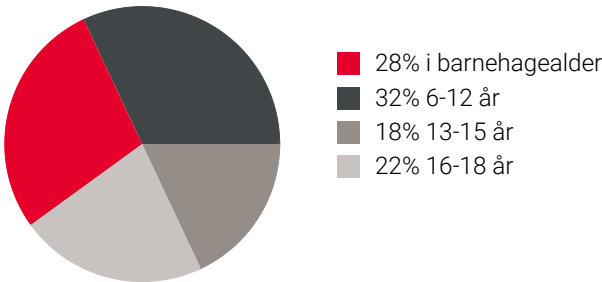
Boligmasse



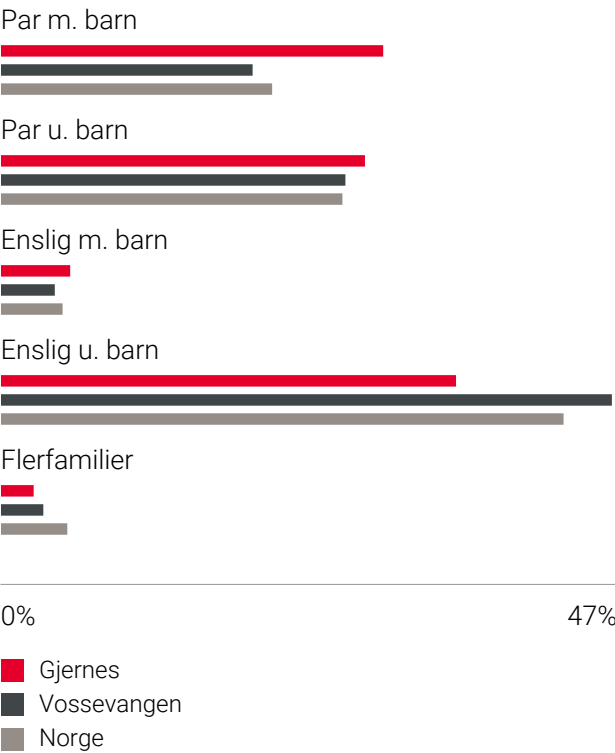
Varer/Tjenester

AMFI Voss	16 min
Apotek 1 Voss Amfi	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

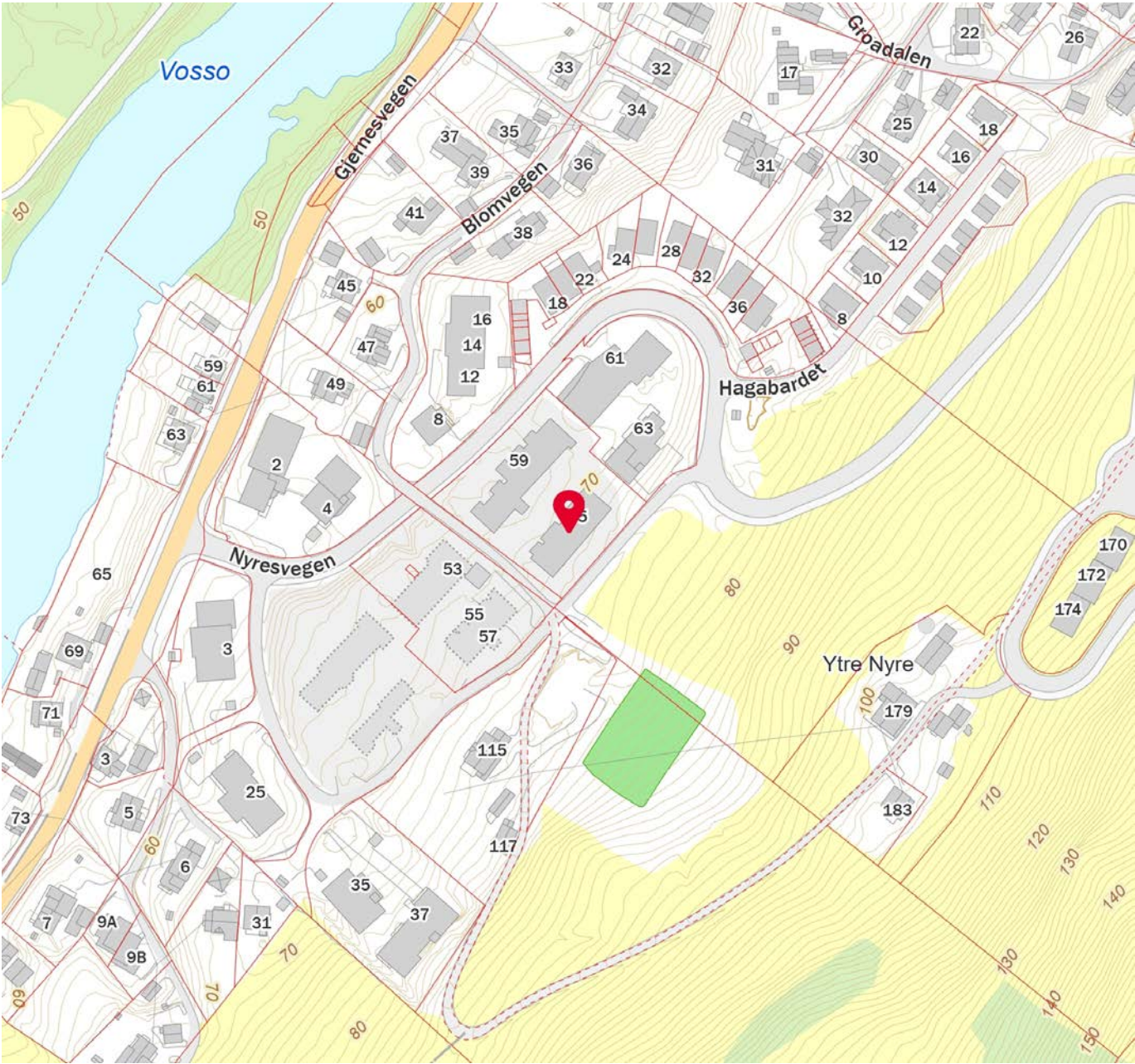


Familiesammensetning

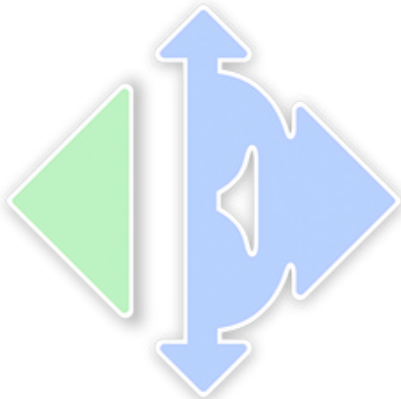


Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga
Nyresvegen 65
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 05/05/2025

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 BYGGEMETODEN:

Sjølveigar leilegheit i blokk oppført i 2021. Kjernekonstruksjon og bærande fundament er i plasstøpt betong. Enkelte veggar er truleg oppført i lett bindingsvirke med gipsplater på kald side av veggliv. Platene fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjon. Ståande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Vindauger i tre-lags isolerglass er montert i veggliv. Vindauger og terrassedør har aluminium på utvendig karm til fordel for utvida levetid. Betongdekke fungerer som etasjeskilje. Taktekking er truleg av protan/sanafil. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng, og vidare ut frå bygningskroppen via skjult dreneringssystem.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Det vert forutsatt og forventa at skjulte bygningsdeler i konstruksjonen, som ikkje er tilgjengeleg for kontroll, er oppført i tråd med regelverket. Overflater i konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING: Heimelshavar opplyser at det er lagt sløyfer i golv for vassboren varme i alle golv bort sett frå soverom. Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og slettbehandla overflater på vegg- og himlingsareal. Bad og golv i entre har fliser. Tapetisert kontrastvegg på soverom. Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar. Litt sprekker i slettbehandla overflater. Dette er spesielt i hjørner. Skruerhol i vegg på soverom er sparkla i. Heimelshavar opplyser at dette skal pussast ned, og at veggen skal malast på nytt før visning.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

Ytterdør vart skifta ut i mars. Begrunnelse: Avvik frå produsent. Enkelte overflater er malte. Arbeidet er gjort i form av eigeninnsats/dugnad.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	75	0	0	17	72	3
Bod i kjeller (nabobygg)	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	75	6	0	17	72	9
SUM BRA	81					

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

Leilegheit på bakkeplan: Takhøgde er målt til 2,41 meter.
- Hovudsoverom: 12,8 m².
- Soverom: 7,3 m².
- Stova: 31 m².
- Bod: 2,2 m².
- Bad: 6,3 m².
- Entre: 3,9 m².
- Gangareal (utanfor bod + utanfor soverom): 5,9 m².

BRA-e:

Areal er målt med samme måte som for BRA-i.
- Kjellerbod med utvendig tilkomst: 5,5 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 balkongareal:
- Vestvendt balkong: 17 m².

Andre areal:
- Heimeishavar henviser til parkeringsplass i kjeller, og opplyser at denne tilhøyrer leiligheita. Det er mulig å få ettermontert EL-bil lader. Parkeringa er målt til ca. 13 m².

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.
- Takhøgde er målt til 2,41 meter.

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 bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE:
Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan 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.

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 bueiningane 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 tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærane 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:

Heimeishavar opplyser om lekkasje i andre kjellerboder, men ikkje i boden som tilhøyrer leiligheita. Massar vart fjerna frå grunnmur for å utbeta avviket sommar 2022. Heimeishavar har ikkje høyrte om lekkasjar etter dette.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Frøydís Århus

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

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

Bjørnar sine tenester omfattar alt frå verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggt tekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring frå byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleing.

05/05/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå avtrekksvarmepumpa. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp. Vaskemaskin og avtrekksvarmepumpa er plassert på badet, og fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Overflatene er som venta ift. alder. Litt missfargar i silikonfug. Laust blandebatteri for servant.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Nedsenk i dusjsona ligg 10-15 millimeter under resterande badegolv. Nedsenk har 1:40 lokaltfall mot sluk. Svakt fall på golvet elles, med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,5 cm høgdeforskjel. Terskehøgde: 2,7 cm. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei kontrollerte områda. Fallforholdet tilfredstillar ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 17). Begrunnelse: Manglande fall til sluk frå andre vassinstallasjonar på badet (vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin, servant og avtrekksvarmepumpa). Motfall på golv på enkelte parti. Det er ikkje dokumentert at membran er ført opp ved dørterskel. Silikonfug manglar i overgang mellom nedsenka del og hovudgolv.	
Merknader:	
TG 1	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Tettesjikt frå 2021: Membran under/bak flis. Det vert aldrig 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 (kjøkken). Holet vart bort i ved dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll inne i vegg på befaringsdagen. Fuktmåling med pigg i veggens trevirke er ikkje utført: Begrunnelse: For lang avstant til trevirke. Trådløs fuktsøk er utført. Ingen forhøga verdiar er registrert på befaringsdagen. Deler av overgang mellom tettesjikt og sluk er tildekka av flislim og difor ikkje kontrollerbar. Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll av våtrom. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt er oppført ihht. dagens regelverk (TEK 17) og produktets monteringsanvisning.	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Kjøkken: Sigdal. Vanninstallasjonen er frå 2021. 1-speigla frontar med demping i skuffer og skap. Vask er montert i laminat benkeplate. Frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er truleg tilkopla leilegheita si avtrekksvarmepumpe, som fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under oppvaskmaskin er installert. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Normale bruks- og slitasjemerker.	
©mstr.no	8/12

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 1	3.1 Andre rom
Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og slettbehandla overflater på vegg- og himlingsareal. Bad og golv i entre har fliser. Tapetisert kontrastvegg på soverom. Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar. Litt sprekker i slettbehandla overflater. Dette er spesielt i hjørner. Skruehol i vegg på soverom er sparkla i. Heimelshavar opplyser at dette skal pussast ned, og at veggen skal malast på nytt før visning. Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Vindauger og terrassedør frå Nordan med utvendig aluminiumsbedekning og beslag under og over karm. Tre-lags isolerglass. Prod. år: 2021. Ytterdør med kikkehol. Døra tilfredstillar EL 30 brannkrav, og er klasifisert til 36 dB lydisolering. Døra er overbygd, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar. Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Litt slitasje på inv. foring på vindu ved terrassedør i stova. Innvendig del av vindauger på hovudsoverom er malte. Maling-søl er registrert.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrasse- og ballkongareal: - Vestvendt terrasse: 17 m². Betongdekke med påmonterte terrassebord. Beslag er montert i overgang mellom terrassebord og vegg. Glass-rekkverket tilfredstillar dagens krav til fallsikring. Fallforhold er ikkje kontrollert, då tettesjiktet ligg skjult under terrassebord. Rens og ny overflatebehandling på terrassebord vert anbefalt. Litt slett arbeid på utvendig fasade. Dette ligg under sameiga sitt ansvar, og er difor ikkje vurdert i denne rapporten.	
Merknader:	
©mstr.no	9/12

EIERSKIFTERAPPORT™	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VASSRØYR: Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via innebygd Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap på bad. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen. AVLØP: Innebygde avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Ingen lukt frå anlegget på befaringsdagen. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak. Vegghengt toalett manglar tilfredstillande lekkasjesikring. For å tilfredstill krava i byggtknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sisterne og fram til golv, slik at eventuelle lekkasjar kan koma til syne. Meininga med dette er å tidlegast mogleg registrera eventuelle avvik, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje frå innebygd del av toalett. Merknader: TG 1 6.2 Varmtvannsbereder Oppvarmingskilde: Avtrekksvarmepumpe med integrert ventilasjon frå 2021. Denne varmepumpa er ei komplett løysing som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvatn på ein effektiv og økonomisk måte. Varmepumpa trekker ut brukt luft frå bustaden gjennom ventilasjonssystemet. Energien frå den varme, brukte lufta blir gjenvunnen og brukt til å varme opp vatn i ein innebygd varmtvassberar, som deretter kan nyttast til oppvarming av både bustaden og varmt tappevatn. Avtrekksvarmepumpa har innebygd varmtvannsbereder. Volum og effekt er ukjent. Fast straumtilkopling med eingn 16A kurs. Avtrekksvarmepumpa er plassert på baderom med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert foretak. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Heimelshavar opplyser at varmesentral, varmtvannstank og ventilasjon fungerer som det skal, men at støy kan vera til sjenanse. Nærare undersøkelse vert anbefalt. Merknader: TG 2 6.3 Ventilasjon Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021 Det var sist inspisert i 2021 Det var rengjort i 2021 Avtrekksvarmepumpa med innebygd ballansert ventilasjonsanlegg. Innerdører er monterte med luftespalte under dørbblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter er skifta ca. ei gong i året. Siste skift vart gjort på synfaringsdagen 30.04.2025. Kanalføringar ligg skjult i konstruksjonen. På grunn av mengden støv/skit i filter vert det anbefalt rens av kanalar. Merknader:	
©mstr.no	10/12

EIERSKIFTERAPPORT™	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det elektriske anlegget ble installert i 2021 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Sikringskap med automatsikringar er observert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar og liknande. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteiknelsen. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore feil på anlegget under dagleg bruk. Merknad: - Det er ikkje sikkert DLE (det lokale el-tilsynet) har hatt tilsyn på anlegget. Merknader:	
©mstr.no	11/12

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:
Røykvarsler:
Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr:
Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det:
- Røykvarsler i stova.
- 6 kg pulverapparat på hovudsoverom.

PREMISS:
Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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 analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befarig av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.
Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

Takstmannens vurdering ved TG2:

- 1.1.2 Bad Overflate gulv
- Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 17). Begrunnelse: Manglande fall til sluk frå andre vassinstallasjonar på badet (vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin, servant og avtrekksvarmepumpa). Motfall på golv på enkelte parti. Det er ikkje dokumentert at membran er ført opp ved dørterskel.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Vegghengt toalett manglar tilfredstillande lekkasjesikring. For å tilfredstillå krava i byggteknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sisterne og fram til golv, slik at eventuelle lekkasjar kan koma til syne. Meininga med dette er å tidlegast mogleg registrera eventuelle avvik, og minimera skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje frå innebygd del av toalett.
- 6.3 Ventilasjon
- På grunn av mengden støv/skit i filter vert det anbefalt rens av kanalar.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørnar Ekse Brandseth	Frøydís Århus
Gateadresse	
Nyresvegen 65	
Poststed	Postnr
VOSS	5700
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

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

Beskrivelse

Lekkasje ned i kjeller (annen leilighets bod)

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje inn i garasje

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garasje + diverse utbetringar

Arbeid utført av

Vinjo AS/Arkobygg

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

Document reference: 1507250015

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Floger i ventilasjonen på to andre enheter.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250015

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: BEB, FÅ

4

58

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Ekse Brandseth	c0c4e8accdf9e5074e441e87ef07b20cfb4d1764	12.05.2025 15:55:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frøydis Århus	d443fda74528b0a88eeaecf6872359a58653da2d	12.05.2025 16:00:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

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

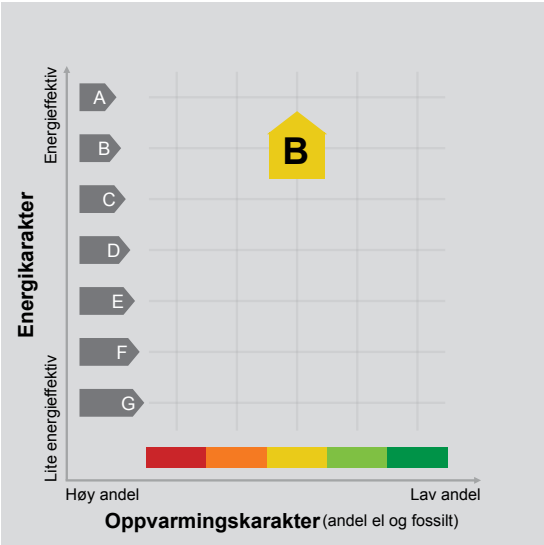
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

59

ENERGIATTEST

Adresse	Nyresvegen 65
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300792820
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-85243
Dato	26.02.2025



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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

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

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivannar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

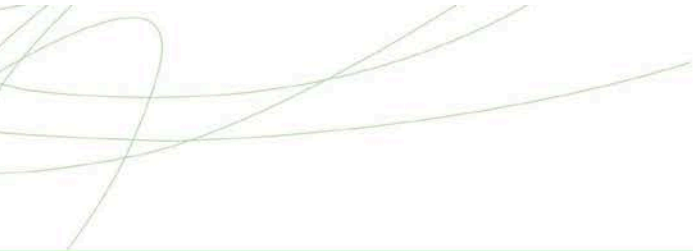
Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Vel kvitevarer med lågt forbruk**
- **Slå elektriske apparat heilt av**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

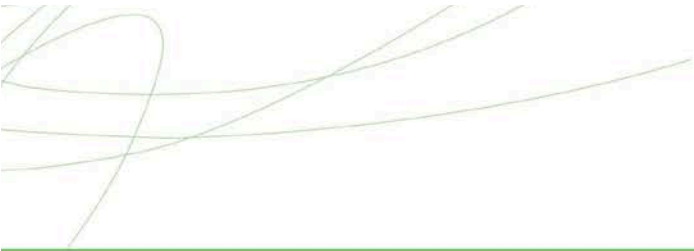
Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

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

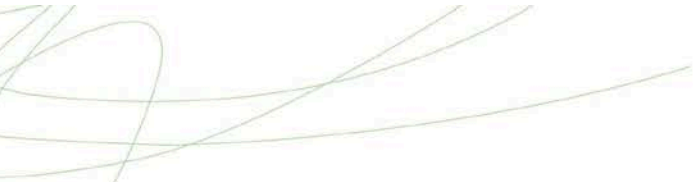
Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (bygninger).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak 6: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 7: Tiltak utandørs

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

Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

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

Tiltak 16:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Sameigevedtekter for Sameiget Villa Vosso - Nyrefeltet Gnr 194 Bnr 173 i Voss kommune	
§ 1	Navn
	Sameiget Villa Vosso - Nyrefeltet
§ 2	Kva sameiga omfattar
	Sameiget består av dei respektive brukseiningane i eigedom med gnr. 194 bnr. 173 i Voss kommune, seksjonane 1-28.
§ 3	Formål
	Brukseiningane 1-28 skal brukas til bustadføremål. Einingane kan ikkje brukast til anna enn føremålet.
§ 4	Fysisk bruk av eigarseksjonane
	Den enkelte sameigar har einerett til bruk av sin brukseining, og rett til å bruke fellesareal til det det vanlegvis er rekna til eller normalt brukt til, samt anna som er i samsvar med tida og forholda. Jf. Eierseksjonsloven §25. Brukseiningane kan kun nyttast i samsvar med formålet, jf § 3. Bruk av brukseiningane og fellesareal må ikkje på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameigarar.
§ 5	Juridiske disposisjonar
	Med dei begrensningar som føl disse vedtekter har seksjonseigarar full rettsleg rådighet over sin(e) seksjonar. Seksjonseigarar kan fritt pantsette, selge og leige ut sin(e) seksjonar. Ein sameigar kan ikkje leige ut areal som ein disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseigarar i dette

sameiget. Sal eller utleige av seksjonar skal meldasts skriftlig til styret med opplysning om kven som er ny eigar/leigetaker.

§ 6
Ordinært årsmøte
Den øverste myndighet i sameiget utøvast av årsmøtet. Kvar seksjon har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale-, og stemmerett. Ein sameigar kan møte ved fullmektig, og har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevar har talerett dersom årsmøtet gjev tillatelse til dette med alminneleg fleirtal. Ordinært årsmøte vert halde kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle sameigarar om dato for møtet, samt siste frist for innlevering av saker. Årsmøtet kallast inn skriftleg av styret med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Innkalling skal informere om tid og stad for møtet, samt agenda med dei saker som skal handsamast på årsmøtet. Dersom eit forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels fleirtal skal behandlast, må hovudinnhaldet være inkludert i innkallinga.
Dersom seksjonseigar ikkje kan delta på årsmøtet kan andre opptre på han/hennar vegne med fullmakt. Fullmakt må varslast til styret på mail: villavosso@gmail.com .

§ 7
Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte blir halde når styret finn det nødvendig eller når ein sameigar framset skriftlig krav om det, og samstundes oppgjev kva saker som blir ynskt handsama. Sameigar kallar inn til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høgst 20 dagars varsel. Innkalling skal skje på same måte som for ordinært årsmøte, jf § 6 Jf. Esl. §§ 42 og 43

§ 8
Årsmøtets vedtak
Med mindre anna er bestemt av lov om eigarseksjonar, så gjeld årsmøtets avgjersle det som fleirtalet av stemmene er gjeve for. Står stemmene likt blir saken avgjort ved loddtrekning. Ved enkelte forhold gjeld 2/3 fleirtal som ved endring av vedtekter, for øvrig jf. Esl. § 49

§ 9

Styret

Sameiget skal ha eit styre på minimum 3 medlemmer, av disse skal det være valgt ein leiar. Styret blir valgt på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjer i to år med mindre kortare eller lengre tenestetid blir bestemt av det årsmøtet som gjennomfører valget. Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og ellers sørge for å forvalte sameigets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstades. Vedtak blir gjort med fleirtal. Ved stemmelikhet gjeld det som styreleiar har stemt for.

Årsmøtet skal velge 2 representantar til valkomite. Jf. Esl. §41, 43, 44 og 45

§ 10

Styrets signaturrett

Styreleiar og eit styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 11

Ordensregler

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

§ 12

Vedlikehald av brukseiningar

Den enkelte sameigar skal for eigen rekning halde sin brukseining i forsvarleg stand slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre sameigarar. Jf. Esl. §32 Oppdagar sameiegaren skade i bustaden som sameiget er ansvarlig for å utbetre, plikter sameigaren straks å melde frå skriftleg til sameiget. Dersom ein sameigar misligheld sin vedlikehaldsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels fleirtal bestemme at sameigaren påleggast vedlikehaldet.

§ 13

Vedlikehald av fellesareal

Fellessareal skal haldast i forsvarleg stand. Jf. Esl. §33. Det skal utarbeidast forslag til årleg vedlikehaldsprogram for fellessareal ute og inne, som blir lagt fram på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 14

Felleskostnader

Felles vedlikehald av hage, bustadutgifter, skifte tak, maling, røyr opp gradering/reparasjon, råteskader som må utbetrast etc. delast seksjonane mellom med mindre særlege grunnar taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk. Kostnader med eigedomen som ikkje knytter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarar etter sameigarbrøken, med mindre særlege grunnar taler for å dele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene blir fastsett av årsmøtet. Felleskostnadar skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken (1/28), jf. esl. §29

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameigets kreditorar er sameigarane proratarisk ansvarleg. Den enkelte sameigar hefter ikkje for ein annan sameigars andel av sameigets forpliktelsar. Såleis blir den enkelte sameigar fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, sjølv om kreditor ikkje får dekning av dei øvrige sameigarar.

§ 17

Forsikring

Eigedomen skal til ei kvar tid haldast tilstrekkeleg forsikra i godkjent selskap. Styret i Villa Vosso er ansvarleg for at forsikring teiknast og at forsikringspremie betalast. Forsikring skal gjelde for heile gnr.194 bnr.173. Ved eventuelt skadeerstatningssak og dekning/forsikringssum frå forsikringsselskapet skal kun beløp etter forsikring delast likt mellom seksjonane. Utgifter på den enkelte brukseining som ikkje gjeld bygning eller eigedom må den enkelte sameigar forsikre sjølv i et godkjent selskap. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

§ 18

Skadar på eigedomen

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

§ 19

Pantrett for sameigaranes forpliktelsar

For krav mot ein sameigar som følge av sameigarforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har dei øvrige sameigarar panterett i den aktuelle sameigars seksjon. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning blir beslutta gjennomført. Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn begjæring til namsmyndighet om tvangsdekning, eller dersom sal av eiendomen gjennom namsmyndighetene ikkje gjennomførast uten unødig opphald.

§ 20

Mislighald og fråvik

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring, vesentlig misligheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Åtvaring skal være skriftlig og opplyse om at vesentleg mislighald gjev styret rett til å krevje seksjonen seld. Jf. Esl. §§ 38 og 39

§ 21

Lov om eigarseksjonar

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

HUSORDENSREGLER

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bur i Villa Vosso sameige. Dette oppnås når reglane blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Husordensreglane er utarbeida med utgangspunkt i sameigets vedtekter og inneheld bestemmelser om bruk av seksjonane og fellesarealet, samt reglar om korleis bebuarar og besøkande som oppheld seg på eigedommen skal forholde seg. Eierskifte og utleie av seksjonen må meddeles skriftlig til styret.

1 Overholdelse av husordensregler

Seksjonseigar er ansvarlig for at husordensreglane blir overholdt av eigen husstand, leigetagere, eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameigets eigedom. Ved fravær lengre enn 3 måneder må seksjonseier sørge for nødvendig tilsyn av egen seksjon, garasjeplass og bod.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglane bes berørte parter å ordne opp seg imellom. Dersom dette ikkje fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameigets styre. Kun skriftlige klagar blir behandla. Klagar på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til kven det klagast på, kva årsaken er, og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og portar skal til ei kvar tid være låst. Det gjeld også dører til fellesrom. Bestilling av nøkler og garasjeport åpner gjøres via styret.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget

Motoriserte kjøretøy oppbevarast på eigen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevarast på eigen parkeringsplass. Utstyret oppbevarast på en slik måte at det er innenfor oppmerka plass og ikkje til sjenanse for andre.

4.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetane

Utsmykking/pynt i korridorane kan finne stad etter enighet med dei øvrige bebuarane i etasjen. Utsmykningen må ikkje være til hinder for reinhald, eller fluktveg. Svalgangen holdes ryddig av tilhørende leilighet.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander skal ikkje oppbevarast på disse områdene (feks. sykler, barnevogner, ski). Disse skal oppbevarast i eigen bod.

5 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruk må finne stad på en slik måte at intensjonane for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder, samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikkje være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold

Dyrehold må ikkje være til sjenanse for andre bebuarar. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokka 23:00 og 07:00 og mellom klokka 24:00 og 10:00 i helg skal det være nattero innan sameiget. Gje beskjed til naboar dersom det skal arrangerast selskap som kan komme i strid med denne regel.

9 Støyande arbeid

Banking, boring, saging og anna støy relatert arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hvardager og mellom 10:00 og 18:00 i helg.

10 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

10.1 Parkering

Parkering gjerast på seksjonens eigen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser skal normalt kan kun brukast av gjester. Bebuarar kan benytte ein gjesteparkeringsplass i kortare tid av praktiske hensyn, eller etter tillatelse fra styret.

10.2 Spyling av kjøretøy skal skje utfor garasjeanlegget.

10.3 Utleige av parkeringsplass

Det er mogleg å leige ut garasjeplass til andre bebuarar i sameiget, men ikkje til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.

10.4 Ladning av motorisert kjøretøy

Det er kun tillatt å lade el-biler med godkjente ladebokser. De seksjonene som har ladeboks er pliktig til å rapportere inn sitt målnivå til styret via villavosso@gmail.com den 1. i hver kvartal.

11 Fasade

Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av sameiermøte og/eller ved godkjenning frå sameigets styre. Nyoppføring av levegg eller annan fasade må søke styret om godkjenning. Nyoppføring skal være lik originale vedr. stil, design og farge. På terrassen er det ikkje tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikkje høyrer naturleg til på ein terrasse.

12 Avfall

12.1 Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

12.2 Avfallscontainere er beregna til normal husholdning. Emballasje ifm møblar mm skal fraktast til avfallsanlegg på eige initiativ.

12.3 Det skal ikkje lagrast avfall på utsida av avfallscontainere i søppelrom.

12.4 Ein skal ikkje lagre avfall i eigen bod eller på nokon fellesareal.

13 Grilling

Det er kun lov med gass og elektrisk grill. Lagring av gass kolbe/flaske må skje utendørs.

14 Forespørsel

Henvendelser og forespørsler til styret kan sendes til villavosso@gmail.com. Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom bes snarest mulig rapportere dette til styret. Informasjon fra styret vil

bli gitt via felles e-mail liste. Alle forslag som skal behandles på årsmøtet må være levert til styret innen frister som blir kunngjort.

15 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Årsoppgjør for

SAMEIGET VILLA VOSSO - NYREFELTET

828132652

01.01.2024 - 31.12.2024

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

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 128 146	1 026 587
Annen driftsinntekt		0	1 710
Sum driftsinntekter		1 128 146	1 028 297
Driftskostnader			
Velferdstiltak	1	-5 285	-11 441
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-699	0
Annen driftskostnad	3	-1 064 661	-1 063 284
Sum driftskostnader		-1 070 645	-1 074 725
Driftsresultat		57 501	-46 428
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		276	0
Annen finansinntekt		618	407
Sum finansinntekter		894	407
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6	-314
Sum finanskostnader		-6	-314
Netto finans		888	93
Årsresultat		58 389	-46 335
Overføringer			
Annen egenkapital		58 389	-46 335
Sum overføringer		58 389	-46 335

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	83 286	0
Sum varige driftsmidler		83 286	0
Sum anleggsmidler		83 286	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	4 090	17 593
Andre kortsiktige fordringer		14 102	12 578
Sum fordringer	5	18 192	30 171
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	71 115	134 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 115	134 563
Sum omløpsmidler		89 307	164 734
SUM EIENDELER		172 593	164 734

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	131 852	73 464
Sum opptjent egenkapital		131 852	73 464
Sum egenkapital		131 852	73 464
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 150	33 051
Annen kortsiktig gjeld		23 591	58 220
Sum kortsiktig gjeld	5	40 741	91 271
Sum gjeld		40 741	91 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 593	164 734

Godvik, 27.03.2025

Johannes H Helleland
styrets leder

Lars Bjørke
nestleder

Kaja Ingeborg Kolltveit Fatland
styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	83 985
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	83 985
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-699
Balanseført verdi per 31.12.	83 286
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	699

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Gebyr vatn og avløp	167 050	137 294
Renovasjonsavgift	91 109	86 738
Lys og varme	53 460	69 805
Reinhald	93 545	82 139
Reinhald bossrom	48 183	47 772
Brøyting og strøing	11 134	34 888
Annan kostnad lokaler	1 282	0
Leige datasystemer	6 610	4 373
Opparbeiding uteområde	24 368	23 905
Driftsmaterialer	14 935	11 391
Reparasjon og vedlikehold bygninger	51 999	102 263
Reparasjon og vedlikehold heis	71 080	54 070
Reparasjon og vedlikehald anna	63 092	33 575
Revisjons- og regnskapshonorar	84 207	90 273
Møter,kurs, oppdatering etc.	6 400	6 500
Fiber/breiband	196 517	196 464
Øreavrunding	2	2
Bank og kortgebyr	7 142	227
Forsikringspremie	72 338	66 079
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	15 355
Annen kostnad	209	175
Sum	1 064 661	1 063 284

Note 4 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	4 090	17 593
Kundefordringer 31.12	4 090	17 593

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Note 5 - Disponible midler, arbeidskapital

	Kortsiktige fordringer	Kontanter og bankinnskudd	Kortsiktig gjeld	Sum
Pr. 01.01.2024	30 171	134 563	-91 271	73 464
Årets resultat				58 389
Pr. 31.12.2024	18 192	71 115	-40 741	131 852

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	73 464	73 464
Årsresultat	58 389	58 389
Egenkapital 31.12.2024	131 852	131 852

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere



Johannes H Helleland
Styrets leder
9578-5997-4-1437788

2025-03-27 17:58:37Z



Lars Bjørke
nestleder
9578-5997-4-1744911

2025-03-27 19:18:32Z



Kaja Ingeborg Fatland
Styremedlem
9578-5995-4-4172463

2025-03-27 20:54:28Z

Dokumenter i transaksjonen

21640_1a Dokumenter til signatur for 2024.pdf	SHA256: 7451f9fc4c347679597e17f8dbc16915c886de4cad2eae68d5af3d7b1c3aea4f
---	--

Addo Sign identifikasjonsnummer: 223846c5-89f6-44ab-8a1d-5bad9c944c31



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

INNKALLING

TIL

ÅRSMØTE I SAMEIGET VILLA VOSSO

Dato/tid: 03.04.2025/19:00

Stad: Park Hotel Vossevangen

SAKSLISTE:

1: KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 1.1: VALG AV MØTELEDER
- 1.2: VALG AV REFERENT
- 1.3: VALG AV 2 PERSONER TIL Å SIGNERE REFERAT
- 1.4: OPPTELLING AV ANTAL MØTTE SEKSJONAR OG ANTAL FULLMAKTER
- 1.5: GODKJENNING AV INNKALLING
- 1.6: GODKJENNING AV SAKSLISTE

2: FORSLAG OM Å FJERNE BARK FRÅ BED V/BYGG 65 (PÅVIRKER BUDSJETT)

3: ØKONOMI

- 3.1: GODKJENNING AV REKNESKAP 2024
- 3.2: FASTSETTE FELLESUTGIFTER FOR 2025
- 3.3: GODKJENNING AV BUDSJETT 2025

4: VALG

- 4.1. VALG AV STYRE
- 4.2 VALG AV 2 PERSONER TIL VALGKOMITE.

5: GODKJENNING AV VEDTEKTER

5.1: ENDRING AV ORDLYD IFM VALG
STYRETS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET

1: KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 1.1: VALG AV MØTELEDER
Styret foreslår møtet blir styrt av leder
- Johannes Helleland
- 1.2: VALG AV REFERENT
Styret foreslår det blir valgt på møtet
- Bård Gjerde
- 1.3: VALG AV 2 PERSONER TIL Å SIGNERE REFERAT
Styret foreslår handsopprekking/benkeforslag
- Henry Kjeldsen, Inger Lovise E. Sneberg
- 1.4: OPPTELLING AV ANTAL MØTTE SEKSJONAR OG ANTAL FULLMAKTER
Møteleder/referent gjennomfører opprop/opptelling
- 11 bueiningar møtte (2,3,4,6,12,13,14,15,24,26,28) og 1 fullmakt (17)
- 1.5: GODKJENNING AV INNKALLING
Innspeil blir protokollført. Ellers godkjent ved akklamasjon.
- Godkjent
- 1.6: GODKJENNING AV SAKSLISTE
Innspeil blir protokollført. Ellers godkjent ved akklamasjon.

-Godkjent

2: FJERNING AV BORK V/BYGG 65

Dette er ei tilbakevendande sak i sameiget. Tidlegare er det forsøkt å sprøyte området for å bli kvitt insekt. Framleis er insekt til sjenanse for nokre bebuarar. Ifm skadedyrkontroll som har vore på befaringsvart det anbefalt 2 konkrete tiltak.

Behandle/fjerne bork

Inspeksjon av ventilasjonsanlegg i aktuelle leiligheter

Styret har ansvar for fellesareal, og etter å ha forsøkt å behandle området tidlegare, så ser ikkje styret anna råd enn å fjerne borken. På den måten kan sameiget vise til å ha gjort anbefalt tiltak.

Arbeidet er lagt ut på anbud, og beste pris for å fjerne bork er 15.190,- +mva. (Med forbehold om at bork kan lagrast på tomt til Nyrefeltet.) Styret anbefalar sameiget å ta denne kostnaden.

Ny opparbeiding av bed må diskuterast.

- Godkjent

3: ØKONOMI

3.1: GODKJENNING AV REKNESKAP 2024

Rekneskap for 2024 blir sendt ut saman med innkalling til årsmøte. Styret ber om at innspel / spørsmål til rekneskap blir sendt til styret på mail: villavosso@gmail.com i forkant av årsmøtet. Rekneskapet vil bli gjennomgått i fellesskap under årsmøtet v/representant frå rekneksfører.

- Godkjent

3.2: FASTSETTE FELLESUTGIFTER FOR 2025

Styret vurderer det som hensiktsmessig å auke sats med 300,-/mnd grunna generelt auka utgifter, og behov for å ha auka sparing for framtidig vedlikehald.

Styret foreslår denne auken på 300,-/mnd/enhet skal uavkorta inn på eigen sparekonto og vil utgjere ca 100.000,-/år. Denne kontoen skal ikkje nyttast til drift, oppgradering, eller vedlikehald med mindre det er bestemt gjennom årsmøte.

- Godkjent

3.3: GODKJENNING AV BUDSJETT

Avhengig av sakene over (2, 3.2)

- Godkjent

4: VALG

4.1: VALG AV STYRE

- Styreleiar (2år) - ikkje på valg 2025

- Nestleiar (2 år)
- Styremedlemmer (1 år)

Valkomiteen stiller med forslag til nytt styre under årsmøtet.

Styreleiar Johannes Helleland var ikkje på val. Kaja Ingeborg Kolltveit Flatland gjekk ut av styret og som nytt styremedlem vart valt Trygve Trondsen Etter dette består styret av Johannes Helleland (leiar) Bård Gjerde (nestleiar) Lars Bjørke (styremedlem) Trygve Trondsen (styremedlem); Godkjent.

4.2 VALG AV 2 PERSONER TIL VALGKOMITE.

Styret vurderer det som tilstrekkeleg med benkeforslag under årsmøtet.

Dersom ingen forslag foreslår styret loddtrekning mellom dei boenheter som frå før ikkje har verv i sameiget.

Idunn Holen og Steinar Løddøen. Godkjent.

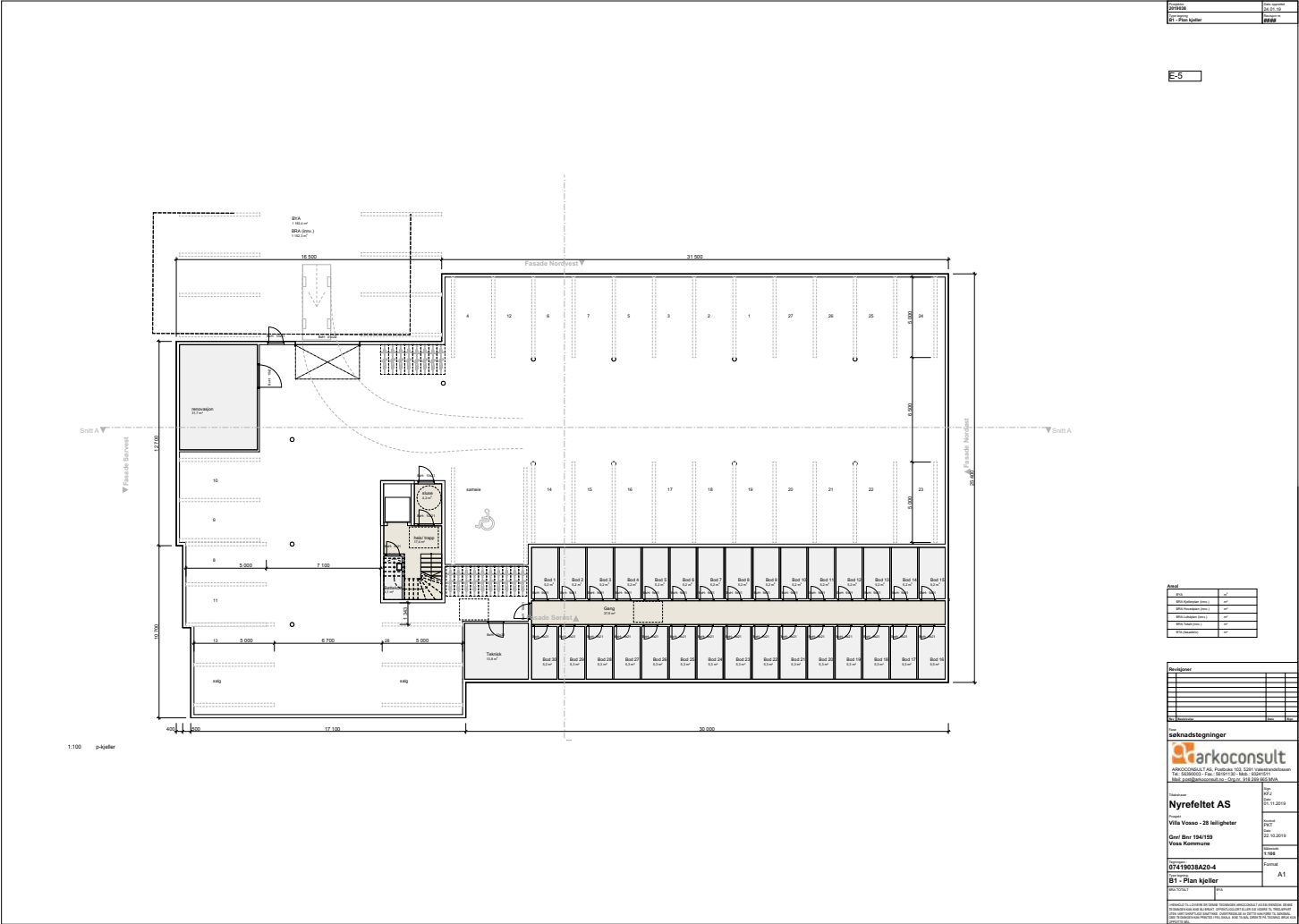
5: GODKJENNING AV VEDTEKTER

5.1: ENDRING AV ORDLYD IFM VALG

Styremedlemmer velges for 1 år om gongen. Styreleder og nestleder velges vekselvis for 2 år om gongen.

- Godkjent

Henry Kjeldsen Inger Snøberg



Inge A. Johannessen

Dykkar ref.

Vår ref.
22/8904 - 5

Dato
21.11.2022

Ferdigattest - bustadblokker
Gbnr. 194/173 - Nyresvegen 59 og 65

Me syner til rammeløyve datert 06.03.2020, igangsetjingsløyve datert 06.03.2020, mellombels bruksløyve datert 02.12.2021 og søknad om ferdigattest motteken 11.11.2022, komplett 16.11.2022.

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK: Dato: 17.12.2019	Tiltaksklasse 2	Arkoconsult AS	918 269 665
ANSVPRO: Dato: 17.12.2019	Arkitektur (med unntak utomhus), tiltaksklasse 3	Arkoconsult AS	918 269 665
ANSVPRO: Dato: 14.02.2020	Luftbehandlingsanlegg, tiltaksklasse 1	FBT ventilasjon AS	936 238 297
ANSVPRO: Dato: 19.02.2020	Geoteknikk og konstruksjonstryggleik, VA-anlegg, tiltaksklasse 2	H2 Hardanger AS	936 238 297
ANSVPRO: Dato: 07.02.2020	Heis, tiltaksklasse 2	Alt heis AS	922 758 832
ANSVPRO: Dato: 14.02.2020	Membran og våtrom, tiltaksklasse 1	Sigbjørn Vik & son	943 571 988
ANSVPRO: Dato: 20.02.2020	Tømrararbeid, tiltaksklasse 2	Arkobygg AS	918 269 533
ANSVPRO: Dato: 03.02.2020	Brannkonsept for bygg 1 og 2, tiltaksklasse 3	Firesafe AS	958 249 799
ANSVPRO: Dato: 20.02.2020	Radonsikring, tiltaksklasse 1	Arkobygg AS	918 269 533
ANSVPRO: Dato: 20.02.2020	Sanitæranlegg – tiltaksklasse 2, sprinkleranlegg, varmeanlegg og utvendig røyranlegg, tiltaksklasse 1	VB tekniske AS	996 043 193
ANSVPRO: Dato: 20.02.2020	Oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 1	Voss Oppmåling AS	997 837 401



ANSVPRO: Dato: 18.02.2020	Brannalarmanlegg og naudljøs, tiltaksklasse 2	Elotec AS	864 602 452
ANSVUTF: Dato: 20.02.2020	Grunnarbeid, tiltaksklasse 2	Kjell Lirhus Maskin og transport AS	979 901 976
ANSVUTF: Dato: 14.02.2020	Luftbehandlingsanlegg, tiltaksklasse 1	FBT Ventilasjon AS	936 238 297
ANSVUTF: Dato: 19.02.2020	Brannalarmanlegg og naudljøs, tiltaksklasse 2	Nordheimsund elektro AS	981 187 474
ANSVUTF: Dato: 07.02.2020	Heis, tiltaksklasse 3	Alt heis AS	922 758 832
ANSVUTF: Dato: 14.02.2020	Membran og våtromsarbeid, tiltaksklasse 1	Sigbjørn Vik og son AS	943 571 988
ANSVUTF: Dato: 20.02.2020	Sprinklaranlegg – tiltaksklasse 2, sanitæranlegg, varmeanlegg og utvendig røyrarbeid, tiltaksklasse 1	Nils Aksnes & co AS	931 669 559
ANSVUTF: Dato: 20.02.2020	Radonsikring – tiltaksklasse 1, tømrrarbeid, montasje av betongelementa og plasstøypd betongarbeida, tiltaksklasse 2	Arkobygg AS	918 269 533
ANSVUTF: Dato: 20.02.2020	Utstikking/plassering, tiltaksklasse 1	Voss Oppmåling AS	997 837 401
ANSVKONT: Dato: 14.02.2020	Brannkonsept, tiltaksklasse 3	Konsepta AS	912 299 961
ANSVKONT: Dato: 19.02.2020	Geoteknikk, konstruksjonstryggleik, bygningfysikk inkl lufttettheit, våtrom, tiltaksklasse 2	Skala rådgivende ingeniører AS	913 630 475

Tal piper: 0

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

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

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

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

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

AVSLUTNINGSVIS
Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med venleg helsing

Emma M. Silberg
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til
Indre Hordaland Miljøverk Postboks 161 5701 Voss
Iks
Natalia Lemanska
Thomas Hopland



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 dekker 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nyresvegen 65
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre