

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248

E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 85 990,-
Total inkl. omk.: Kr 3 475 990,-
Felleskostn.: Kr 2 799,-
Selger: Snorre Selheim Rene

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 3405.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 173
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1507240060

Moderne 2-roms leilighet med gode
kvaliteter | Balkong | Heis |
Parkeringsplass i garasje |
Gangavstand til sentrum!

Aktiv Voss har gleden av å presentere Nyresvegen 65.

Leiligheten ligger i tredje etasje i boligblokken og fra bakkeplan er det adkomst via trapp eller heis. Leiligheten har fliselagt entre. Det er vannboren varme i gulv i entre, stue og bad. Baderommet har god standard med lite å utsette på. Badet er helfliset og utstyrt med toalett, dusjnise, servant m/baderomsmøbel og opplegg for vaskemaskin. Stue og kjøkken er i åpen løsning. Kjøkkenet har slette fronter med demping i skuffer, og er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og platetopp.

Stuen har god størrelse og kan med enkle grep deles inn i ulike soner. Fra stuen er det adkomst ut på en overbygd altan. Du har fast parkeringsplass og en ekstern bod i felles garasjekjeller i blokken i front.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Velkommen inn.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseboks, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.





Kjøkkenet har rikelig med skaplass.



Stuen er åpen og luftig med adkomst ut på en overbygd balkong.





Balkong.





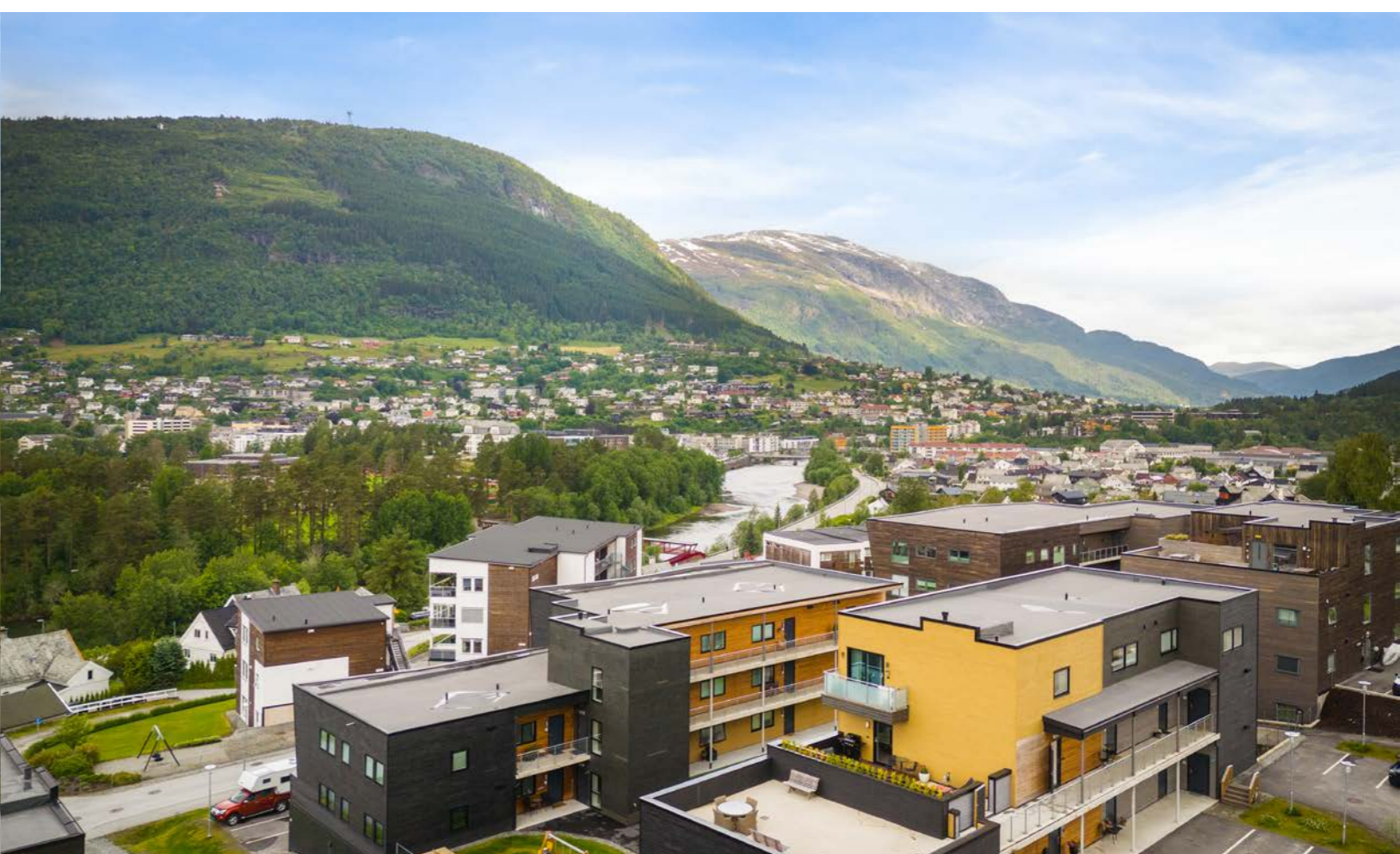
Badet er utstyrt med veggheingt toalett, dusjhjørne med innfellbare dører, servant m/ servantskap og opplegg for vaskemaskin.






Parkeringsplass og ekstern bod i felles garasjekjeller.







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: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 52 m² Bad/teknisk rom (7kvm), soverom (7,9kvm), etnre (4kvm) og stue/kjøkken (30,7kvm)

BRA-e: 5 m² Kjeller med utvendig tilkomst: 5,4 kvm.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Vest-vendt terrasse. Arealet er overbygget med tak.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hjemmelshaver henviser til parkeringsplass i kjeller, og opplyser at denne tilhører leiligheten. Det er mulig å få ettermontert EL-bil lader.

Felles takterrasse i 3. etasje. Fra byggetegninger er denne oppgitt til å være 78,5kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3405.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt på 3 045 kvm.

Eiendommen ligg i lett skrånende terreng mot vest med utsikt mot Lønahorgi. Uteområdet har asfalterte gangstier, grøntareal og lekeplass. Asfaltert bilvei fører til egen parkeringsplass i kjeller (naboblokk).

Det gjøres 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 treningscenter, 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

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibyg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Selveierleilighet i blokk oppført i 2021.

Kjernekonstruksjon og bærende fundament er i plasstøpt betong. Yttervegg mot nord-vest er trolig i lett bindingsverk. Dobbeltfalset kledning på utvendig fasade.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: lekkasje i betongtak i kjeller der bodene er.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: lekkasje i taket der bodene er.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: Har ikke sett noe selv, men andre påstår de har sett sølvkre.

Tilleggskommentar:

Det vil bli byttet ytterdør i boligen januar/februar 2025. Dette gjelder samtlige boliger i sameiet med ytterdør som går helt ut og ikke mot gang.

Innhold

Leiligheten ligger i 3 etasje av Nyresvegen 65 med adkomst via trapp eller heis. Leiligheten inneholde entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, soverom og balkong. Det er parkeringsplass og ekstern bod i felles garasje kjeller.

Standard

Velkommen til Nyresvegen 65. Ny 2-roms leilighet innen gangavstand til Voss sentrum.

Leiligheten ligger i 3. etasje i Villa Vosso - Nyrefeltet. Du har adkomst til leiligheten via trapp eller heis fra bakkeplan. I etasjen er det også en større felles takterrasse perfekt for varme sommerdager. Det er lov med grilling, men merk at dette er kun med gass eller elektrisk grill.

Det første som møter deg når du entrerer leiligheten er

en flislagt entré. Her er det vannbåren varme i gulv. Det er også en større skyvedørgarderobe med god plass til oppheng av yttertøy, oppbevaring av sko, skiklær osv. Videre inn i leiligheten kommer du til kjøkkenet.

Kjøkkenet har profilerte fronter og er fra byggeår (2021). Det er et moderne kjøkken med alt av hvitevarer integrert herunder kjøleskap, fryseboks, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass. Like før du kommer inn på kjøkkenet har du bad første dør til høyre etter entréen.

Baderommet er av god størrelse målt til ca. 7 kvm. Badet er helfliset med vannbåren varme i gulv. Gjennomgående i leiligheten er det spotter i tak som kan dimmest, dette er det også på bad. På badet er det dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett, servant m/servantskap og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Bak skyvedør finner du også ventilasjonsanlegg/varmepumpe for leiligheten. Det er vannbåren varme i gulv i entré, stue/kjøkken og baderom.

Stuen er innerst i leiligheten. Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Mellom sonene kan det innredes for eksempel med en mindre spisegruppe. Stuen har gode innredningsmuligheter. Du har fra stuen adkomst ut på en overbygd balkong. Soverommet i leiligheten er på ca. 8kvm og kan romme en større seng samt ønsket garderobeløsning. Ellers er det parkering i felles garasjeanlegg under blokken i front. Parkeringsplassen er nummerert 25 tilhørende leiligheten. Det er i samme garasjekjeller du finner en ekstern bod som hører til leiligheten. Velkommen på visning!

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 - Overflate gulv:
Gulv i nedsenket dusjsone skal være minimum 10 millimeter under gulvet ellers. 6 millimeter er målt. Membranoppkant ved dør er ikke tilgjengelig for måling og kontroll. Bygget er fra 2021, og uavhengig kontroll skal ha kontrollert dette. Det blir derfor forutsatt og forventet at membranoppkant ved dørterskel er minimum 15 millimeter over det ferdige gulvet, og at lekkasjesikring av andre vanninstallasjoner i rommet er ivaretatt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunna manglende lekkasjesikring av toalett. For å tilfredsstille kravene i byggt teknisk forskrift skal det være dreneringsspor fra innebygd sistene og frem til gulv. Meningen med dette er å tidligst mulig registrert eventuelle avvik, og minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje fra innebygd del av toalett.

6.3 Ventilasjon:
Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonskanaler aldri er blitt rensset, og at det har ført til hyppig filterskift. Etter hvert som tiden har gått har støv i anlegget blitt redusert mer og mer. Filterskift som i starten ble utført hver måned er nå blitt redusert til hver 3. mnd. Rengjøring av kanaler blir anbefalt. Støy fra anlegget er registrert. Det er usikkert om støyen kommer fra anlegget sin ventilasjonsdel, eller fra sleve varmepumpen. Videre undersøkelse blir

anbefalt.

Forhold som har fått TG3:
Det er ingen forhold som har blitt vurdert til tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/Internett er inklusiv i felleskostnad.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg under bygget i front. Gjesteparkering på baksiden av eiendommen.

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

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til

selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via:

- Vannbåren varme i gulv gang, bad og stue).
- Varmepumpe.
- Ellers elektrisk oppvarming panelovner o.l.

Info strømforbruk

Det er oppgitt gjennom energiattest at det gjennomsnittlige forbruket de siste 3 år var på 4.017 kWh i året.

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 3 390 000

Info kommunale avgifter

Vann og avløp leses av per enhet og faktureres 3 ganger i året (tertialt). Forretningsfører opplyser om at det siste året er det fakturert et beløp på ca. Kr 5.700,- på leiligheten. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 869

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp for eiendommen i 2023 var på kr 4.387,-.

Formuesverdi primær

Kr 828 224

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 147 251

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

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

Fellesutgiftene inkluderer - Renovasjon, tv/internett, vaktmester, renhold, forsikring mm. Felleskostnadene er avhengig av Tv/internett avtale. Fellesutgiftene er enten på Kr 2.799,- eller Kr 2.999,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2799

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld per dd.

Andel fellesformue

Kr 5 883

Andel fellesformue dato

16.10.2024

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.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap 2023:

Sum driftsinntekter kr: 1.028.297,-

Sum driftskostnader kr: -1.074.725,-

Driftsresultat kr: -46.428,-

Sum finansinntekter kr: 407,-

Sum finanskostnader kr: -314,-

Netto finans kr: 93,-

Årsresultat kr: -46 335,-

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende kr:

134.563

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 25 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:

4621/194/173/25:

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: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokker datert 21.11.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet på offentlig vann og avløp, med forbuksmåling via vannmåler.

Gebyrene for vann og avløp er plassert på seksjon 0 i bygget i følge info fra kommunen, og fordeles på seksjonene etter måler.

Regulerings og arealplaner

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

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 3 405 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 3 405 kvm

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 405 kvm

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 3 405 kvm

BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Id 123509024

Navn Nyrefeltet 1. byggesteg - detaljreguleringsplan

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.06.2013
Delarealer
Delareal 2 553 kvm
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Felt navn BB7
Delareal 145 kvm
Formål Parkering
Felt navn P9
Delareal 483 kvm
Formål Lekeplass
Felt navn L7
Delareal 127 kvm
Formål Parkering
Felt navn P16
Delareal 98 kvm
Formål Parkering
Felt navn P15
Delareal 315 kvm
RPHensynsonenavn H730_3
Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie skal meldes inn skriftlig til styret med

opplysning om hvem som er ny leietaker.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
84 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

85 990 (Omkostninger totalt)
96 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 475 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 489 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 440

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunal informasjon og visning..

Oppdragsansvarlig

Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

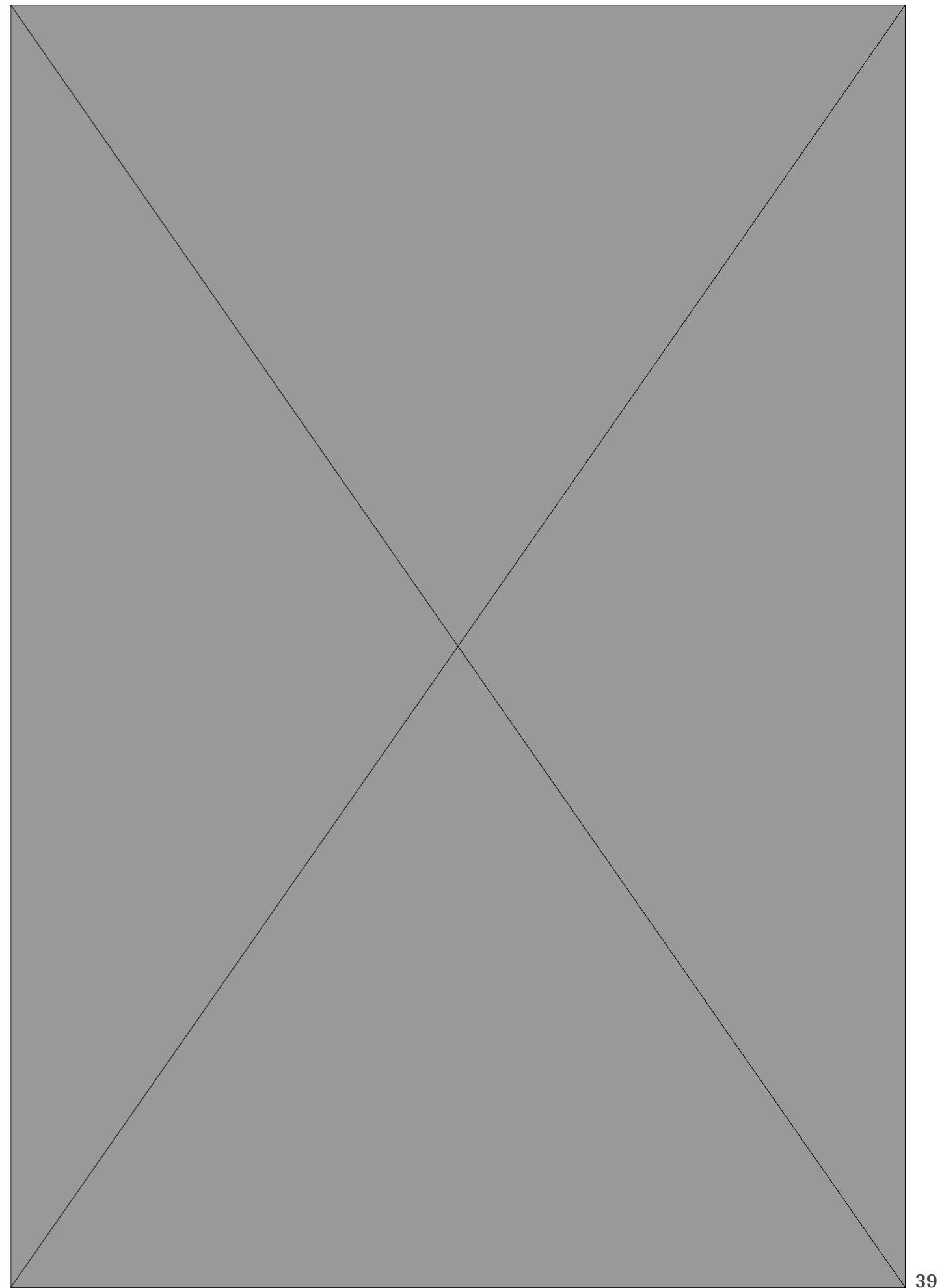
Ansvarlig megler

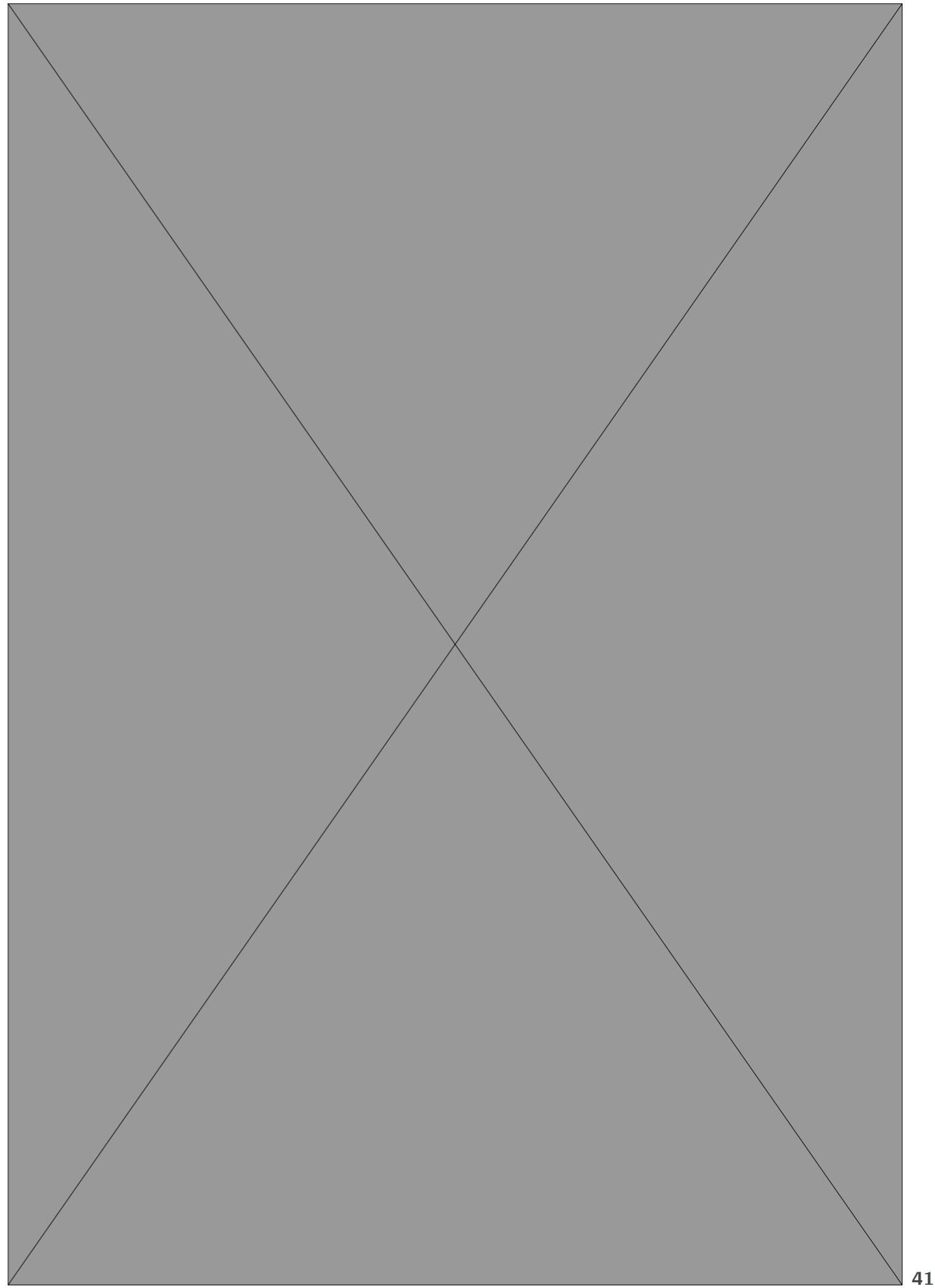
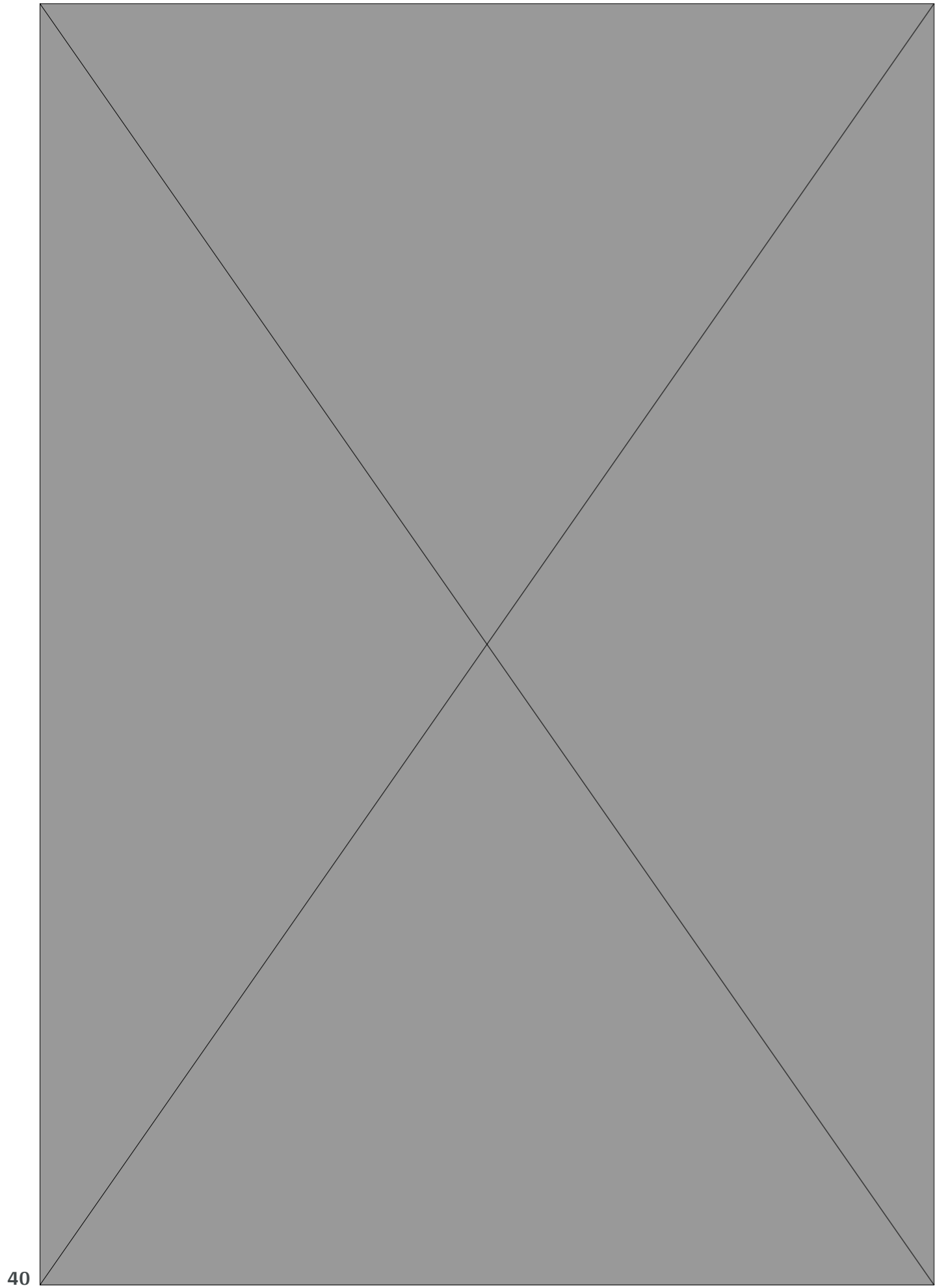
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

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

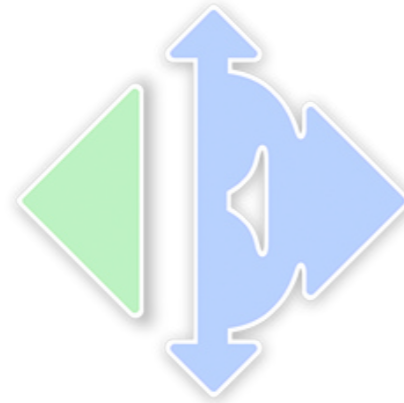
Salgsoppgavedato

20.11.2024





Leilighet
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: 17/10/2024

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:194, Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Snorre Selheim Rene
Seksjonsnummer:	25
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	3 405 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Snorre Selheim Rene
Befaringsdato:	16.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Felleseid tomt på 3 405 kvm. Sameigebrøk 1:28.
Eigedomen litt i lett skrånende terreng mot vest med utsikt mot Lønahrgi. Uteområdet har asfalterte gangstier, grøntareal og leikeplass. Asfaltert bilveg fører til egen parkeringsplass i kjeller (naboblokk).

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne i leiligheita vert anbefalt.

Gjer merkamheit i at tomtarealet på 3 405 kvm ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Sjølveigarleiligheit i blokk oppført i 2021.
Kjernekonstruksjon og bærande fundament er i plassstypt betong. Yttervegg mot nord-vest er truleg i lett bindingsvirke. Dobbeltefalsakledning på utvendig fasade.
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utanfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheita framstår i god stand på befaringsdagen. Det er ikkje registrert avvik som går over normal brukslitasje og elde. Det er utført normalt vedlikehold som gjer at bustaden held seg. Dette er viktig å fortsette med for å opprettholde god standard.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar enkelt bygningsdel. Syner også til punktet som omhandlar innvendige overflater.

ANNET:

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.

Sjølvs 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 tilbudd befaringsdag av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merkamheit på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

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 bestående av 2-stav parkett på golv. Flislagt golv i entre. Huntonittplater på vegg. Huntonitt-panel i himling. Bad/teknisk rom har fliser på golv og veggareal.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar.

Anbefalar ein eventuell budgivar 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 merkamheit 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:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort endringar utover normal vedlikehold i deira eige.

Merknader:

- Lekkasje frå skrue i dusjhode ved bruk.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	52	0	0	7	52	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	7	52	5
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt fra 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 innervegg ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

Leilighet:

- Bad/teknisk rom: 7 m².
- Soverom: 7,9 m².
- Entre: 4 m².
- Stove/kjøkken: 30,7 m².

BRA-e:

Kjellerbod med utvendig tilkomst: 5,4 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt terrasse: 7 m². Arealet er overbygd med tak.

Andre areal:

- Heimelshavar henviser til parkeringsplass i kjeller, og opplyser at denne tilhører leiligheita. Det er mulig å få ettermontert EL-bil lader.

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

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

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhører seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røy og ledningar fram til felles røy 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.

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Snorre Selheim Rene

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

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

17/10/2024



Bjørnar Helland

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Fliser på golv og vegg. Huntonittpanel i himling.

Ventilasjon: Avtrekk fra ballansert ventilasjons i himling. Tilluft til rom i underkant av dørbled hindrer undertrykk/vakum, og sørger for luftveksling mellom rom.

Overflatene er som venta ift. alder. Litt missfargar i silikonfug.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujavnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Fallforhold i dusjens nedslagsfelt er målt til 1:50 mot sluk. Sjølve nedsenken er 6-10 millimeter under golvet elles. Golvet elles har svakt fall mot sluk med enkelte flate parti. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 25 millimeter høgdeforskjell.

Golvet rundt sluk ved vaskemaskin og varmpumpa er flatt. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 4 millimeter høgdeforskjell.

Golv i nedsenka dusjsone skal vera minimum 10 millimeter under golvet elles. 6 millimeter er målt. Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for måling og kontroll. Bygget er frå 2021, og uavhengig kontroll skal ha kontrollert dette. Det vert difor forutsatt og forventet at membranoppkant ved dørterskel er minimum 15 millimeter over det ferdige golvet, og at lekkasjesikring av andre vanninstallasjoner i rommet er ivaretatt.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nedre del av dusjvegg då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll og fuktmåling i hull på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Slette frontar med demping. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Laminert plate på vegg til fordel for ei meir lettstelt og robust overflate. Integreerte kvitevarer. Kjøkkenventilator er truleg tilkople leiligheita sitt ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring av 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.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 2-stav parkett på golv. Flislagt golv i entre. Huntonittplater på vegg. Huntonitt-panel i himling. Bad/teknisk rom har fliser på golv og veggareal.

Innvendige overflater er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik og overgår normale bruks- og slitasjeskadar.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då egedomen var full-møblert på befaringdagen. 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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu: 3-lags isolerglass frå Nordan montert i trekarm med utvendig aluminiumsbedekning.

Ytterdør er klassifisert til EI30 brannkrav. Heimelshavar opplyser at døra skal skiftast då det har vist seg at dei ikkje har tilfredstillande energieffektivitet.

Dører og vinduer er overbygde med tak, og står dirfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Merknader:

©mstr.no

9/12

www.bmtf.no

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt terrasse: 7 m². Arealet er overbygd med tak.

Betongdekke med påmonterte terrassebord. Rekkverket tilfredstiller dagens krav til fallsikring.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevann til badegolv. Vanninntak, vannmålar og stoppekran er observert i fordelerskap kombinert med tur-retur røyre for vannboren golv-varme. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar 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 jammleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunna manglande lekkasjesikring av toalett. For å tilfredstilla krava i byggtknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sistene og fram til golv. 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

Varmepumpe med innebygd varmtvannstank. Denne fungerer også for vannboren varme i golv (gang, bad og stova).

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert person. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Støy frå varmpumpa/ventilasjon er registrert. Heimelshavar opplyser at varmesentralen fungerer.

Merknader:

©mstr.no

10/12

www.bmtf.no

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Ballansert ventilasjonsanlegg er tilkopla varmepumpa på bad.

Heimelshavar opplyser at ventilasjonskanalar aldri er blitt rensa, og at det har ført til hyppig filterskift. Etterkvart som tida har gått har støv i anlegget blitt redusert meir og meir. Filterskift som i starten vart utført kvar mnd. er no blitt redusert til kvar 3. mnd. Reingjering av kanalar vert anbefalt. Støy frå anlegget er registrert. Det er usikkert om støyen kjem frå anlegget sin ventilasjonsdel, eller frå sjølve varmepumpa. Videre undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det 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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det vert gjort merkamheit 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.

Sikringskap med automatsikringar er observert i inv. bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

DLE har ikkje utført kontroll av anlegget.

Samsvarserklæring (godkjent dokumentasjon) er fremlagt på anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

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.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. Les over selgers egenerklæringsskjema. Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv i nedsenka dusjsone skal vera minimum 10 millimeter under golvet elles. 6 millimeter er målt.

Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for måling og kontroll. Bygget er frå 2021, og uavhengig kontroll skal ha kontrollert dette. Det vert difor forutsatt og forventa at membranoppkant ved dørterskel er minimum 15 millimeter over det ferdige golvet, og at lekkasjesikring av andre vanninstallasjoner i rommet er ivaretatt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunna manglande lekkasjesikring av toalett. For å tilfredstillast krava i byggtknisk forskrift skal det vera dreneringsspor frå innebygd sistene og fram til golv. 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

Heimelshavar opplyser at ventilasjonskanalar aldri er blitt rensa, og at det har ført til hyppig filterskift. Etterkvart som tida har gått har støv i anlegget blitt redusert meir og meir. Filterskift som i starten vart utført kvar mnd. er no blitt redusert til kvar 3. mnd. Reingjering av kanalar vert anbefalt. Støy frå anlegget er registrert. Det er usikkert om støyen kjem frå anlegget sin ventilasjonsdel, eller frå sjølve varmepumpa. Videre undersøkelse vert anbefalt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240060	
Selger 1 navn	
Snorre Selheim Rene	
Gateadresse	
Nyresvegen 65	
Poststed	Postnr
VOSS	5700
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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: 1507240060

Document reference: 1507240060

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1507240060

Tilleggs kommentar

Det vil bli byttet ytterdør i boligen januar/februar 2025. Dette gjelder samtlige boliger i sameiet med ytterdør som går heilt ut og ikke mot gang inne.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1507240060

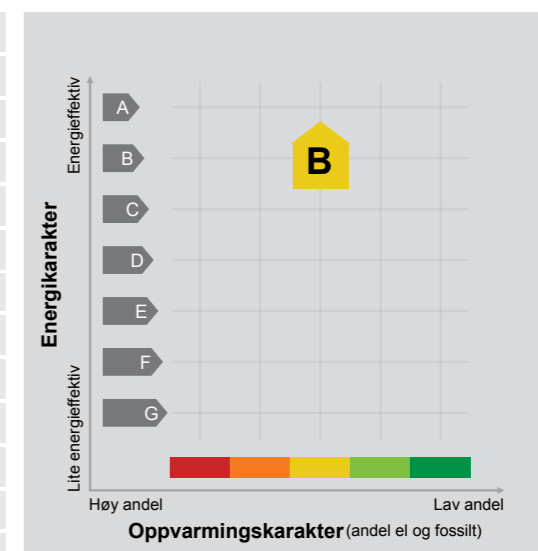
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Selheim Rene	9bfb4bd0f660a009f4b5672 c1145a4c261d25190	15.10.2024 17:06:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240060

- 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>



Adresse	Nyresvegen 65
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300792820
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-41845
Dato	22.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk 4 017 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

4 017 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

Gode energivagnar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventilar, pumper
- Vask med fulle maskinar

- 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordninga

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

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 energimerkeforskrifta (bygningar).

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

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 på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rønett, 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 2:

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Inge A. Johannessen

Dykkar ref.

 Vår ref.
22/8904 - 5

 Dato
21.11.2022

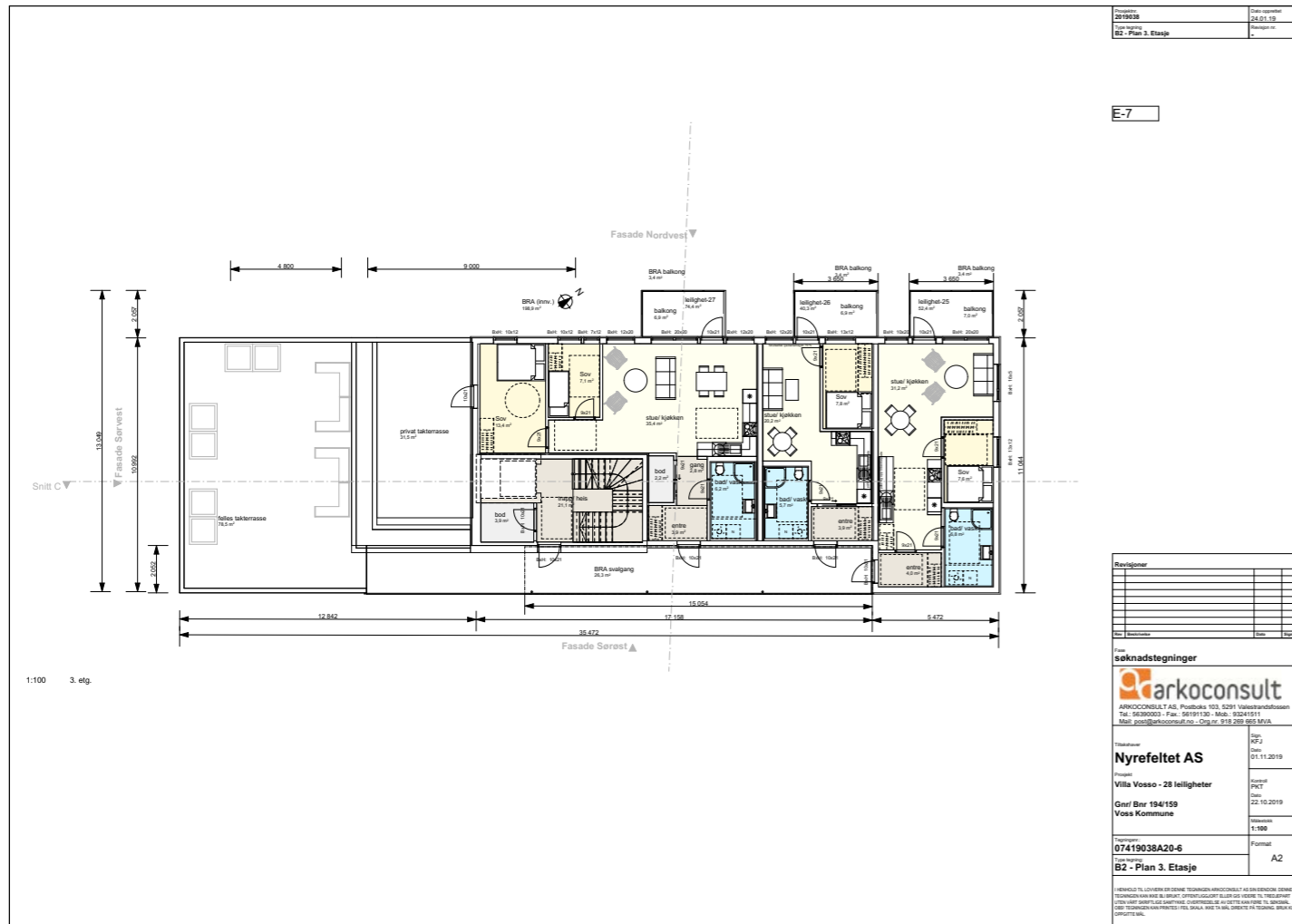
Ferdigattest - bustadblokker

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	Tømrerarbeid, 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, tømrararbeid, montasje av betongelementa og plastøypt 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

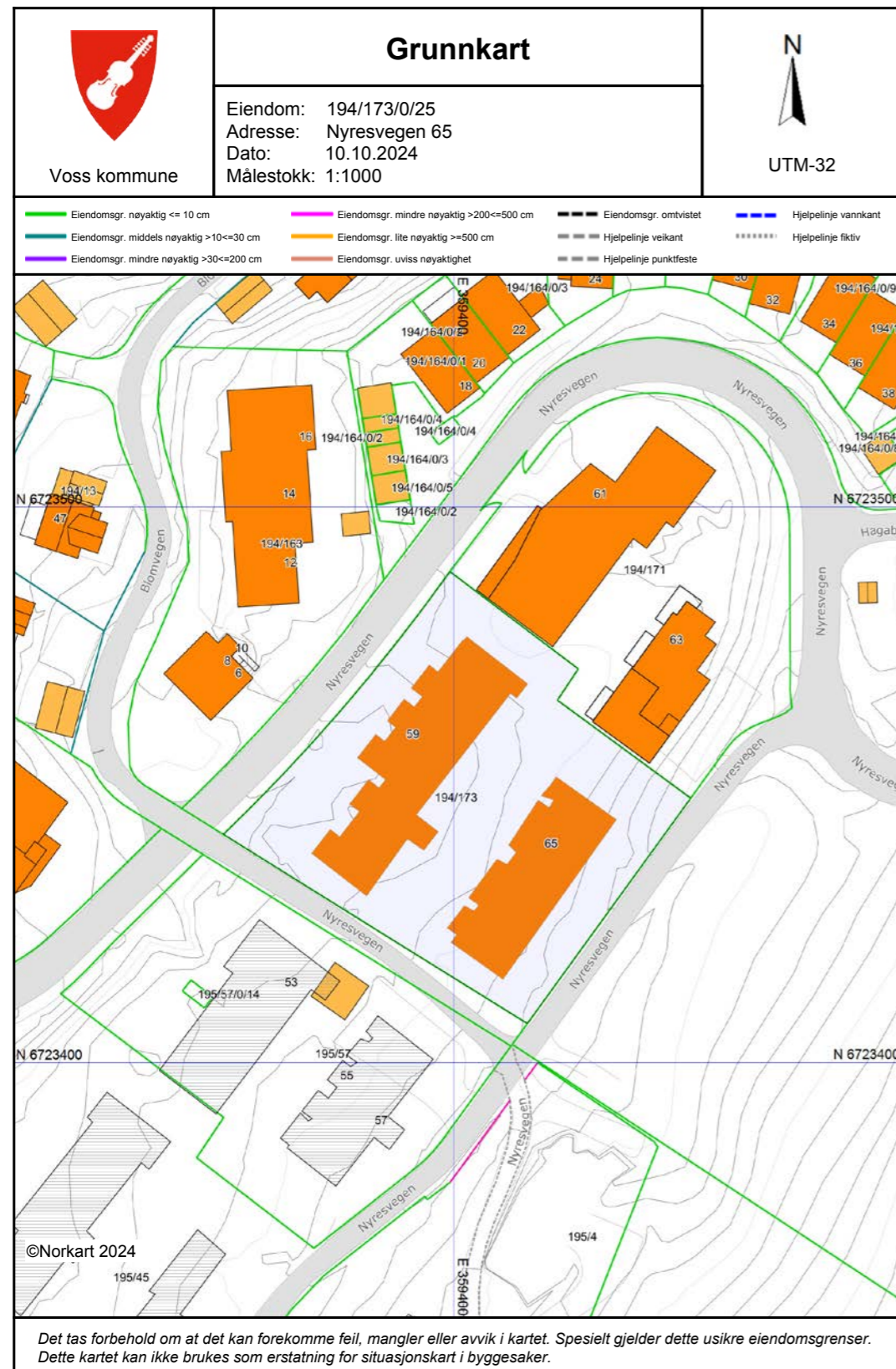
Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

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



HUSORDENSREGLER

Husordensreglernes 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 eigdommen 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, garasje plass 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 husordensreglane 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 sjananse 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 garasje plass 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 naturlig 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.

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 bustadforemål. 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 begrensingar som følgjer 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 anlegg 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 sameigaren 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 fellesareal 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 særlige grunnar taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk. Kostnader med egedomen som ikkje knytter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarar etter sameigarbrøken, med mindre særlige 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

Egedomen 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 egedom må den enkelte sameigar forsikre sjølv i et godkjent selskap. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

§ 18

Skadar på egedomen

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.

Årsoppgjør for
SAMEIGET VILLA VOSSO - NYREFELTET

828132652

01.01.2023 - 31.12.2023

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

SAMEIGET VILLA VOSSO - NYREFELTET
828 132 652

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 026 587	1 046 761
Annen driftsinntekt		1 710	0
Sum driftsinntekter		1 028 297	1 046 761
Driftskostnader			
Velferdstiltak		-11 441	-13 332
Annen driftskostnad	1, 2	-1 063 284	-912 086
Sum driftskostnader		-1 074 725	-925 418
Driftsresultat		-46 428	121 343
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		407	0
Sum finansinntekter		407	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-314	-1 545
Sum finanskostnader		-314	-1 545
Netto finans		93	-1 545
Resultat før skattekostnad		-46 335	119 798
Årsresultat		-46 335	119 798
Overføringer			
Annen egenkapital		-46 335	119 798
Sum overføringer		-46 335	119 798

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	17 593	81 886
Andre kortsiktige fordringer	4	12 578	11 228
Sum fordringer	5	30 171	93 114
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	134 563	88 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 563	88 233
Sum omløpsmidler		164 734	181 347
SUM EIENDELER		164 734	181 347

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	73 464	119 798
Sum opptjent egenkapital		73 464	119 798
Sum egenkapital		73 464	119 798
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 051	36 385
Annen kortsiktig gjeld		58 220	25 164
Sum kortsiktig gjeld	5	91 271	61 549
Sum gjeld		91 271	61 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 734	181 347

Voss, 14.03.2024

Johannes H Helleland
styrets leder

Lars Bjørke
nestleder

Kaja Ingeborg Kolltveit Fatland
styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskriving for påregnelig ukurans.

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 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

Note 1 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Gebyr vatn og avløp	137 294	118 108
Renovasjonsavgift	86 738	85 456
Lys og varme	69 805	87 060
Reinhald	82 139	76 819
Reinhald bossrom	47 772	46 401
Brøyting og strøing	34 888	11 425
Annan kostnad lokaler	0	2 869
Leige datasystemer	4 373	2 759
Opparbeiding uteområde	23 905	15 980
Driftsmaterialer	11 391	49 436
Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 263	67 459
Reparasjon og vedlikehold heis	54 070	39 645
Reparasjon og vedlikehold anna	33 575	21 848
Revisjons- og regnskapshonorar	90 273	14 006
Møter,kurs, oppdatering etc.	6 500	3 840
Fiber/breiband	196 464	199 730
Øreavrunding	2	-5
Bank og kortgebyr	227	222
Forsikringspremie	66 079	65 124
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	15 355	0
Annen kostnad	175	3 903
Sum	1 063 284	912 086

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	16 000	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 000	0

Note 3 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	17 593	37 711
Opptjent ikke fakturert inntekt	0	44 175
Kundefordringer 31.12	17 593	81 886

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Disponible midler, arbeidskapital

	Kortsiktige fordringer	Kontanter og bankinnskudd	Kortsiktig gjeld	Sum
Pr. 01.01.2023	93 114	88 233	-61 549	119 798
Årets resultat				-46 335
Pr. 31.12.2023	30 171	134 563	-91 271	73 464

Note 6 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd
Posten inneholder kun frie midler.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606




Note 7 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	119 798	119 798
Årsresultat	-46 335	-46 335
Egenkapital 31.12.2023	73 464	73 464

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo 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).

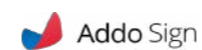
Underskrivere

 Lars Børke 9578-5997-4-1744911 2024-03-15 11:32:50Z	 Johannes H Helleland 9578-5997-4-1437788 2024-03-15 12:36:33Z
 Kaja Ingeborg Fatland 9578-5995-4-4172463 2024-03-17 21:26:49Z	

Dokumenter i transaksjonen

21640_1a Dokumenter til signatur_2023.pdf *Dette dokumentet*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7387efd2-4583-4edd-8bef-7e6094108606



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo 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 Visma Addo signeringstjeneste.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

- 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: Heine Ystanes Osmo

Telefon: 922 65 248
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre