

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 6 424,-
Selger: Morten Langenes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 174/174 kvm
Tomtstr.: 3506 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 56
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1507250003

Meget innholdsrik leilighet med fin standard. Sentrumsnær beliggenhet.

To soverom og to bad | 1.stk p-plass.

Frispo har en fin beliggenhet med kort gangavstand til sentrum. I sentrum finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssenter, Voss Bowling, kollektivtransport og Voss Resort sin gondol.

Leiligheten ble omgjort fra trykkeri til leilighet i år 2000. Det er satt inn varmepumpe i 2024 med to innedeler. Det er en meget innholdsrik leilighet med flere store oppholdsrom. Kjøkkenet ble pusset opp i 2018 og holder en fin standard. Hvitevarer er selvsagt integrert. Det er to bad i leiligheten og eget vaskerom. Hovedbadet er utstyrt med både badekar og badstue. De to soverommene er av god størrelse og hovedsoverommet har egen walk-in garderobe. Leiligheten har god oppbevaringsplass i flere boder.

Det medfølger en oppmerket parkeringsplass utendørs.

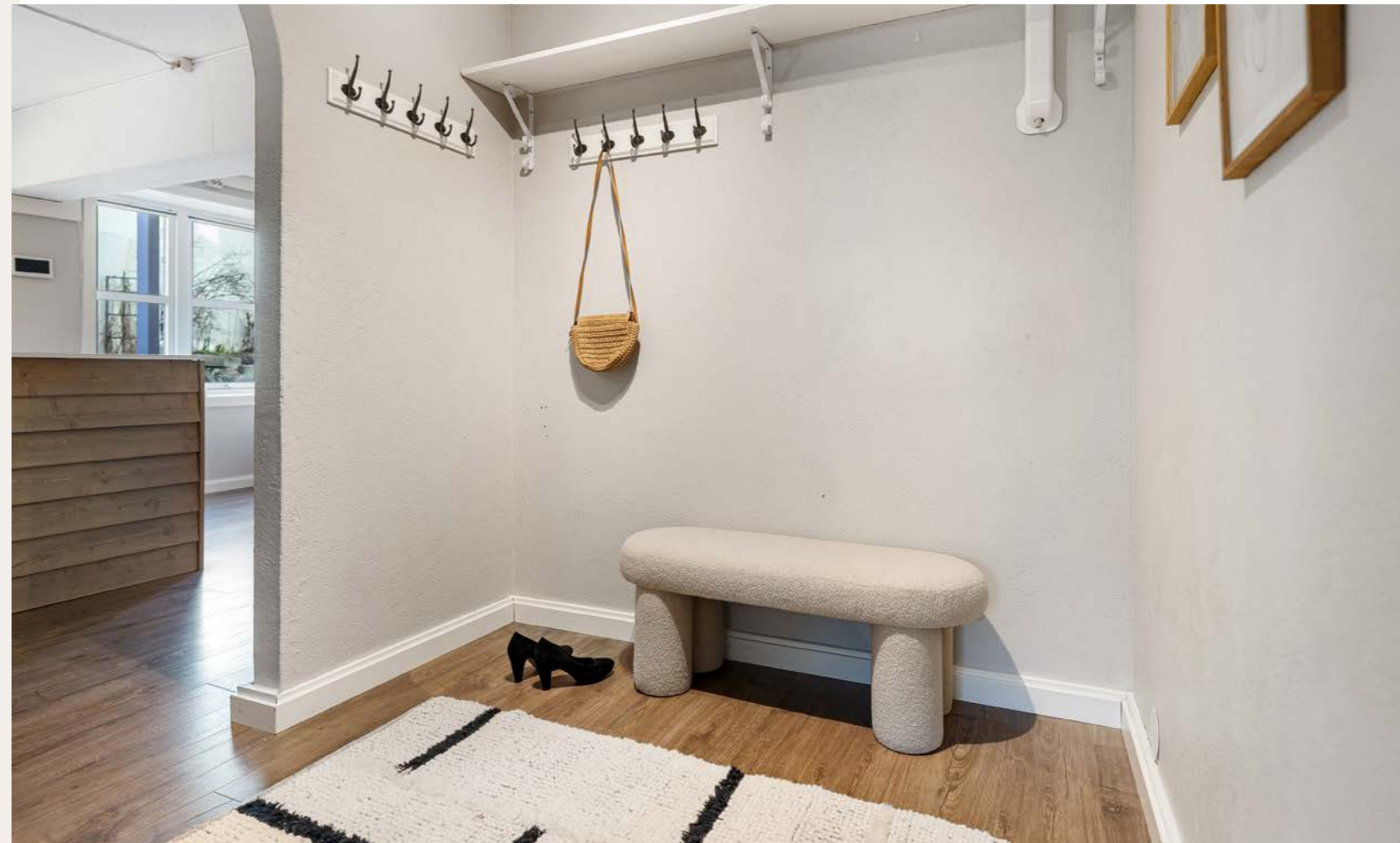
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Velkommen inn!









**Gang i bakkant av
leiligheten.**

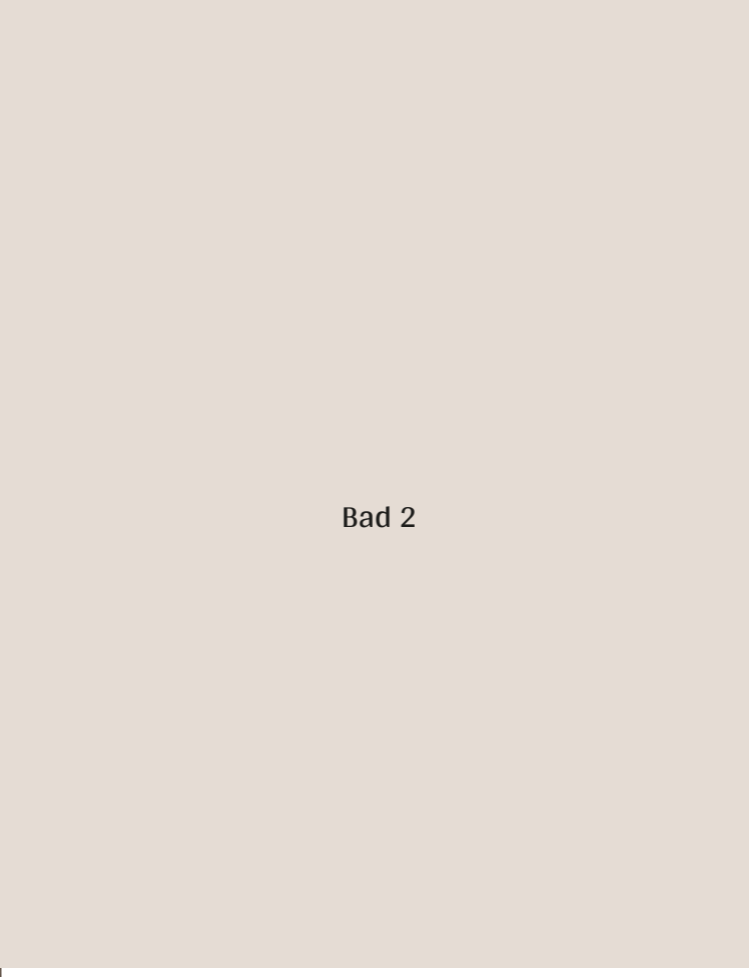














i Bakkant av leiligheten er det adgang til kjølerom, vaskerom og boder med rikelig oppbevaringsplass.





**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: 174 m²

BRA totalt: 174 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 174 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3506 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 3.506 kvm.

Tomtestørrelse er hentet fra kommunekart.com og er ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme. Gjør oppmerksom på at tomten tilhører sameiet og ikke leiligheten.

Tomten er opparbeidet med gangstier, kjøreveier og parkering.

Lett beplantning med busker, trær og plen rundt bygget.

Beliggenhet

Sameiet Rognsfossen, bedre kjent som Frispo, har i flere år vært et meget attraktivt sted å bo. Kanskje ikke så rart siden det er gangavstand til sentrum, barnehage, skoler, flere store arbeidsplasser og

mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Til Vangen bruker du ca. 7 minutter om du tar bena fatt. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

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

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

Er du glad i tur og rekreasjon har du fine turmuligheter med utgangspunkt fra Tvildesvegen. I Tvildesåsen har du flere fine stier du kan benytte både til fots og med sykkel. Det er kort avstand til

Prestegardsmoen med fine turløyper og bademuligheter i Vangsvatnet. I Bømoen har du lysløyper og tilrettelagte løyper for joggeturer. Langs Vosso på nedsiden av Tvildemoen er det mange fine badeperler som kan nytes på de varmeste sommerdager. Er du glad i luft under vingene finner du Voss Vind noen minutter gange unna leiligheten.

Velkommen til Tvildesvegen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av leiligheter.

Bygningssakkyndig

Verdibyg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet i sameie. Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelinger oppført i lett bindingsverk/betong.

Yttervegger har trolig 10 cm mineralullisolasjon.

Fasade i betong. Vinduer av typen 2-lags glassruter montert i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Yttervegger og tak ble ikke besiktiget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen 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. Byggemetoden kan avvike noe fra undertegnede sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har observert litt fukt i tak av heissjakt en gang. Har sendt mail til sameiet, og fått skriftlig bekreftet at sameiet tar kostnaden vist dette er noe som kommer igjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har observert noen skjeggkre/sølvkre. Har satt ut limfeller, og da fått noen i feller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Horvei elektro hadde gjennomgang av el innlegg i 2022.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, kjølerom, gang, to soverom, to bad, vaskerom og flere boder. Noen av bodene er innredet som kontor og stue. Det å ta i bruk boder som rom for varig opphold er søknadspliktig tiltak.

Standard

Innholdsrik eierseksjonsleilighet sentrumsnært på Voss.

Leiligheten har en skjermet og lun plassering på

hjørnet av sameiet Rognsfossen. Like nedenfor leiligheten er det nummererte parkeringsplasser og parkeringsplass nr. 22 følger med leiligheten. Nåværende eier har satt inn ny luft til luft varmepumpe med to innedeler i 2024. Alle vinduer ble skiftet i 2023/2024 i regi av sameiet.

Når du kommer inn i leiligheten blir du møtt av en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I garderoben er det montert en praktisk vegghylle som egnes godt til oppbevaring av ulikt yttertøy o.l.

Fra entreen kommer du direkte inn i oppholdsrommet. Stuen er utsmykket med tre store vinduer samt en terrassedør ut mot uteområde ved inngangspartiet. Det er delvis åpen stue/ -kjøkkenløsning der du har kjøkkenet plassert i hjørnet vis-a-vis spisebord.

Videre inn i leiligheten finner vi kjøkkenet. Kjøkkenet er nylig renoveret fra 2018, også her er det varmekabler i gulv med termostat over benkeplater. Kjøkkenet er et hjørnekjøkken fra IKEA og kommer med benkeplater i sort kompositt som står godt i stil med det ellers grå designet. Over benkeplater er det lagt fliser for effektiv rengjøring. Ut over dette er kjøkkenet utstyrt med flere benkeskap som gir god plass til det du har behov for av kjøkkenutstyr, service o.l. Av integrerte hvitevarer er det frys i høyskap, induksjonsplatetopp, kombi komfyr/ mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin og servant. I tilknytning til kjøkken er det kjølerom med nytt aggregat fra 2023.

Bad 1.
Fra kjøkkenet kommer vi til det første baderommet. Badet er helfliset med store sorte fliser i gulvet som

står i kontrast til de noe mindre hvite flisene på vegg. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjnise, veggehengt baderomsinnredning med skaplass og nedfelt servant. Varmekablene i gulv kan justeres trinnvis fra bryter.

Bad 2.
Med tilgang fra hovedsoverommet har vi det andre baderommet. Det største av de to baderommene er i samme stil helfliset med sorte store fliser på gulv og noe mindre hvite fliser på vegg. Her er det varmekabler i gulv som blir justert av termostat ved inngang til bad fra gang. Første dør inn til venstre er det bygget en badstue i lyst tre perfekt for kalde eller varme dager. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett, veggehengt baderomsinnredning med servant, god skaplass og badekar.

Tv-stue
Innerst i leiligheten ligger det en hyggelig og stor tv-stue. Her er det god plass og flere innredningsmuligheter. Bak en skyvedør er det ekstra bodplass. Hobbyrom med adkomst fra gang. Her er det plass til et skrivebord, seng/ liten sofa og elles hyller/ skap til lagring. Det gjøres oppmerksom på at de godkjente byggetegningene fra kommunen viser at hobbyrom og tv-stue er godkjent som disponibelt rom/boder. Rommene er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Omgjøring av disp-rom/bod til rom for varig opphold er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven. Det er til enhver tid eier av boligen som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller offentligrettslige krav. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges. Kjøper overtar ansvar og risiko.

I leiligheten er det 2 soverom. Det ene soverommet finner du med adkomst fra stuen. Soverommet som er målt til ca 10,4kvm har god takhøyde og varmekabler i gulv som justeres med termostat. Her er det fint plass til en dobbeltseng og et skrivebord. Innfelt i veggene innerst i rommet er det hyller med mulighet for oppbevaring eller dekorering. Hovedsoverommet som er målt til ca 16,3kvm har adkomst fra entré og fra det største baderommet. Gulvet er belagt med store avlange moderne grå fliser som står i stil til de grå veggene. Soverommet har god plass til stor seng og det en ellers kan ønske av møblement. Bak skyvedører i speil finner du en flott walk-in garderobe som kan romme det du trenger av kommoder og skap.

Vaskerom er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og ny varmtvannsbereder.

Fra gang i bakkant av leiligheten har du hhv disponibelt rom/bod målt til ca 7,4kvm og vinkjeller/ heissjakt målt til ca 3,4 kvm. I disponibelt rom/ bod er det plass til lagring i et avlukket område, du finner også styringen til varmekabler lagt i stuen her. Videre inn er det en gammel heissjakt med ytterlige lagringsplass.

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 Vaskerom - Overflate gulv:
TG2 grunnet bom i fliser og at fall på gulv ikke tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift.

Bom i flis vil si at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran. Manglende fall på gulv kan føre til lekkasje ut i tilstøtende rom som igjen forårsaker fuktskader.

1.1.3 Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:
Punktet er vurdert til TG2 da membran/tettesjikt ikke kan konstateres. Uansett har tettesjikt nådd en slik alder at utskifting bør vurderes. Lekkasje kan oppstå ved eventuell mangelfull membran.

1.2.2 Bad 1 - Overflate gulv:
TG2 grunnet bom i fliser og fall på gulv som ikke tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift. Konsekvens ved bom i flis kan være at fliser slår sprekker og er en uheldig kan det skade underliggende membran. Manglende fall på gulv kan føre til lekkasje ut i tilstøtende rom som igjen forårsaker fuktskade.

1.2.3 Bad 1 - Membran, tettesjikt og sluk:
Punktet er vurdert til TG2 da det ikke kan konstateres at det er membran under fliser. Lekkasje kan oppstå ved eventuell mangelfull membran. Eventuell membran/tettesjikt har nådd en slik alder at utskifting bør uansett vurderes.

1.3.1 Bad 2 (ved sov). - Overflate vegger og himling:
Punktet vert vurdert til TG2 grunnet manglende fliser. Ingen større konsekvenser enn det estetiske. Eventuell membran er og noe mer eksponert da det mangler fliser som mekanisk beskyttelse. Ved en eventuell fjerning av badekar er det større område som ikke er flislagt.

1.3.2 Bad 2 (ved sov). - Overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet bom i fliser og at fall på gulv ikke tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift.

Bom i flis vil si at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Dårlig fall på gulv kan føre til lekkasje ut i tilstøtende rom som igjen forårsaker fuktskader.

1.3.3 Bad 2 (ved sov). - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 da det ikke kan konstateres at det er membran under fliser og noe forhøyet fuktverdier ved måling i vegg.

Det er registrert mellom 17,5 - vektprosent fukt i vegg ved badekar. Takstmann vurderer punktet til TG2 med behov for tiltak i nær fremtid. Videre utvikling skaper fare for råte og muggsoppvekst.

3.1 Andre rom:

TG2 grunnet ukjent oppbygging av kjølerom og badstue.

Kjølerom og badstue er viktig å bygge opp riktig med tanke på fuktighet og lignende. Ved feil oppbygging kan fuktskader, mugg og sopp oppstå.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold ved eiendommen som er 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.

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjort mindre endringer på kjøkkenvegger i senere tid. Endringene er ikke byggemeldt.

Diverse overflater er oppusset sporadisk.

Nytt laminatgulv i 2017.

Nytt kjøkken i 2018.

Ny luft til luft varmepumpe med to innedeler montert i 2024.

Alle vinduer i leiligheten er skiftet i 2023/2024 i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er inklusiv i felleskostnad.

Parkering

Det medfølger 1.stk parkeringsplass på sameiets felles tomt. Parkeringsplassen er merket som nr. 22.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

66950050

Radonmåling

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

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

Diverse

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

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

Varmekabler: Stue, kjøkken, begge bad og ett soverom. Det er opplyst i tilstandsrapport fra 2016 at mindre parti av gulv på begge bad er uten

varmekabler.

Luft til luft varmepumpe med 2 stk innedeler.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 14.000 kWh i året. Forbruk vil variere ut i fra forbruksvaner og antall husstandsmedlemmer.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter her under vann og avløp er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 7 099

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var 6.936,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 207 339

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 829 354

Formuesverdi sekundær år

2023

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

203/4481

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles drift, parkering, fiber, vann og avløp. Felleskostnadene forfaller til betaling halvårlig. Det er i følge styreleder ikke planlagt endringer av felleskostnadene, annet en eventuelt justering etter KPI.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6424

Andel fellesformue

Kr 34 446

Andel fellesformue dato

24.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiga Rognsfossen

Organisasjonsnummer

886394632

Om sameiet

Sameiet sitt navn er Sameiga Rognsfossen.

Sameiga Rognsfossen omfatter 34 seksjoner i gnr. 49 bnr. 56 i Voss.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk i samsvar til oppdelingskravet, tinglyst 29.09.1987.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets resultatregnskap for 2023 viser driftsinntekter stort kr. 1.938.495,-. Driftskostnader for regnskapsperioden er stort kr. 3.909.243,-. Sameiets resultatregnskap for 2023 har et negativt resultat stort kr. 1.970.747,-. Egenkapitalen til sameiet er positivt stort kr1.317.520,-. Det negative resultatet skyldes i hovedsak vedlikehold av bygningen, slik som utskiftning av vinduer og lignende.

Det foreligger ikke resultatregnskap for 2024 pt.

Styregodkjenning

Erverver av seksjonen og leietager av bruksenhet må godkjennes av sameiet sitt styre. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Dersom det ikke foreligger svar innen 14 dager etter at skriftlig godkjenningssøknad er mottatt av styret, blir erververen eller leietageren å se på som godkjent.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillat å holde katt eller hund. Hundeeier plikter å rette seg etter de offentlige regler for hundehold, b.la. båndtvang og fjerning av hundeeskrementer. Hunde/ katte eier er ansvarlig for skade og ulemper dyret medfører for eiendom eller personer. Grunnlagt og rettvist på dyrehold, kan medføre at en mister retten til å holde hund eller katt i sameiet.

Klagen skal inn for styret og sameiermøtet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vasking av trapper og ganger blir utført etter turnuslister.

Snømåking og strøing.

Styret velger en person til dette. Vedkommende vil få godtgjørelse for arbeidet, mot innlevering av timeliste.

Dugnad blir utført etter behov.

Alle må betale inn en dugnadsavgift. De sameierne som har vært med på dugnad, vil få tilbakebetalt de dugnadstimene de har utført for sameiet.

Alle i sameiet plikter å holde orden og renslighet, på fellesarealet. Søppel som sigarettstumper, tomflasker, papir, plastposer o.l. må puttes der slikt skal være.

Forretningsfører

Forretningsfører

AB-Rekneskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 56, seksjonsnummer 32 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:

4621/49/56/32:

09.09.1911 - Dokumentnr: 900050 - Erklæring/avtale

forbud mot elektrisitetsverk
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1951 - Dokumentnr: 905 - Erklæring/avtale
vedr. oljeledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1956 - Dokumentnr: 542 - Bestemmelse om
bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Rettighetshaver Voss Uldfabrikk
Overført fra gnr 49 bnr 49
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1987 - Dokumentnr: 132 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/
stikkrenner m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1987 - Dokumentnr: 2229 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Næring
Sameiebrøk: 203/4481
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

16.01.2017 - Dokumentnr: 46978 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 203/4481

09.09.1911 - Dokumentnr: 900049 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:9
Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på
eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle
forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan
derfor ikke dokumenteres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stue 2 og
kontor i bakre del av leiligheten er angitt som
disprom/bod på byggetegningene, og
bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg
risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg
relatert til dette, herunder risikoen for om bruken
ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt
til - Boliger - Nåværende.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer

Delareal 4 073 kvm
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 812 kvm
ArealbrukSentrumsformål, Nåværende
Delareal 4 073 kvm
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares
og belyses
Delareal 3 078 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 160 kvm
KPHensynsonenavnOM320_1
KPFare Flomfare
Delareal 3 261 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende
Delareal 150 kvm
KPHensynsonenavnOM210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Id 12352018001
Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/
Sentrumsplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.01.2022
Delarealer
Delareal 1 kvm
Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag med
eller uten tilhørende strandsone
Feltnavn VKA3
Delareal 20 kvm
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn GF13
Delareal 355 kvm

RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 548 kvm
Formål Veg
Delareal 811 kvm
RPHensynsonenavn Sone 2.9
Sone med angitte særlige hensynBevaring
kulturmiljø
Delareal 212 kvm
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn BKB17
Delareal 31 kvm
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn GF14
Delareal 59 kvm
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

Id 2018001
Delarealer
Delareal 80 kvm
RPHensynsonenavnFlomsone - 53,2 moh
Faresone Flomfare

Id 123586017
Navn Rognsfossen-Lundarosen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.08.1987
Delarealer
Delareal 2 kvm
Formål Kjørevei
Delareal 217 kvm
Formål Gang-/sykkelvei

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.

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 odelsrett 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
260 (Pantattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
4 000 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 129 810

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

19.03.2025

Nabolagsprofil

Tvildesvegen 16A - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Mylna Linje 810, 950, 956, 962, 970	2 min	0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	20 min	1.4 km
Bergen Flesland	1 t 39 min	

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	12 min	0.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	3 min	2.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	6 min	2.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	13 min	1 km
Voss gymnas 370 elever	15 min	1.1 km
Voss vidaregåande skule	3 min	

Ladepunkt for el-bil

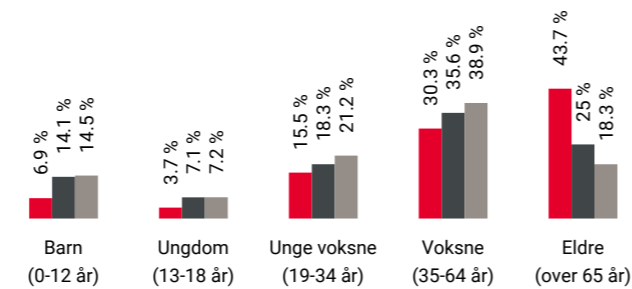
Voss Strandavegen	6 min
Voss Tinghusplassen	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vangen	790	641
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min	0.7 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min	0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

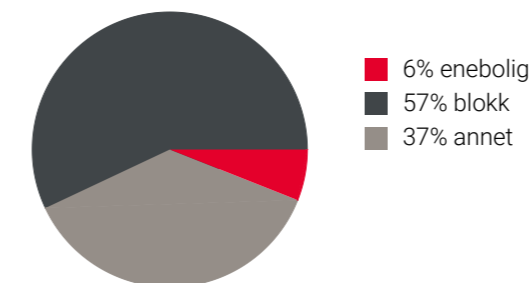
Gateparkering
Lett 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min	0.9 km
Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	13 min	0.9 km
SKY Fitness Voss	7 min	
MOVA Vangsgata	9 min	

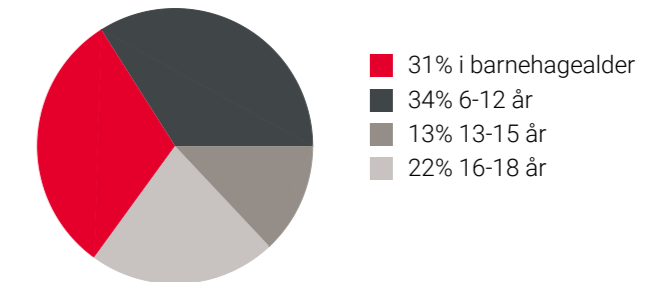
Boligmasse



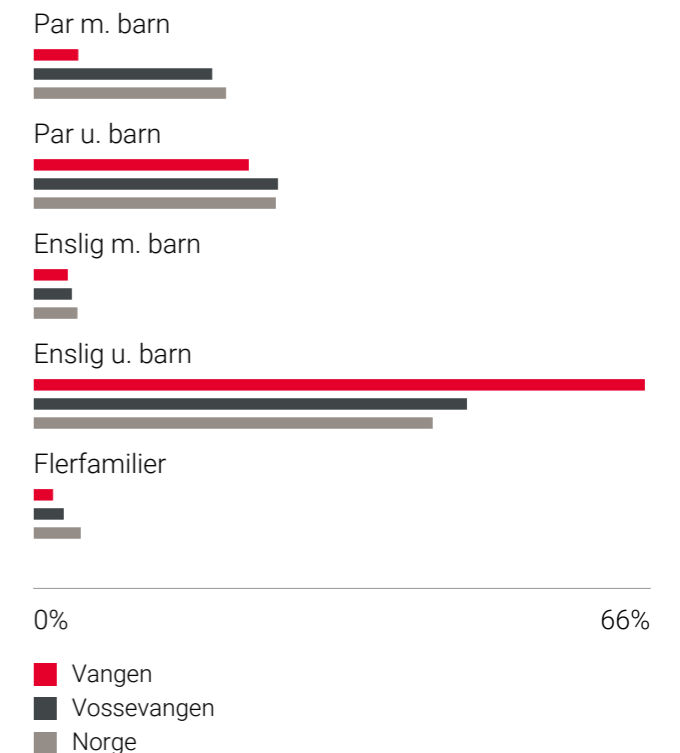
Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	7 min
Apotek 1 Voss	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

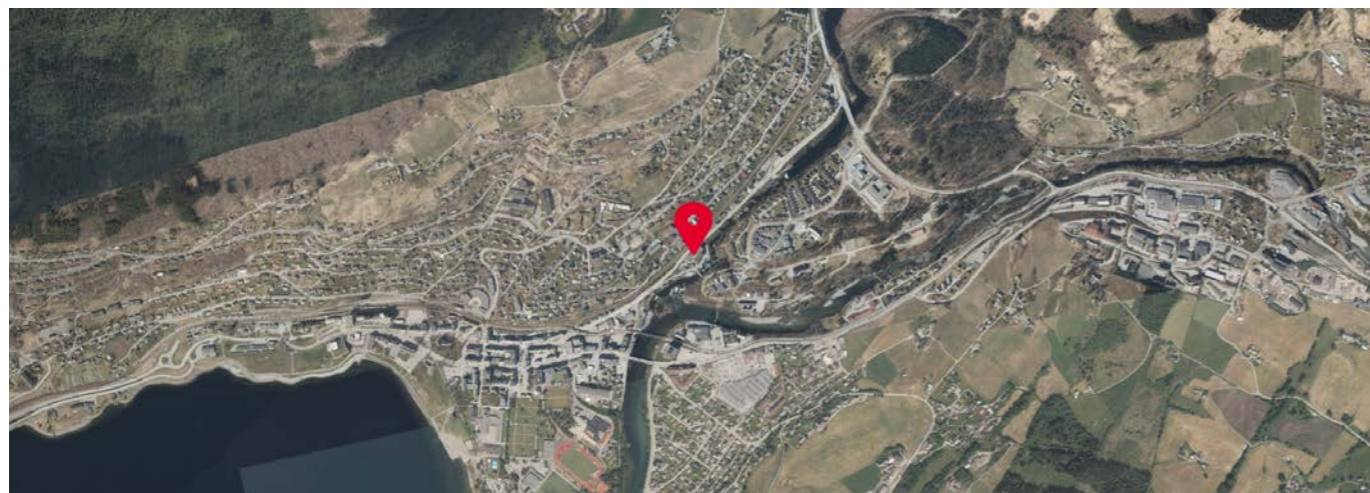


Familiesammensetning



Sivilstand

	Vangen	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%



Leilegheit i sameiga
Tvildesvegen 16A
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 25/02/2025

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.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 BMTF's 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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Morten Langenes
Seksjonsnummer:	32
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1923 (1987, 2000)
Tomt:	3 506 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Morten Langenes
Befaringsdato:	24.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg veg til felles privat veg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 3 506 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Stor tomt i noko skråande terreng.

Tomta er opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering. Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

Noko begrensa utsikt frå leilegheita. Felles uteområde på sør-vest sida av bygget.

Ca. 5-600m til Voss sentrum der ein finn nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, kollektivtransport, sjukehus ol.

Kort veg til skianlegg, idrettsanlegg, symjehall og andre fritidsaktivitetar.

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

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i usikker sone for radon.
- Bustaden er plassert i aktsomheitssone for kvikklirekred.
- Bustaden er plassert i gul støysone for jernbane.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheit i sameiga.

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar oppført i lett bindingsverk/betong.

Ytterveggar har truleg 10 cm mineralullisolasjon. Fasade i betong. Vindauger av typen 2-lags glasruter montert i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå synfaringa. 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:

Rapporten er basert på visuell synfaring og måling med nødvendig utstyr. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklime, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel: Stova, kjøkken, begge bad og eit soverom. Det er opplyst i tilstandsrapport frå 2016 at mindre parti av golv på begge bad er utan varmekabel.
- Luft til luft varmepumpe med 2 stk innedelar.

PARKERING:

- Leilegheita har fast parkering pr. dd. Det er ikkje montert ladar for el-bil.
- Ta kontakt med styret i sameiga for ordning av parkeringsplass med ladar for el-bil.

SAMEIGA:

Leilegheita er ein seksjons i sameiga. Bygningsdelar som sameiga har ansvar for er derav ikkje vurdert i denne rapporten. Det vil sei utvendig fasade, grunnmurar, takkonstruksjo ol. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, men eigar har samtidig ansvar for vedlikehald. Vindauger er derav vurdert i denne rapporten.

PREMISSER:

Bustaden er seksjonsleilegheit i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

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/flislmsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

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

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

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

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklærings skjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Spørreskjema utfylt av rekvirent.
- Eigenerklærings skjema utfylt av rekvirent.

Andre kilder:

- Propcloud.no
- Kommunekart.com
- Grunnboka
- Informasjon frå rekvirent

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

Diverse overflater i leilegheita.

Nokre overflater er opprinnelege med nokre overflater som er sporadisk fornya.

Tak:

Det er i hovudsak betong i tak i samtlige rom. På begge bad er himlingen senka ned. Plater i gjennomsliktig PVC som himlingsplater. Lysarmatur over himlingsplater for belysning på bad.

Veggar:

Det er i i hovudsak tapet og betong på veggar. Nokre veggar er innreia med trepanel.

På begge bad er det fliser på vegg.

På vaskerom er det fliser ved sokkel og over/på benk.

Kjøkken har fliser på vegg over benk.

Golv:

Det er i hovudsak laminat på golv med nokre rom som har malt betong på golv.

Eit soverom har fliser på golv.

På begge bad er det fliser på golv. Vaskerom har og fliser på golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygget vart oppført i 1923 med næring som formål. (Fabrikk)
Aktuell seksjon vart i 1972 ombygd til trykkeri.
I år 2000 vart seksjonen omsøkt til bustadføremål. Trykkeriet vart då ombygd til leilegheit.

Det er gjort mindre endringar på kjøkkenveggar i seinare tid. Endringane er ikkje byggemeldt.
Diverse overflater er pussa opp sporadisk.
Nytt laminatgolv i 2017.
Nytt kjøkken i 2018.
Ny luft-tilluft varmepumpe med to innedeler montert i 2024.

FELLESKOSTNADER:

6 424,- i mnd.
Fellesdrift, parkering, fiber og vatn og avløp.
(Opplyst av forretningsfører)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, 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
1. etasje	174				119	55
SUM BYGNING	174				119	55
SUM BRA	174					

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:

Gang - 13kvm med 2,32m takhøgd.
Vaskerom - 3,4kvm med 2,34m takhøgd.
Bad - 4,6kvm med 1,98-2,12m takhøgd.
Kjøkken - 19,1kvm med 2,31m takhøgd.
Stova - 28,7kvm med 2,32m takhøgd.
Gang - 3,8kvm med 2,34m takhøgd.
Soverom - 10,4kvm med 2,32m takhøgd.
Soverom - 16,3kvm med 2,34m takhøgd.
Garderobe - 7,4kvm med 2,36m takhøgd.
Bad - 8,1kvm med 2,16m takhøgd.
Badstue - 8,1kvm med 2,16m takhøgd.
Bod/disp. - 3,7kvm med 2,35m takhøgd.
Stova/disp. - 22kvm med 2,34m takhøgd.
Kontor/disp - 8kvm med 2,34m takhøgd.
Teknisk rom/disp. - 8,9kvm med 2,35m takhøgd.
Kjølerom - 0,8kvm med 2,27m takhøgd.
Heissjakt/vinkjellar - 3,4kvm med 5,6m takhøgd.

Grunna ujamnheit i golv og fall på golv på våtrom kan takhøgden variera noko.

Takhøgd er målt ca. midt i rommet.

I gjeldande leilegheite er takhøgd noko forskjellig, og det er montert betongdragarar, kasser ol. som kan påverka takhøgda.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

HEISSJAKT: Opplyst av rekvirent.

"Har observert litt fukt i tak av heissjakt en gang. Har sendt mail til sameiget, og fått skriftlig bekrefta at saimeige tar kosten visst dette er noe som kommer igjen."

ETASJESKILLE:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyler og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til foreining til kvar seksjon.

Les vedtektene ang. vedlikehaldsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

- Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringdagen.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i burettslaget for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

GENERELT:

- Leilegheita er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Morten Langenes

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**

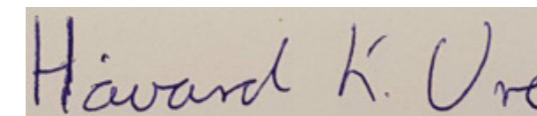
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

25/02/2025



Håvard Kvarme Ure

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Betong i taket og tapet på veggar.

Overflate tak og vegg framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Normal elde og slitasje er registrert. Overflate vegg fungerer som tettesjikt. Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing om tettesjikt.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er 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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fliser framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

Det er registrert bom i fliser. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Fall på golv er målt til underkant av 1:100.

Det er målt 1,5cm høydeforskjell frå topp flis ved terskel til topp sluk.

Fallet på golv samt høydeforskjell frå sluk til terskel tilfredsstillar ikkje krava i teknisk forskrift. Det kan alikevill fungera, men dette gis ingen garanti for.

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

Membranen er fra : Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Malt tapet på vegg fungerer som tettesjikt.

Tettesjikt på golv kan ikkje konstaterast. Det er ikkje registrert membran sluk. Dokumentasjon er ikkje tilgjengelig.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.

Tettesjikt har nådd ein slik alder at utskifting bør vurderast.

Det er ikkje gjennomført hullboring grunna manglande tilkomst. Tilstøytande rom til område med vassinstallasjonar er våtrom med fliser på vegg. Veggar som ikke har våtsone vert det ikkje bora hull i grunna liten sannsynlegheit for fukt og resultatet vil vera missvisande. Fukt i veggar med vanninstallasjonar/våtsone kan ikkje utelukkast.

Det er gjennomført enkel overflatesøk med fuktmålar der det er mogleg. Det var ingen utslag på befaringsdagen.

Merknader:**1.2 Bad 1****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Betong i tak med nedsenka himling. "Systemhimling" med PVC plater.

Fliser på vegg.

Overflater framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Normal elde og slitasje er registrert.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv. Fliser framstår i den stand ein kan foventa i forhold til alder. Normal elde og slitasje er registrert.

Det er registrert bom i fliser. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Fall på golv er målt til ca. 1:100 utafør dusjsone og i dusjsone.

Dusjsone har ein forhøgning ift. resten av golvet, som gjer at det ikkje er tilstrekkelig fall mot sluk frå golv utanfor dusjsone. Kravet til høydeforskjell frå membran ved terskel til topp sluk er ikkje ivaretatt.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran/tettesjikt på golv og vegg kan ikkje konstaterast. Det er ikkje registrert membran sluk. Dokumentasjon er ikkje tilgjengelig. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran. Eventuelt tettesjikt har nådd ein slik alder at utskifting bør vurderast.

Det er ikkje gjennomført hullboring grunna manglande tilkomst. Tilstøytande rom til område med vassinstallasjonar er kjøkken med kjøkkeninnreiing. Underteikna vurderer veggar som ikkje har vanninstallasjonar til å vera usannsynleg at det er fukt. Derav er det ikkje gjennomført hullboring.

Det er gjennomført enkel overflatesøk med fuktmålar der det er mogleg. Det var ingen utslag på synfaringsdagen.

Merknader:

1.3 Bad 2 (ved sov.)**TG 2** 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Betong i tak med nedsenka himling. "Systemhimling" med PVC plater. Fliser på vegg.
Det har løysna nokre fliser på vegg ved dusjsone, samt manglar det ein del fliser på vegg under badekar.
Elles framstår overflate vegg og himling i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

Merknader:**TG 2** 1.3.2 Overflate gulv

Det er 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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv. Fliser framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Normal elde og slitasje er registrert.
Det manglar ein del fliser under badekar. Ved eventuell fjerning av badekar er det eit større område som ikkje er flislagt.
Det er registrert bom i fliser. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Fall på golv er målt til ca. 1:100 i nærheit av badekar. Noko slakt fall i område toalett og vask.
Terskel er ikkje tilfredsstillande mtp. lekkasje.
Kravet til høgdeforskjell frå membran ved terskel til topp sluk er ikkje ivaretatt.

Merknader:**TG 2** 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt på golv og vegg kan ikkje konstaterast. Det er ikkje registrert membran sluk. Dokumentasjon er ikkje tilgjengelig. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.
Eventuelt tettesjikt har nådd ein slik alder at utskifting bør uansett vurderast.
Gjennomføringar i vegg ved vask er ikkje tetta med mansjett eller liknande.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom. Hullboringa er gjennomført i nærheit av område ved badekar.
Fuktsøk er gjennomført for å kontrollera for fukt. Det vart registrert noko forhøga verdiar av fukt på synfaringsdagen.
Det vart målt mellom 17,5 - 18 vektprosent. Er fuktigheiten over 17 vektprosent aukar det faren for råte og muggsoppvekst. Ved 20 vektprosent har råte og muggsopp allereie utvikla seg. Underteikna vurderar punktet til TG2 med behov for tiltak i nær framtid. Vidare utvikling gjer fare for råte og muggsoppvekst.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

IKEA kjøkken frå 2018.

Slette frontar i svart utførelse og med kompositt benkeplate.

Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Det er ikkje registrert avvik på vask og avløp på synfaringsdagen.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å montere automatisk lekkasjestopp på kjøkken. Dette med hensikt i å tidleg stenge vanntilførsel ved ein eventuell lekkasje.

Ventilator over koketopp.

Integrerte kvitevarer. (Underteikna har ikkje funksjonstesta kvitevarer på synfaringsdagen)

Kjølerom i tilstøytande rom.

Kvitevarer:

- Frysenskap

- Induksjonsplatetopp

- Steikeomn med pyrolyse

- Steikeomn med microfunksjon

- Oppvaskmaskin

Kjøkken framstår i den stand ein kan forventa i forhold til alder.

Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

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

Det er registrert generelt ein del slitasje på overflater i andre rom som ikkje gjort noko med sidan år 2000.

Overflater i er sporadisk fornya i fleire rom.

Underteikna har ikkje registrert feil og manglar som gjer grunnlag for TG2.

Overflater kan med fordel oppgraderast til dagens standard.

Badstu:

Underteikna har ikkje funksjonstesta badstue utover visuell kontroll. Oppbygging av badstue er ukjent. Det er ikkje framlagt dokumentasjon. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Kjølerom:

Tidlegare eigar har opplyst at aggregat på kjølerom er skifta i 2023. Faktura framlagt.

Kjølerom framstår i grei stand på synfaringsdagen. Oppbygging av konstruksjon til kjølerom er ukjent.

Vinkjellar/heissjakt:

Det har tidlegare våre problem med lekkasje frå tak i heissjakt. Sameiga har utført tiltak utvendig. Rekvirent opplyser at det har vore ein hendelse i etterkant av utbetring med fukt i heissjakt. Sameiga er varsla. (Sjå eigenklærings skjema)

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.

Vindauger:

2-lags isolerglass med produksjonsår fra 2022-2024

Nokre glas på sør-austleg fasade er skifta i 2022.

Vindauga på nord-austleg sida er skifta i 2022.

Resterande vindauger er frå 2024

Ytterdør:

Balkongdør mot sør-aust.

Balkongdør framstår i god stand på synfaringsdagen.

Ytterdør mot felles oppgang. Ytterdør er truleg frå byggeår.

Ytterdør er noko slitt og gamal, men fungerer til formålet.

Døra er skjerna for ver og vind då den er plassert innendørs.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Tilgang til fellesområde utafør leilegheita.

Området tilhører ikkje aktuell leilegheit og derav ikkje vurdert.

Uteområdet er ikkje medrekna i TBA.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra : Ukjent. (Truleg år 2000)

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vassrør:

Vassinntak via kobberledning som vidare føre vatn fram til installasjonar i bustaden.

Røyrer er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg skjult i veggane.

Hovudstoppekran er lokalisert bak luke i kasse på kjøkken. Gjer merksam på at stoppekran er plassert noko skjult med litt "kronglete" tilkomst. Anbefalar merking av stoppekran.

Røyrene kan fungera i fleire år, samtidig som dei har oppnådd ein alder der ein må vera merksam.

Lekkasje grunna slitasje og alder kan ikkje utelukkast.

Anbefalar å oppgradera til røyr i røyr med fordelarskap og automatisk lekkasjestopp i framtida.

Avløpsrør i plast og støypejern.

Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Røyrene kan fungera i fleire år, samtidig som dei har oppnådd ein alder der ein må vera merksam.

Lekkasje grunna slitasje og alder kan ikkje utelukkast.

Underteikna har vurdert vatn- og avløpsrør til TG1 med bakgrunn i alder. (År 2000)

Det er viktig at ein er klar over faren for lekkasje i den type røyr som er brukt, uavhengig av alder.

Ved eventuell oppgradering av våtrom, vurder å montere røyr i røyr for god sikring mot eventuell lekkasje.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Oso VVB med 194liter kapasitet og 2KW effekt.

Beredar er plassert på vaskerom der det er sluk i golv. (Les punkt "1.1 Vaskerom" ang. fall på golv og tettesjikt på golv mtp. lekkasje frå VVB)

Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i november 2023

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Anlegget ble sist fornyet i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Nytt ventilasjonsanlegg med avtrekk frå fleire rom i bustaden.

Ventilator over komfyr på kjøkken.

Friskluftventil på eit soverom.

For at avtrekk skal fungera optimalt er det viktig med god overstrømming av luft mellom rom. Dette får ein om ein har spalter for lufttilførsel frå rom til rom. Som regel er det ein spalte mellom dørterskel og dørbled.

Eldre bygg med eldre vindauger har ofte ventilator i vindauger, som kan med fordel brukast for tilførsel av frisk luft. Det skal opplysast om at ved ein eventuell utskifting/forbetring av vindauger samt vindtetting av konstruksjonen, vil naturlege vetileringar/luftlekkasjar i konstruksjonen ikkje fungera som den gjer no. Dette må takast omsyn til.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i : Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i : Ukjent.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i : Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget. Underteikna har kun gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige områder i elektrisk anlegg.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Anbefalar ein utvida kontroll av autorisert foretak. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Ein kontroll av DLE er kun stikkprøvekontroll. Det er ingen garanti for at DLE avdekker skjulte feil og manglar.

Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Sikringskap med automatsikringar og 3 skrusikringar.

Eigne jordfeilbrytarar.

Tidlegare eigar har opplyst at det vart gjennomført ein enkel kontroll av elektrisk anlegg i 2022 i forbindelse med anna arbeid som vart gjennomført.

Det er ikkje fremlagt rapport på denne kontrollen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i 2022. Ny stikkontakt til frysenskap og oppvaskemaskin på kjøkken, samt montering av lampe på soverom.

Elles er det ikkje fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på arbeid med elektrisk anlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikkje opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utførast el.kontroll (av autorisert kontrollør) av heile anlegget.

Det hefter ein risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

- Gjeldande leilegheit er i dag brukt til bustadføremål. Det har tidlegare vore brukt til fabrikk (1923). I 1987 var leilegheita ommygd til trykkeri, før det vart omsøkt til bustad i år 2000.

- Teikningar som er fremlagt syner romfordelinga ved søknad om ombygging til bustad i år 2000. Definisjonen av rom på fremlagt teikning samsvarar ikkje med bruken på befaringsdagen. Underteikna har vurdert romma etter beskrivingar på fremlagt teikning.

- Ferdigattest frå 1987 er fremlagt. Ferdigattest på leilegheita etter dagens bruk er ikkje fremlagt.

- Det er fjerna nokre veggjar på kjøkken. Dette er ikkje byggemeldt.

- Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Vaskerom Overflate gulv**

TG2 grunna bom i fliser og at fall på golv ikkje tilfredsstillar krava i teknisk forskrift.

Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Manglande fall på golv kan føre til lekkasje ut i tilstøytande rom som igjen forårsaker fuktskader.

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2 då membran/tettesjikt ikkje kan konstaterast. Uansett har tettesjikt nådd ein slik alder at utskifting bør vurderast.

Lekkasjar kan oppstå ved eventuell mangelfull membran.

1.2.2 Bad 1 Overflate gulv

TG2 grunna bom i fliser og fall på golv som ikkje tilfredsstillar krava i teknisk forskrift.

Konsekvens ved bom i flis kan vera at flisa slår sprekker og er ein uheldig kan det skade underliggende membran.

Manglande fall på golv kan føre til lekkasje ut i tilstøytande rom som igjen forårsaker fuktskade

1.2.3 Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2 då det ikkje kan konstaterast at det er membran under fliser.

Lekkasjar kan oppstå ved eventuell mangelfull membran. Eventuell membran/tettesjikt har nådd ein slik alder at utskifting bør uansett vurderast.

1.3.1 Bad 2 (ved sov.) Overflate vegger og himling

Punktet vert vurdert til TG2 grunna manglande fliser.

Ingen større konsekvensar enn det estetiske. Eventuell membran er og noko meir eksponert då det manglar fliser som mekanisk beskytting. Ved ein eventuell fjerning av badekar er det større område som ikkje er flislagt.

1.3.2 Bad 2 (ved sov.) Overflate gulv

Punktet er vurdert til TG2 grunna bom i fliser og at fall på golv ikkje tilfredsstillar krava i teknisk forskrift.

Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Fliser kan slå sprekker ved belastning og i ytterste konsekvens skade underliggende membran.

Dårleg fall på golv kan føre til lekkasje ut i tilstøytande rom som igjen forårsaker fuktskader.

1.3.3 Bad 2 (ved sov.) Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 då det ikkje kan konstaterast at det er membran under fliser og noko forhøga fuktverdiar ved måling i vegg.

Det er registrert mellom 17,5 - 18 vektprosent fukt i vegg ved badekar. Underteikna vurderar punktet til TG2 med behov for tiltak i nær framtid. Vidare utvikling gjer fare for råte og muggsoppvekst.

3.1 Andre rom

TG2 grunna ukjent oppbygging av kjølerom og badstue.

Kjølerom og badstue er viktig å bygge opp riktig mtp. fuktighet og liknande. Ved feil oppbygging kan fuktskader, mugg og sopp oppstå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250003	
Selger 1 navn	
Morten Langenes	
Gateadresse	
Tvildesvegen 16A	
Poststed	Postnr
VOSS	5705
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	66950050

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, fuktinnslag, 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
- 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
Beskrivelse
- 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: 1507250003

Document reference: 1507250003

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstigende 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: 1507250003

Document reference: 1507250003

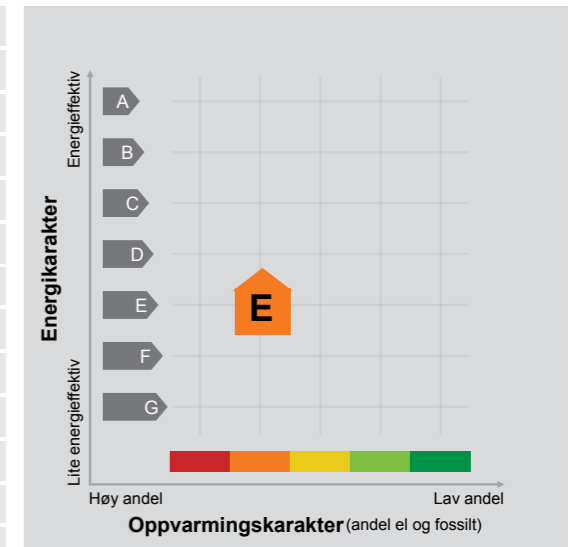
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Langenes	f5a48a5def1168dce2fd9fcd7 bbf099820e37b9e	20.02.2025 16:52:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250003

- 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	Tvildesvegen 16A
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9727264
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68486
Dato	17.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

K O P I

VEDTEKTER FOR SAMEIGA RONGSFOSSEN, VEDTEKNE 02.11.1992.

§ 1. Sameiga sitt namn er Sameiga Rongsfossen.

Sameiga Rongsfossen omfattar 34 seksjonar i gnr. 49 bnr. 56 i Voss.

For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med oppdelingskravet, tinglyst 29.09.1987.

§ 2. Sameiga sitt forretningskontor er i Voss.

§ 3. Sameigarmøte er sameiga sitt øverste organ. Samtlege sameigarar er medlemmer av sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad. Innkallinga skal skje med minst 8 dagar skrifteleg varsel til samtlege sameigarar med kjent adresse.

Ved innkallinga skal det fylgja framlegg til dagsorden, styret sin årsrapport, revidert årsrekneskap og styret sitt framlegg til budsjett for inneverande år. Framlegg til saker som skal handsamast på ordinært sameigarmøte, skal fylgje innkallinga og må vera styre i hende seinast 21. dagar før møtet.

Det ordinære sameigarmøtet skal:

- a) Handsama styre sin årsrapport.
- b) Handsama og godkjenna årsrekneskapet.
- c) Handsama andre saker som er nemnt i innkallinga.
- d) Velja styre og revisor.

Alle vedtak skjer med vanleg fleirtal, om ikkje anna fylgjer av lov om eigarseksjonar.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst 1/10 av sameigarane skrifteleg krev det, og samstundes oppgjev kva saker dei ynskjer handsama.

Styret innkallar til ekstraordinært sameigarmøte med same frist som får ordinært sameigarmøte. I innkallinga skal det framgå kva saker som skal handsamast på møtet.

§ 4. Sameiga skal ha eit styre på 3-5 medlemmer etter nærare vedtak i sameigarmøte.

Styret kan tilsetja forretningsfører.

Styreleiar og ein av styremedlemmene i fellesskap forpliktar sameiga.

§ 5. Ervervar av seksjonen og leigetakar av brukseining må godkjennast av sameiga sitt styre. Godkjenning kan berre nektast når det ligg føre sakleg grunn. Dersom det ikkje ligg føre svar innan 14 dagar etter at skrifteleg godkjenningssøknad er motteken av styret, blir ervervaren eller leigetakaren å sjå på som godteken.

§ 6. Den einskilde sameigar er ansvarleg i forhold til sin sameigebrøk for sameiga sine fellesplikter.

§ 7. Utgifter ved egedommen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal delast mellom sameigar etter storleik på sameigebrøken.

Til dekning av slike fellesutgifter, skal sameigarane kvart år innbetala forskotsvis ein å-konto sum som vert fastsett av årsmøtet etter framlegg frå styret. Avrekninga skal skje så snart revidert rekneskap er godkjent av sameigarmøtet.

Ordinært sameigarmøte kan vedta eit fondsopplegg til framtidig sikring av uforusette utgifter til drift og vedlikehold av egedommen som ikkje er knytt til den einskilde brukseining.

Ved eigarskifte kan ein sameigar ikkje krevja tilbakebetalt sin andel i fondet utan at ervervaren betalar inn tilsvarande andel i fondet.

§ 8. Sameigarmøtet skal fastsetja ordensreglar for sameiga.

§ 9. Dersom ein sameigar vesentleg miseleggheld sine pliktar overfor sameiga eller dei andre sameigarane, kan vedkommande med minst 3 månaders skrifteleg varsel frå styret påleggjast å flytta og å selja seksjonen. Eit slikt pålegg kan ankast inn for ekstraordinært sameigarmøte, som blir å innkalla av styre til handsaming av klage. Klagen vert avgjort med simpelt fleirtal.

Som vesentleg mislegghald vert og å rekna at sameigarane ikkje tar del i fellesutgifter som bestemt av styre eller sameigarmøte.

§ 10. Lov om eigarseksjonar av 4. mars 1983 nr. 7 supplerar desse vedtektene så langt lova høver.

Voss, 02.11.1992
Nr. 1.

K O P I

ORDENSREGLAR FOR SAMEIGA RONGSFOSSEN

1. Eigar / leigetakar er pliktar til å retta seg etter reglar som vert føresett for å sikra ro og orden og forsvarleg handsaming av eigarseksjon og felles areal.
2. Eigar må erstatta ein skade, enten den er valda av ein sjølv eller skuldast leigetakar eller gjester.
3. Det er i alle si interesse at eigarane tek omsyn til kvarandre, slik at ingen vert skadelidande grunna
4. Det skal vera alminneleg ro kl. 23.00. Musikkøingar banking og boring, kan berre skje i tidsrommet frå kl. 08.00 til kl. 22.00.
5. Gjester skal parkera på henviste plassar.
6. Det er tillate å halda hund eller katt. Hundeeigarar pliktar å retta seg etter dei offentlege reglar for hundehald, bl.a. bandtvang og fjerning av dyreeksrement. Hunde / katte eigar er ansvarlege for skade og ulemper dyret medfører for egedom eller personar. Grunngeve og rettvil klage på dyrehald, kan medføra at ein mister retten til å halda hund eller katt i sameiga. Klagen skal inn for styret og sameigarmøte.
7. Vasking av trapper og gangar vert utført etter tunnuslista.
 - a. Vedk. snømaking og strøing. Styret velger ein person til dette. Vedkommande vil få godtgjersla for arbeidet, mot innlevering av timelista.
 - b. Dugnad vert utført etter behov. Alle må betala inn ei dugnadsavgift. Dei sameigarane som har vore med på dugnad, vil få tilbakebetalt dei dugnadstimane dei har utført for sameiga.
8. All leikeaktivitet på parkeringsplassen er forbode. Sykkling, ballspel skal foregå på leikeplassen.
9. Alle i sameiga pliktar å halda orden og reinsemd på fellesarealet. Søppel som sigarettstumpar, tomflasker, papir, plastposar o.l. må leggjast der slikt skal vera. Dette for at me skal ha eit trivelegt miljø rungt oss.
10. Alle dører skal vera stengt etter kl. 21.00 til kl. 07.00.

Årsrekneskap 2023

Sameiga Rognsfossen

Resultatrekneskap
Balanse
Notar til rekneskapen

Org.nr.: 886 394 632

RESULTATREKNESKAP

SAMEIGA ROGNSSFOSSEN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Felleskostnad		1 938 495	1 908 471
Sum driftsinntekter		1 938 495	1 908 471
Lønskostnad	2	36 512	36 512
Annan driftskostnad	2	3 872 731	2 736 567
Sum driftskostnader		3 909 243	2 773 079
Driftsresultat		-1 970 747	-864 608
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Anna renteinntekt		631	5 153
Anna finansinntekt		24 934	24 514
Annan rentekostnad		509	499
Resultat av finanspostar		25 056	29 168
Resultat		-1 945 691	-835 440
Årsresultat	3	-1 945 691	-835 440
OVERFØRING			
Overføring frå annan eigekapital		1 945 691	835 440
Sum overføringar		-1 945 691	-835 440

SAMEIGA ROGNSSFOSSEN

SIDE 2

BALANSE			
SAMEIGA ROGNSFOSSEN			
EIGEDLAR	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDDEL			
VARIGE DRIFTSMIDDEL			
Tomter, bygningar og annan fast eigedom	4	256 000	256 000
Sum varige driftsmiddel	4	256 000	256 000
Sum anleggsmiddel		256 000	256 000
OMLØPSMIDDEL			
KRAV			
Kundekrav		140 777	201 134
Sum krav		140 777	201 134
Bankinnskot, kontantar og liknande		1 080 711	2 997 851
Sum omløpsmiddel		1 221 488	3 198 985
Sum egedelar		1 477 488	3 454 985

BALANSE			
SAMEIGA ROGNSFOSSEN			
EIGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EIGENKAPITAL			
OPPTENT EIGENKAPITAL			
Annan eigenkapital		1 317 520	3 263 211
Sum opptent eigenkapital		1 317 520	3 263 211
Sum eigenkapital	3	1 317 520	3 263 211
GJELD			
ØVRIG LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 713	114 298
Skyldige offentlege avgifter		17 912	17 662
Anna kortsiktig gjeld		63 344	59 815
Sum kortsiktig gjeld		159 968	191 775
Sum gjeld		159 968	191 775
Sum eigenkapital og gjeld		1 477 488	3 454 985
Voss, 23.04.2024 Styret i Sameiga Rognsfossen			
_____ Terje Gjeraldsteit styreleiar		_____ Tommy Labråten Olsen styremedlem	
_____ Endre Borge styremedlem		_____ Åse Marie Jordal styremedlem	

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen er sett opp i samsvar med rekneskapslova og NRS 8, God regnskapsskikk for små foretak.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLAR

Anleggsmidlar omfattar eigedelar som er sette av til varig eige og bruk. Anleggsmidlar er vurderte til innkjøpskostnad. Varige driftsmidlar blir balanseførte og skrivne av over den økonomiske levetida deira. Avskrivingsperioden for fast eigedom som er kjøpt etter 2009, er dekomponert i ein del som gjeld råbygget, og ein del som gjeld faste tekniske installasjonar. Varige driftsmidlar blir nedskrivne til beløpet som kan attvinnast ved verdifall som er venta å ikkje vere forbigåande. Beløpet som kan attvinnast, er det høgste av netto salsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er noverdi av framtidige kontantstraumar som er knytte til eigedelen. Nedskrivninga blir reversert når grunnlaget for nedskrivninga ikkje lenger er til stades.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLAR

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

FORDRINGAR

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

Note 2 Lønskostnader

Lønskostnader	2023	2022
Styrehonorar	32 000	32 000
Arbeidsgjevaravgift	4 512	4 512
Andre ytingar	0	0
Sum	36 512	36 512

Sameiget har ingen tilsette.

Note 3 Eigenkapital

	Annan eigenkapital	Sum eigenkapital
Per. 31.12.2022	3 263 211	3 263 211
Endringar førte mot EK	0	0
Per 01.01.2023	3 263 211	3 263 211
Årets resultat	-1 945 691	-1 945 691
Per 31.12.2023	1 317 520	1 317 520

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygningar og tomter	Sum
Innkjøpskostnad pr. 01.01.23	256 000	256 000
= Innkjøpskostnad 31.12.23	256 000	256 000
= Bokført verdi 31.12.23	256 000	256 000

Flom- og støysonerapport

Eiendom	4621 49/56		
Utskriftsdato	14.02.2025	Antall datasett	7

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

- 1 Faresonekart for flom
- 1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 2 Støykartlegging veg etter T-1442
- 2 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 2 Strategisk støykartlegging veg
- 2 Støysoner Avinors lufthavner
- 2 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442

Faresonekart for flom

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakstintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

Tegnforklaring

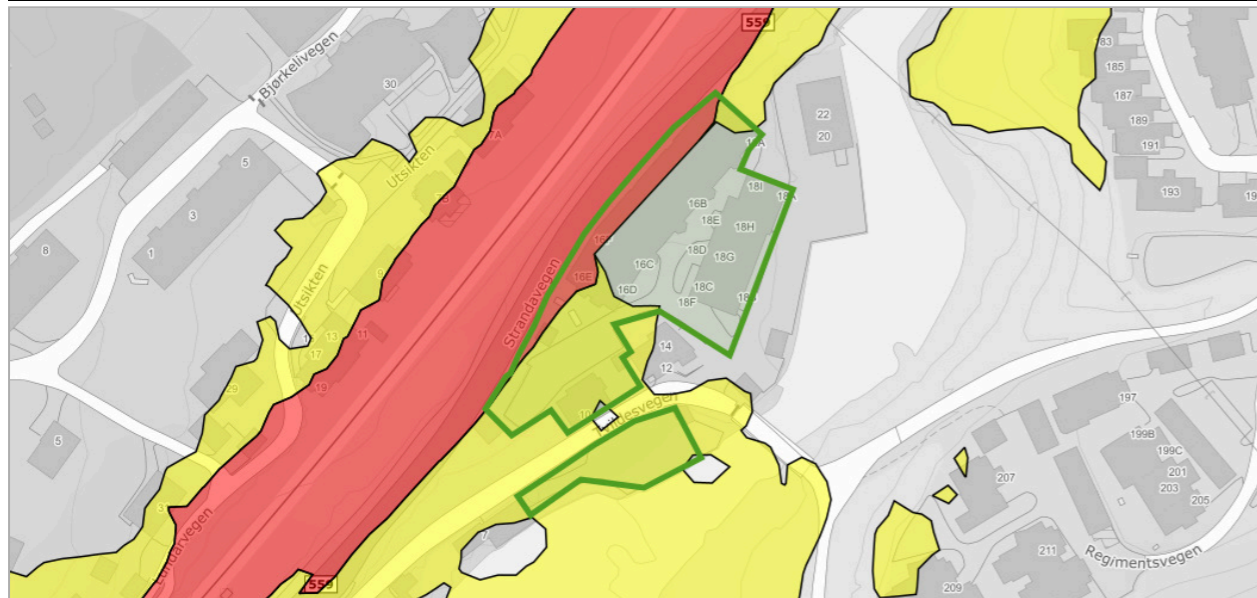
Flomsone
Flomsone - 200 årsflom - klima
200-årsflom
50-årsflom
20-årsflom

Objekter

Gjentaksintervall
200
2100

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	13.02.2025
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

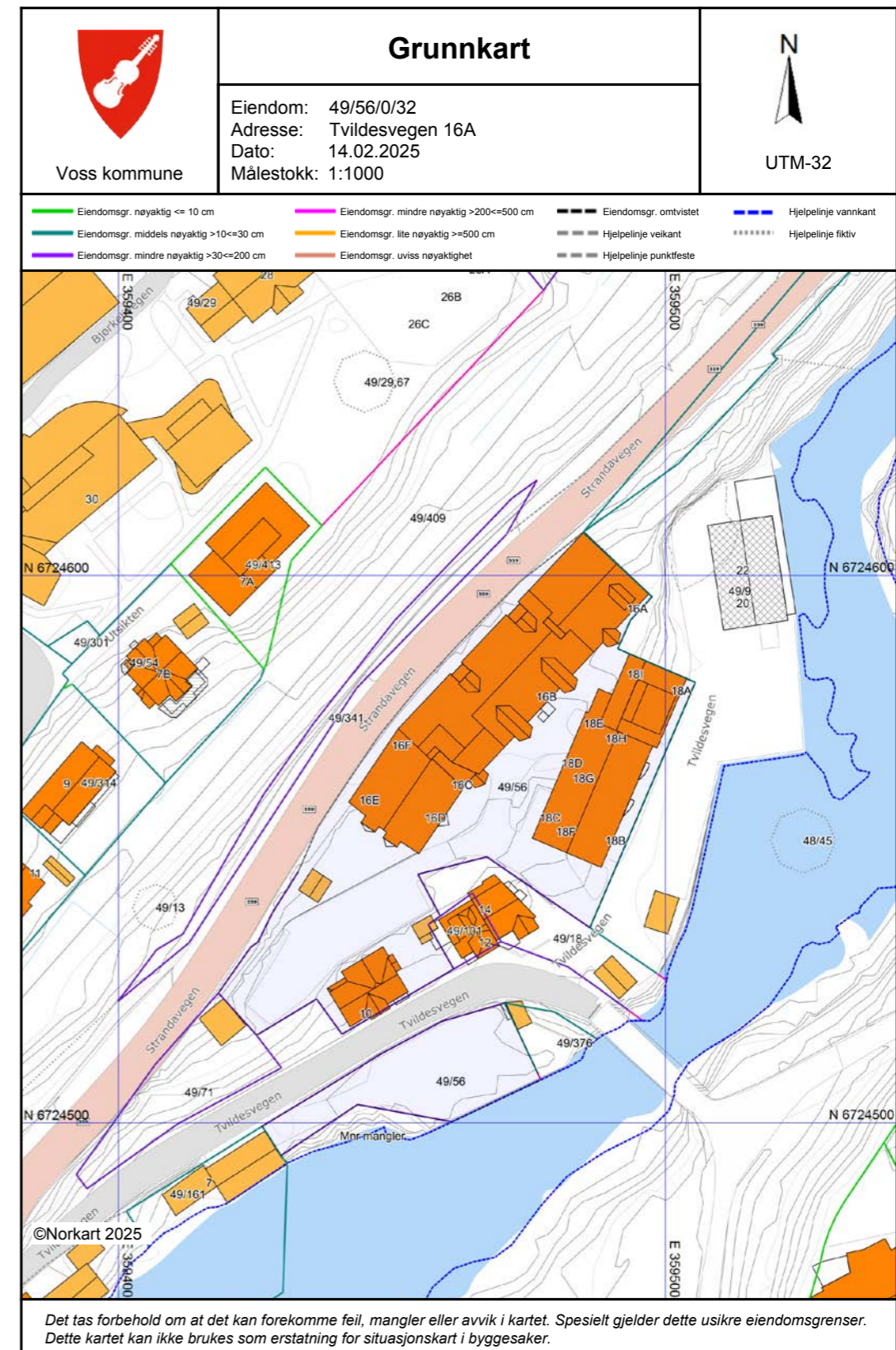
Tenesta inneheld støysonenkart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonenkart viser berekna raud ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysoner. Støysonenkart er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonenkart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyfømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

Støysoner	
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
G	2
R	1





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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

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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tvildesvegen 16A
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre