



Helgatunvegen 52 (5B202)



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68
bb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning

6 350 000,-

Omkostninger

11 140,-

Totalpris

6 361 140,-

Felleskostnader

4 334,- / mnd

Boligtype/eierform

Leilighet/borettslag

Antall soverom

2

Totalt BRA

118 m²

Byggeår

2023

Boligens nettside

kapa.no/3240129



**Helgatunvegen 52
(5B202)
5713 Vossestrand**

Stor og lekker fritidsleilighet med ski in/
ski out beliggenhet | Vannbåren varme
| Hems | Parkering

Velkommen

Opplev luksusen ved å ha naturen som nærmeste nabo! Denne nyoppførte fritidsleiligheten i Myrkdalen Fjellandsby byr på ski-in/ski-out-muligheter rett utenfor døren, med Helgatuntrekket bare noen skritt unna og vakre turløyper som slynger seg gjennom landskapet. Leiligheten er innredet med stil og funksjonalitet, og her kan du nyte en optimal planløsning og eksklusive detaljer som vannbåren varme via et moderne NIBE-anlegg, kvalitetskjøkken fra Sigdal, stor ekstern bod og parkering i carport i u-etasjen.

NB: Alle bilder er fra tilsvarende leilighet i nabobygg.













Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir rom for både hygge og selskap, med plass til en koselig salong og et stort spisebord hvor man kan samles etter en dag i bakken.













Fra stuen fører en trapp opp til den koselige hemsen på hele 32 kvm –et ekstra oppholdsrom som gir fleksibilitet og sjarm. Kun godkjent som hems på byggetegninger, men i dag innredet med stue og soverom.

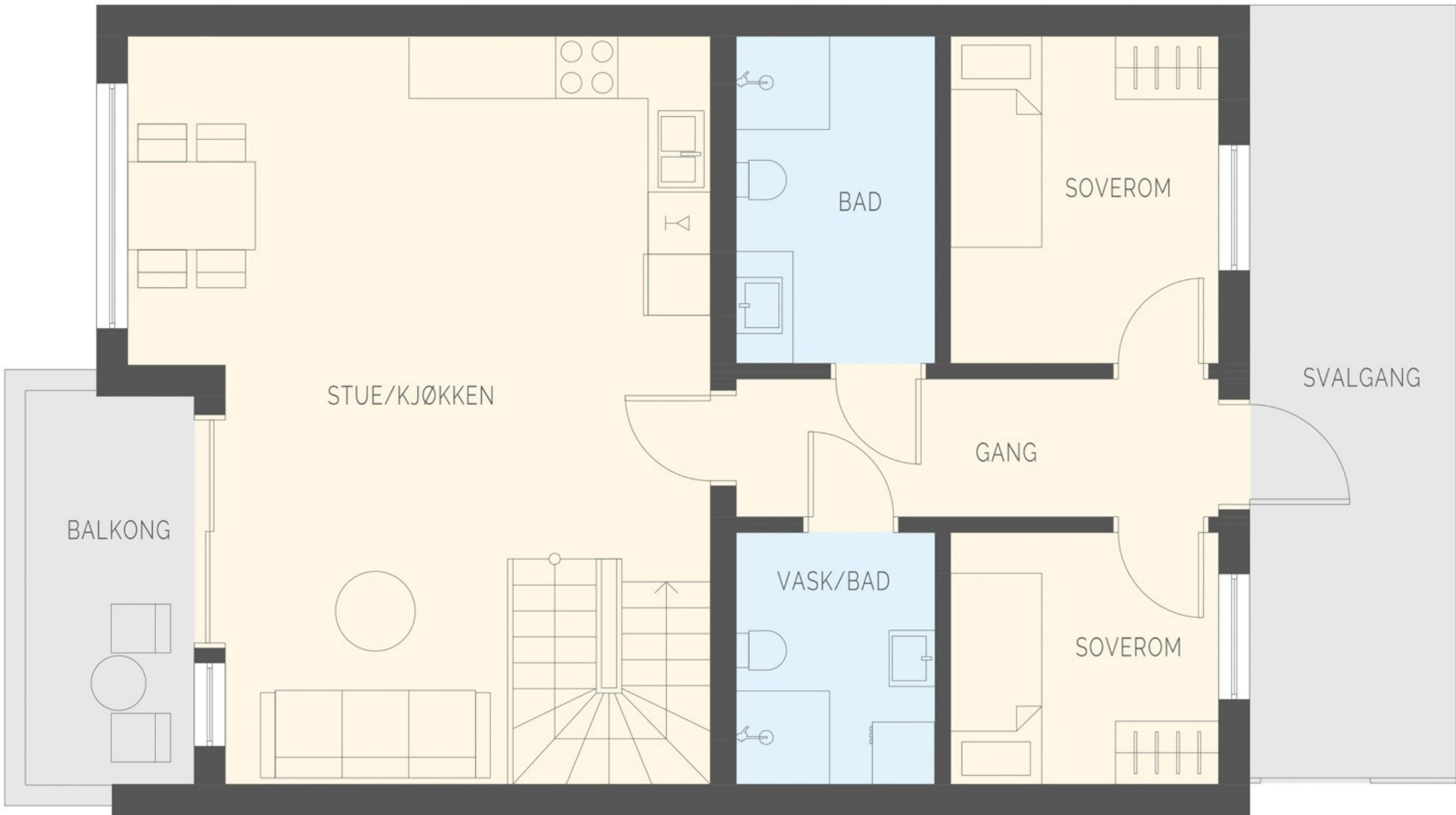


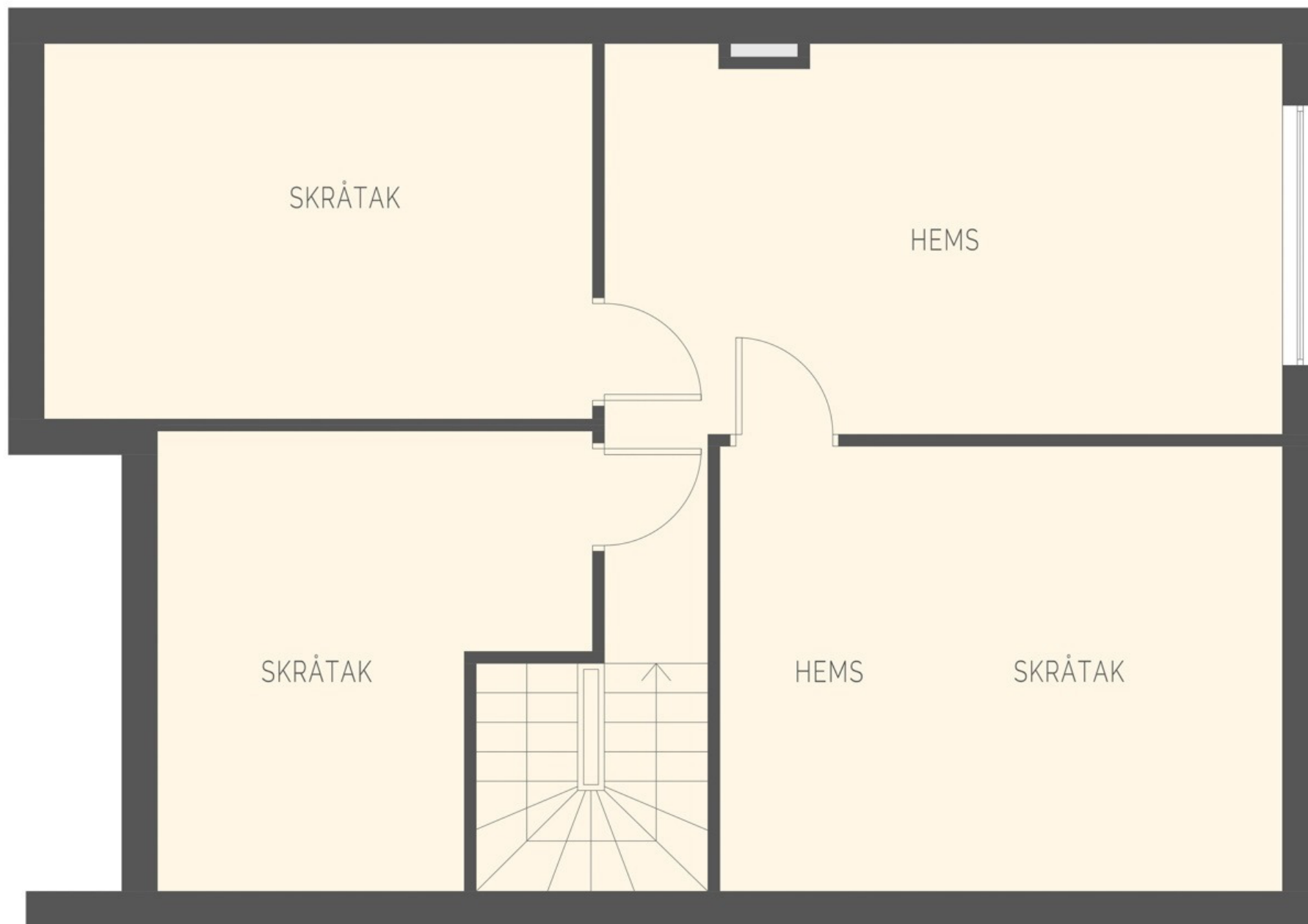






Plantegninger





Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Helgatunlia er et nytt fritidseiendomsprosjekt i hjertet av Myrkdalen. Plassert like overfor Helgatun Fjellpensjonat, midt i alpinbakken og med nærhet til langrennløypene i Årmotslia, ligger alt til rette for gode opplevelser for deg og dine kjære om vinteren. Helgatunlia ligger også midt i et attraktivt turområde for både korte og lange turer om vinteren, en godt egnet sted for rekreasjon og opplevelser gjennom hele året.

Helgatunlia finner du like bak tradisjonsrike Helgatun Fjellpensjonat, hvor barn, unge og familier har vært sammen om opplevelsene i Myrkdalen i mer enn 45 år. Helgatunkaféen er en hyggelig kafé hvor man møtes for lunsj og prat gjennom vintersesongen. Helgatun ønsker å tilby ulike aktiviteter for barn, unge og familier i samarbeid med Helgatunlia for å skape et varmt og inkluderende miljø. Helgatun er også en sentral leverandør til felletjenestene for borettslaget som brøyting, renholdstjenester, vannverk og utleievirksomhet.

Myrkdalen er et eldorado for skiglade da det er et av de mest snørike områdene på Vestlandet. Du har alle valgmuligheter for store og for små, med flott skitrekk, langrennsløyper, terrengpark, Årmotslia med lysløype, skiskytterarena og freestyle arenaområder for å nevne noe. Ny skibru er ferdig og klar til bruk. Denne går nå like nedenfor Helgatunlia. Selve skiløypa går forbi Helgatunkaféen.

Foretrekker du sommersesongen er det like flott å tilbringe i Helgatunlia, med nydelige turområder som blant annet Vikafjellet rett i nærheten. Her kan du også ta med fiskestang dersom du vil fiske ørret til middag. Eller ta deg toppturer til Bjørndalskamben, Svolefjell og Finnbunuten. I Myrkdalen finner du også et godt utbygd nett for sykling i terrenget med ulike utfordringer for store og små.

Adkomst

For adkomstbeskrivelse se Google Maps eller kartfunksjonen på din

smarttelefon.

Det vil skiltes med EiendomsMegler 1 visningsskilt ved fellesvisninger.



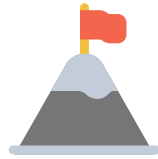


Nabolagsprofil

Hytteprofil: Helgatunvegen 52

Høyde over havet

489 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 10 min 🚗
🚏 Helgatun snuplass Linje 810, 970	11 min 🚶 0.7 km
🚏 Helgatun Linje 810, 970	11 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	20 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	20 min 🚶

Avstand til byer

Bergen 2 t 6 min 🚗

Sport

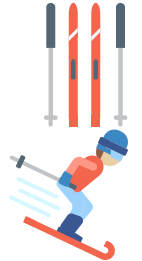
🏊 Voss Fjellandsby – Myrkdalen – Sa..	20 min 🚶
Sandvolleyball	1.4 km
🏊 Myrkdalen skule	7 min 🚗
Aktivitetshall	4.6 km
🏊 MOVA Myrkdalen	22 min 🚶

Vintersport

Langrenn

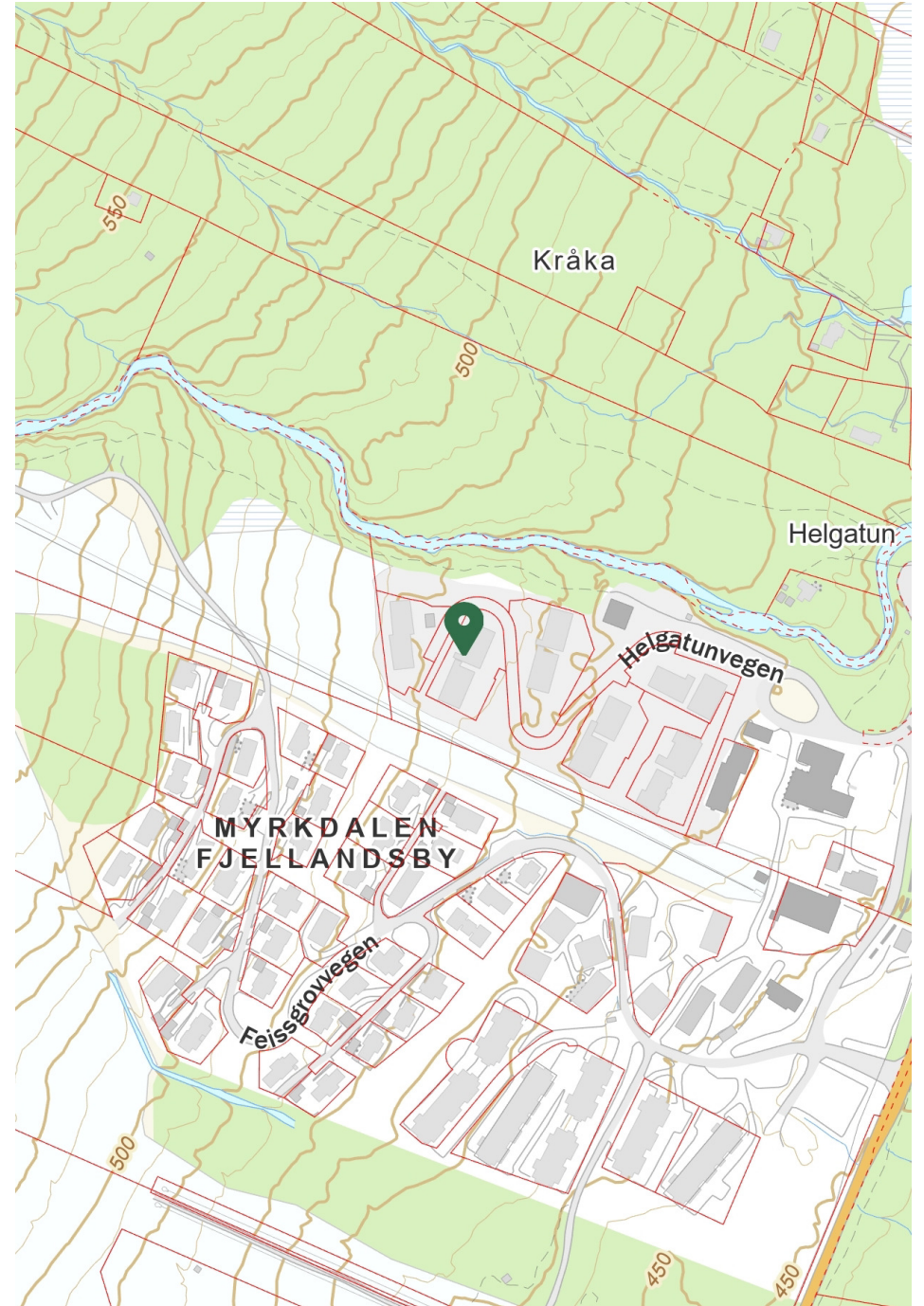
Alpin

- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 9



Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter 15 min 🚶







Informasjon
om boligen

Oppdrag

3-24-0129

Eiendom

Helgatunvegen 52 (5B202)

5713 Vossestrand

Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 65 Orgnr. 922400954 i Voss kommune

Gnr 272, bnr 60.

Eier

Indremisjonssamskipnaden

Prisantydning

Kr 6 350 000,-

Andel fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i borettslaget.

Total kjøpesum

Kr 6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

11 140,- (Omkostninger totalt)

6 361 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning
Forretningsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i

boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding og kontingent er opplyst å være kr.

Felleskostnader

Kr 4 334,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer fiber, felles strøm, hytteeierlag, privat vann- og avløpsanlegg, kommunale avgifter og eiendomsskatt, brøyting, felles byggforsikring, elk kontroll, forretningsførsel, drift, avsetning til vedlikehold av bygg, vedlikehold av veg.

Legalpant

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

Ansvarsforhold fellesutgifter

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslaget sin gjeld.

Laget har lovbestemt panterett i andelen, med prioritet før alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygden sitt grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet blir foreldet to år etter at det skulle ha vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Borettslag

Standard

Opplev luksusen ved å ha naturen som nærmeste nabo! Denne nyoppførte fritidsleiligheten i Myrkdalen Fjellandsby byr på ski-in/ski-out-muligheter rett utenfor døren, med Helgatuntrekket bare noen skritt unna og vakre turløyper som slynger seg gjennom landskapet. Leiligheten er innredet med stil og funksjonalitet, og her kan du nyte en optimal planløsning og eksklusive detaljer som vannbåren varme via et moderne NIBE-anlegg, kvalitetskjøkken fra Sigdal, stor ekstern bod og parkering i carport i underetasjen.

Ved ankomst til denne lekre leiligheten i 2. etasje, møtes du av en trivelig entré med flislagt gulv og vannbåren varme som strekker seg inn i stuen og kjøkkenet. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir rom for både hygge og selskap, med plass til en koselig salong og et stort spisebord hvor man kan samles etter en dag i bakken. Gulvene er lagt med slitesterk laminat, og veggene er en harmonisk blanding av malte gipsvegger og sjarmerende massivt treverk, som skaper en lun atmosfære med moderne hyttepreg.

Det åpne kjøkkenet fra Sigdal er ikke bare stilfullt, men også svært funksjonelt. Her finner du rikelig med skap- og benkeplass, profilerte fronter og en laminat benkeplate som tåler både frokostforberedelser og festmiddager. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap gjør matlagingen til en lek, og det er også plass til et eget frokostbord hvor du kan nyte morgenkaffen.

Fra stuen fører en trapp opp til den koselige hemsens på hele 32 kvm – et ekstra oppholdsrom som gir fleksibilitet og sjarm! Hemsens romløsning inkluderer en lys stue, en koselig alkove og flere romslige nisjer som kan brukes etter behov, enten til lekekrok, lesesone eller praktisk lagring.

Leiligheten har en solfylt balkong med flott utsikt over det naturskjønne nærområdet, perfekt for å trekke frisk luft og nyte morgenkaffen i fred og ro.

Med to soverom har du rikelig med plass til hele familien eller

gjester. Begge soverom er store nok til dobbeltseng eller familiekøyer, og har praktisk laminatgulv. Badene ligger praktisk til med tilkomst fra gangen, og er delikate med fliser på gulv og våtromsplater på veggene, samt elektriske varmekabler for ekstra komfort. Det største badet har opplegg for vaskemaskin og er tilrettelagt for enkel klesvask.

Oppbevaring er godt ivaretatt med en stor ekstern bod på 14 kvm i parkeringsanlegget. Leiligheten har også balansert ventilasjon og varmtvann via NIBE-anlegget, som sikrer et sunt innklima og energieffektiv oppvarming.

Velkommen til en leilighet som kombinerer moderne komfort med ekte hyttesjarm, og som gir deg alt du trenger for å nyte fjellets gleder året rundt.

Innhold

Ny og flott fritidsleilighet i Helgatunområdet i Myrkdalen fjellandsby. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygg som nylig var innflyttingsklart, og inneholder følgende:

Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, bad/vaskerom og kott. Trapp fra stue/kjøkken til hems. Utgang fra stue til balkong på 6,3 kvm.

I tillegg har man en stor bod i parkeringsanlegget.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 118 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 104 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 6 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Andre etasje:

- BRA: 72 m²
- BRA-i: 72 m² (Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, bad/vaskerom og kott)
- TBA: 6 m² (Balkong)

Hems:

- BRA: 32 m²
 - BRA-i: 32 m² (Hems som i dag benyttes som ekstra stue og soverom)
- Underetasje:
- BRA: 14 m²
 - BRA-e: 14 m² (Bod i parkeringsanlegg.

Det er 28 m² med ikke måleverdig areal på hemsen. ALH hems etg er kun beregnet ut fra tegning og ikke målt på plassen, dette arealet kan avvike noe. Det er kun 2 rom som har målbart areal for BRA-i.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Hems er byggesøkt som hems, men benyttes som stue og soverom. Det er avvik på dagslysflate på soverom på hems.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Bruksareal

118 m²

Byggeår

2023

Antall soverom

2

Etasje

2.etasje

Parkering

Parkeringsplass i carport i underetasje.

Oppvarming

Det er vannbåren varme i gulv gang og stue via Nibe-anlegg. Elektriske varmekabler på begge bad.

Tomteareal

1761 m²

Eierform tomt

Eiet fellestomt

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket . Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

Grunnmuren for underetasjen på bygget er utført med støpte betongvegger, fundamentert på faste masser av sprengstein og mot fjell.

Ytterveggene er utført med massive treveggselementer som er utvendig isolert med rockwool og kledd med trekledning.

Tak: Taket er oppbygget med saltakskonstruksjon i trevirke. Taket er tekket med torv og antatt folietekking.

Beskaffenheter

Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med singlet adkomstveg, singlet biloppstillingsplass, gressplener, lekeareal og singlet stikkveger.

Formuesverdi

Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Eiendomskatt

Inkludert i felleskostnadene.

Faste løpende kostnader

Fellesutgifter, forsikring innbo og løsøre, strøm, TV, internett etc. Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet eget, privat vannverk knyttet til Helgatun fjellpensjonat.

Avløp via privat avløps-/renseanlegg, men boligene blir koblet på offentlig kloakksystem når dette står ferdig (er under arbeid).

Fremtidig tilknytningsavgift vil tilkomme hver andel. Det er ikke avgjort om det blir offentlig eller privat drift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.06.2023. Dokumentet kan ses hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Området hvor denne boligen ligger er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert iht. detaljreguleringsplan "Helgatun fjellpensjonat", med planid 12352017005.

Hensynssone iht. planen: Ras- og skredfare.

Eiendommen er avsatt til næringsvirksomhet nåværende, iht. Kommuneplan for Voss herad 2020-2032 med planid 12352019004.

Eiendommen er avsatt til erverv nåværende iht. Kommunedelplan for Myrkdalen med planid 123506024. Restriksjonsområde iht. planen: Område unntatt fra rettsvirkning.

Planopplysninger og -kart kan ses hos megler.

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Utleieadgang

All offentlig og annonsert utleie skal forvaltes av Helgatun Fjellpensjonat AS, som administrerer utleie og har for dette arbeidet rett på økonomisk kompensasjon i samsvar med egen avtale som blir inngått mellom hver enkelt andelseier og Helgatun Fjellpensjonat AS.

Utleie må godkjennes av styret. Se vedtekter for ytterligere informasjon om utleie.

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om borettslaget

Helgatunlia borettslag
922400954

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Forretningsfører

OBOS

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Forbehold om endelig arealoppmåling ihht forskift til avhendingsloven. Arealoppmåling vil bli forelagt kjøper for endelig godkjenning.

Utbygger vil ihht Bustadoppføringslova § 12 stille garantier ved kontraktsunderskrift.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag på kr 50 000,- eks mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke løpende markedsføring samt kr 5 900,- for oppgjørskostnad.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (arealmålingsrapport, vedtekter og vegstatuskart er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Formaliteter

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger

av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate bruken til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

Fellesgjeld og felleskostnader

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld?

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende – forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs.at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

Ansvarlig Megler

Eiendomsmegler Bjørnar Berg
Mobil 48 88 84 68
E-post BB@KAPA.NO

EiendomsMegler 1
Vestland Eiendomsmegling AS
Marken 19, 5832 Bergen
Org.nr: 992425725
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 29.11.2024







Vedlegg og dokumenter



Arealmålingsrapport

Fritidsbolig
Helgatanvegen 52, 5713 VOSESTRAND
VOSS kommune
gnr. 272, bnr. 60



Befaringsdato: 11.07.2023 Rapportdato: 18.11.2024 Oppdragsnr.: 20034-1308 Referansenummer: JA2091

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Vår ref:



Gyldig rapport
18.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

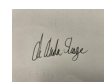


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsleilighet over 2 plan

Byggeår

2023

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

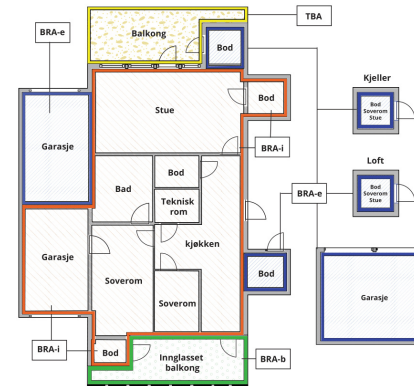
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	72			72	6		72
Hems	32			32		28	60
Underetasje		14		14			14
SUM	104	14			6	28	146
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad/vaskerom , Kott		
Hems	Stue , Soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.
Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 6,3 kvm
Bod i parkeringsanlegg 14 kvm.

ALH hems etg er kun beregnet ut fra tegning og ikke målt på plassen, dette arealet kan avvike noe.
Det er kun 2 rom som har målbart areal for BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 02 etg er byggesøkt som hems, men benyttes som stue og soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er avvik på dagslysflate på soverom i 02 etg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Fritidsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	102	2

Kommentar

Fritidsbolig

Det er slik bruken av rommet fremstod for takstmann på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom.
Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
11.7.2023			Ole Andre Skage Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	272	60		1761.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgatunvegen 52

Hjemmelshaver

Helgatunlia 5 Brl

Kommentar

Felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarings og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/. Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



VEDTEKTER FOR HELGATUNLIA BURETTLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

1 Innleiande fastsetjingar

1.1 Burettslaget

Burettslaget sitt namn er Helgatunlia burettslag.

Laget sitt forretningskontor er i Voss kommune.

Laget består av eigedommen med gnr. 272 bnr. 56

Laget sitt føremål er å gi andelseigarane bruksrett til eigen fritidsbustad i laget sin eigedom (buret). Laget kan òg drive anna verksemd som har samanheng med buretten.

1.2 Ansvarsavgrensing

Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for burettslaget si gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikkje setjast vilkår om etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å vere andelseigar i burettslaget. Slike tilhøve kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar, eller leggjast vekt på ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andelar, andelseigarar og eigarskifte

2.1 Andelar

Burettslaget består av 72 andelar, pålydande kr. 5 000. Det skal vere knytt ein andel til kvar leilegheit. Kvar andelseigar kan berre eige ein andel, med unntak av juridiske personar, Helgatunlia burettslag sjølv, Helgatun Fjellpensjonat AS, Indremisjonssamskipnaden og dei som vert omfatta av burettslagslova § 4-2.

Fleire personar kan eige ein andel saman. Dersom ein av desse ikkje bur i leilegheita, vert bruken sett på som overlata til den som bur der, og ein må følgje reglane for overlating av bruk, sjå punkt 3.

Juridiske personar kan òg eige andelar til framleige for sine egne tilsette. Andelseigar pliktar då å sjå til at tilsette opptre i samsvar med reglane bestemt av burettslaget.

2.2 Eigarskifte

Styret skal godkjenne nye andelseigarar. Godkjenning kan berre nektast viss det føreligg sakleg grunn. Dersom melding om nekt av godkjenning ikkje har kome fram til den som overtek seinast 20 dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for gift.

Den som overtek har ikkje rett til å bruke leilegheita før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at den som overtek har rett til å erverve andelen.

Den førre andelseigaren er solidarisk ansvarleg med ny ervervar for betaling av felleskostnadar fram til spørsmålet om godkjenning er endeleg avgjort.

For arbeid med eigarskifte og godkjenning av ny andelseigarar, kan laget krevje eit gebyr på opp til fire gangar rettsgebyret av den som avhendar andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av ein andel har ingen personar eller juridiske personar forkjøpsrett framfor andre. Styret i burettslaget har mynde til å godkjenne at avhendinga er i samsvar med vedtektene.

3 Bruk og vedlikehald

3.1 Andelseigar sin rett til bruk

Kvar andel gir einerett til bruk av ein fritidsbustad i laget og rett til å bruke fellesareal på vanleg måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/utleige

Andelseigarar kan overlate bruken av andelen til andre, privat og gjennom eigen annonsering av utleige. Dersom bruken vert overlata til andre, minskar ikkje andelseigaren sitt ansvar ovanfor laget. Andelseigarar ser til at all bruk er i samsvar med vedtekter og husordensreglar gjeldande i burettslaget. Dersom andelseigaren ynskjer å nytte seg av ein kommersiell aktør til å forvalte og administrere offentleg og annonsert utleige, skal ein nytte seg av Helgatun Fjellpensjonat AS. Dersom Helgatun Fjellpensjonat AS avviklar sitt tilbod om å forvalte offentleg utleige for andelseigarar, kan styret godkjenne annan tilbydar inntil neste generalforsamling avgjer noko anna.

3.3 Bruk

Andelseigaren skal behandla leilegheita og fellesareala på ein god måte. Bruken skal ikkje vere urimeleg eller på unødvendig vis vere til skade eller ulempe for dei andre andelseigarane.

Leilegheita kan ikkje utan styret sitt samtykke brukast til anna enn fritidsbustad.

Med godkjenning frå styret kan ein andelseigar gjennomføre nødvendige tiltak på eigedommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos brukar av leilegheita. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Ordensreglar vert fastsett av styret.

3.4 Vedlikehald

Andelseigaren skal halde leilegheita i forsvarleg stand.

Andelseigaren skal vedlikehalde ting som høyrer til leilegheita, slik som vindauge medrekna utskifting av knuste ruter, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i leilegheita.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv-, og himlingsplater, skiljeveggar, listverk, skåp, benkar, glasvindauge og innvendige dørar med karmar ved behov.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av vindauge (med karm) og ytterdør til leilegheita, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Dersom leilegheita har balkong pliktar andelseigaren å vedlikehalde innvendige flater på balkong etter den til ei kvar tid gjeldande instruks. Andelseigaren er ikkje ansvarleg for vedlikehald og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretingar som skal beskytte mot vatn, snø eller anna naturskade samt elektriske innretingar i forbindelse med eigedommen sin fasade.

Ny andelseigar overtar tidlegare eigar sine eventuelle mislighaldne vedlikehaldsplikter.

Andelseigar er erstatningsansvarleg etter burettslagslova §§ 5-13 og 5-15 for tap som følgje av at vedlikehaldsplikta ikkje er oppfylt.

3.5 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje kviler på andelseigarane.

Skade på ei leilegheit eller skade på inventar som høyrer til laget skal utbetrast av laget dersom skaden ikkje følgjer av misleghald frå ein annan andelseigar.

Laget skal vedlikehalde felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom leilegheitene. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom leilegheita dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren eller andre brukarar av leilegheita. Ved slikt arbeid pliktar andelseigarane å gjere leilegheita tilgjengeleg for styret eller den styret peikar ut slik at ettersyn, vedlikehald, reparasjon og utskiftingar kan gjennomførast. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødige ulempe for andelseigar eller annan brukar av leilegheita.

3.6 Bygningsmessig arbeid

Bygningsmessige endringar utover vedlikehald som nemnd over, må ikkje finne stad utan samtykke frå styret.

Dersom arbeidet inneber ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, krevst det samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

4 Felleskostnadar

4.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnadar reknar ein alle kostnadar ved eigedommen som ikkje knytt seg til den enkelte leilegheit, medrekna kostnadar til vedlikehald, forsikringar, administrasjonskostnadar, skattar, offentlege avgifter med meir.

Fellesskostnadar skal delast mellom andelseigarane etter den fordelingsnøkkel som går fram av eigedommen sin bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelene skal justerast dersom endringar av leilegheitene eller eigedommen for øvrig medfører at fordelinga framstår som klårt urimeleg. Når særlege grunnar taler for det, skal visse kostnadar fordelast etter nytta den enkelte andel har, eller etter forbruk, som til dømes kostnadar til TV-signal, kostnadar til eigen forbruk av varme frå felles fyringsanlegg m. v.

Det kviler på styret å sjå til at alle felleskostnadar vert dekkja av andelseigarane etter kvart som dei forfell til betaling. Til dekning av sin andel av felleskostnadane skal den enkelte andelseigar kvar månad betale eit akontobeløp fastsett av styret.

Akontobeløpet kan òg dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald.

5 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen, med prioritet før alle andre heffingar for krav om felleskostnadar og andre krav som følgjer av lagsforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit

beløp som svarar til to gongar folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunktet då tvangsdekning vert vedteken gjennomført.

Pantekravet vert forelda to år etter at det skulle vore betalt eller dersom dekninga ikkje vert gjennomført utan unødig opphald.

6 Misleghald

6.1 Pålegg om sal

Dersom ein andelseigar på trass av varsel vesentleg misleghald sine plikter, kan laget pålegge andelseigaren å selje andelen. Kravet om varsel gjeld ikkje der det kan krevjast fråviking, sjå punkt 6.2.

Varsel skal bli gitt skriftleg, og opplyse om at vesentleg misleghald gjev laget rett til å krevje andelen seld.

Pålegg om sal skal vere skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månadar frå pålegget er motteke.

6.2 Fråviking

Oppfører ein andelseigar seg slik at det er fare for å øydeleggje eller vesentleg forringe eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedommen, kan laget krevje fråviking av leilegheita etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13. Krav om fråviking kan tidlegast setjast fram saman med pålegg om sal, sjå 6.1 og burettslagslova § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlinga

Generalforsamlinga er burettslaget sitt øvste organ.

Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni månad.

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det naudsynt, når minst to andelseigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene krev det, og samstundes opplyser om kva saker dei ynskjer handsama, eller når revisor krev det og samstundes opplyser om kva saker han ynskjer handsama.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret kallar inn til generalforsamlinga. Innkallinga skal vere skriftleg, til andelseigarar med kjend adresse, med varsel på minst åtte dagar frå utsendinga til møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan kallast inn til med kortare frist om det er naudsynt, men likevel med minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle andelseigarane om dato for generalforsamlinga samt om siste frist for innmelding av saker som ein ynskjer handsama. Saker som ein andelseigar ynskjer teke opp skal takast med i innkallinga dersom styret har motteke krav om dette før fristen.

Saker til handsaming i generalforsamlinga skal skrivast i innkallinga. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene krev minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må innhaldet i hovudsak vere skrive i innkallinga.

Blir det ikkje innkalla til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan ein andelseigar, eit styremedlem, forretningsfører eller revisor krevje at fingretten snarast, og for laget kostnad, kallar inn til generalforsamling.

Årsrekneskap, styrets si årsmelding og revisjonsberetning skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarane med kjend adresse.

7.3 Saker til handsaming på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgjande saker handsamast:

1. Konstituering
 - a. Opprop og opptejning av stemmeføre representantar.
 - b. Val av referent og av ein person til å skrive under protokollen saman med referent.
 - c. Spørsmål om møtet er lovleg kalla inn.
2. Godkjenning av årsmelding frå styret.
3. Godkjenning av årsrekneskap.
4. Fastsetjing av godtgjerse til styret.
5. Andre saker som er nemnd i innkallinga.
6. Val av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Val av revisor

Årsrekneskap og årsmelding skal lesast opp i generalforsamlinga med mindre anna vert bestemt.

Det kan ikkje fattast vedtak i anna enn det som er nemnd i innkallinga, med mindre alle andelseigarane i laget samtykker. At ei sak ikkje er nemnd i innkallinga hindrar likevel ikkje at:

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking etter burettslagslova § 7-14,
3. det vert vald styremedlemmer når nokon står på val,
4. det vert vedteke å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjere forslag som er framsett i møtet.

7.4 Deltaking på generalforsamlinga

Alle andelseigarar har rett til å delta på generalforsamlinga, med forslags-, tale-, og stemmerett. Kvar andel har ei stemme, òg der fleire eig andelen saman.

Styreleiar og forretningsfører pliktar å vere til stades på generalforsamlinga, med mindre det er openbart unødvendig eller det føreligg gyldig forfall. Kvar andelseigar kan i tillegg ha med seg eit husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikkje er andelseigarar og leigetakar av leilegheit i laget, har rett til å vere til stades, samt uttale seg til generalforsamlinga.

7.5 Fullmektigar og rådgjevarar

Andelseigarar har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre fyrstkomande generalforsamling, med mindre anna går klart fram av fullmakta. Fullmakta kan når som helst kallast attende.

Kvar andelseigar har rett til å ta med ein rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg til forsamlinga dersom generalforsamlinga gir høve til dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjeld seg sjølv eller nærstående eller i saker om sitt eige eller nærstående sitt ansvar i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller fråviking av eigen andel.

7.7 Møteleiing, fleirtalskrav og protokoll

Generalforsamlinga vert leia av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje vere andelseigar.

Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller desse vedtektene punkt 8.2, vert alle saker avgjort med alminneleg fleirtal av dei gitte stemmer. Blanke stemmer vert sett på som ikkje gitt. Ved stemmelikskap vert saka avgjort ved loddrekning.

Det kviler på møteleiaren å sørge for at det vert ført protokoll over alle saker som vert handsama på generalforsamlinga og alle vedtak som vert fatta. Protokollen skal skrivast under på av møteleiaren, referent og den andelseigarane har utpeikt til å skrive under. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

8 Styret

8.1 Styremedlemmer

Burettslaget skal ha eit styre som består av mellom fem og ni medlemmar. Minst eitt av styremedlemmene skal vere utpeika av Indremisjonssamskipnaden. Resterande vert vald av andelseigarane på generalforsamlinga.

Berre myndige personar kan vere styremedlem. Det er ikkje eit krav at styremedlemmene er andelseigarar.

Styret sine medlemmer vert vald med vanleg fleirtal av dei gitte stemmene, og tenestegjer for to år om gongen. Styret sin leiar vert vald særskilt.

8.2 Styret sine oppgåver og mynde

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen, og elles sørge for forvaltninga av burettslaget sine anleggjande.

Styret sitt arbeid skal utførast i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ikkje fatte vedtak som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

Styret skal ta alle avgjerder som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Styret kan fatte alle vedtak som kunne ha vore fatta med alminneleg fleirtal på generalforsamlinga.

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygning eller grunn som etter forholda i laget går utover vanleg forvaltning eller vedlikehald
- b. auke talet på andelar eller knytte andelar til leilegheiter som tidlegare har vore tenkt brukt til utleige

- c. sal eller kjøp av fast eigedom
- d. ta opp lån som vert sikra med pant med prioritet før innskota
- e. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning
- f. tiltak som elles går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane

9 Forretningsfører

Styret skal på vegne av laget inngå avtale med forretningsfører.

10 Habilitet

Eit styremedlem eller forretningsfører må ikkje delta i handsaminga eller avgjerla av noko spørsmål som vedkjem seg sjølv eller nærstående som han eller ho har ei personleg eller økonomisk særinteresse i.

11 Misbruk

Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er eigna til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre andelseigarar sin kostnad. Styret eller forretningsfører skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strid mot lov eller vedtekter.

12 Revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tenestegjer inntil annan revisor er vald.

Revisor skal gi revisjonsberetning til generalforsamlinga kvart rekneskapsår og har rett til å vere til stades på generalforsamlinga og til å uttale seg.

13 Vedtektsendringar

Desse vedtektene kan endrast med to tredjedels fleirtal av dei gitte stemmene på generalforsamlinga, med mindre lova stiller strengare krav.

14 Vedtekter

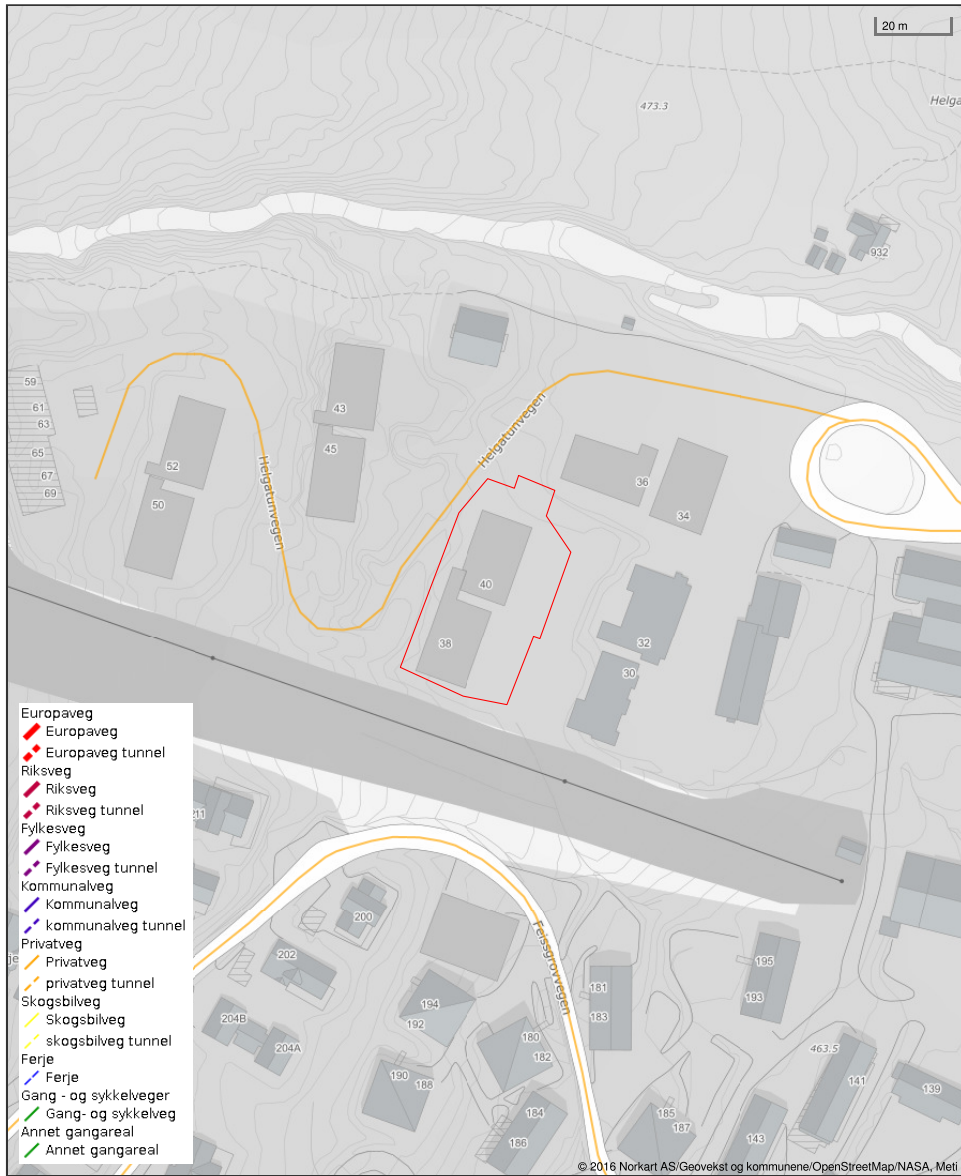
Burettslaget vert signert av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura.

15 Burettslagslova

Så langt anna ikkje følgjer av vedtektene, gjeld reglane i burettslagslova.



Vegstatuskart for eiendom 4621 - 272/58//



Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Kommune:
Bnr.:	
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmeglereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglorforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 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.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil meglер opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til meglер, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med meglер før bud avgis.

4. Meglер 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 meglер 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 meglер fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til meglер. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, smsmelding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
 8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
 9. 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.
 10. I spesielle tilfeller kan meglер skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynning.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglерens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenrøkløring er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til meglер og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept utløp er det inngått en bindende avtale. 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.





SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no