



Helgatonvegen 38



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68
bb@kapa.no

EiendomsMegler 1 Vestland

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelfo

Prisantydning
7 450 000,-

Omkostninger
11 140,-

Totalpris
7 461 140,-

Felleskostnader
4 541,- / mnd

Boligtype/eierform
Fritidseiendom/borettslag

Antall soverom
1

Etasje
2

Totalt BRA
136 m²

Byggeår
2022

Boligens nettside
kapa.no/3240026



Helgatunvegen 38 5713 VOSSESTRAND

Lekker og romslig fritidsleilighet med
hems | Parkering | Vannbåren
gulvvarme | Balkong | Umiddelbar
nærhet til skitrekk

Velkommen

Lekker og romslig fritidsleilighet med gjennomtenkte løsninger og pene oppgraderte kvaliteter. Denne nyere fritidsleiligheten fra 2022 ligger ideelt til med umiddelbar nærhet til Helgatuntrekket i Myrkdalen Fjellandsby.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en romslig hems, som gir ekstra plass til opphold og overnatting. Man har også parkering i carportanlegg i underetasjen med elbillader. Det følger også med en bod på 14 kvm med varmekabler og innredet for oppbevaring av ski, klær og utstyr.









Stue og kjøkken er kombinert i en åpen løsning som skaper en lys og romslig atmosfære. Takhøyden og store vinduer sørger for rikelig med naturlig lys. Lekker parkett på gulv.





Det moderne Sigdalkjøkkenet har slette fronter, rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.



















Miele

871
Wash & Dry
HeatPump & Turbo & 8kg







Hemsen er innredet med loftstue, tre soverom og bad. Det er verdt å merke seg at hemsen i byggetegningene kun er godkjent som hems, men tilbyr likevel fullverdig komfort.







H0203

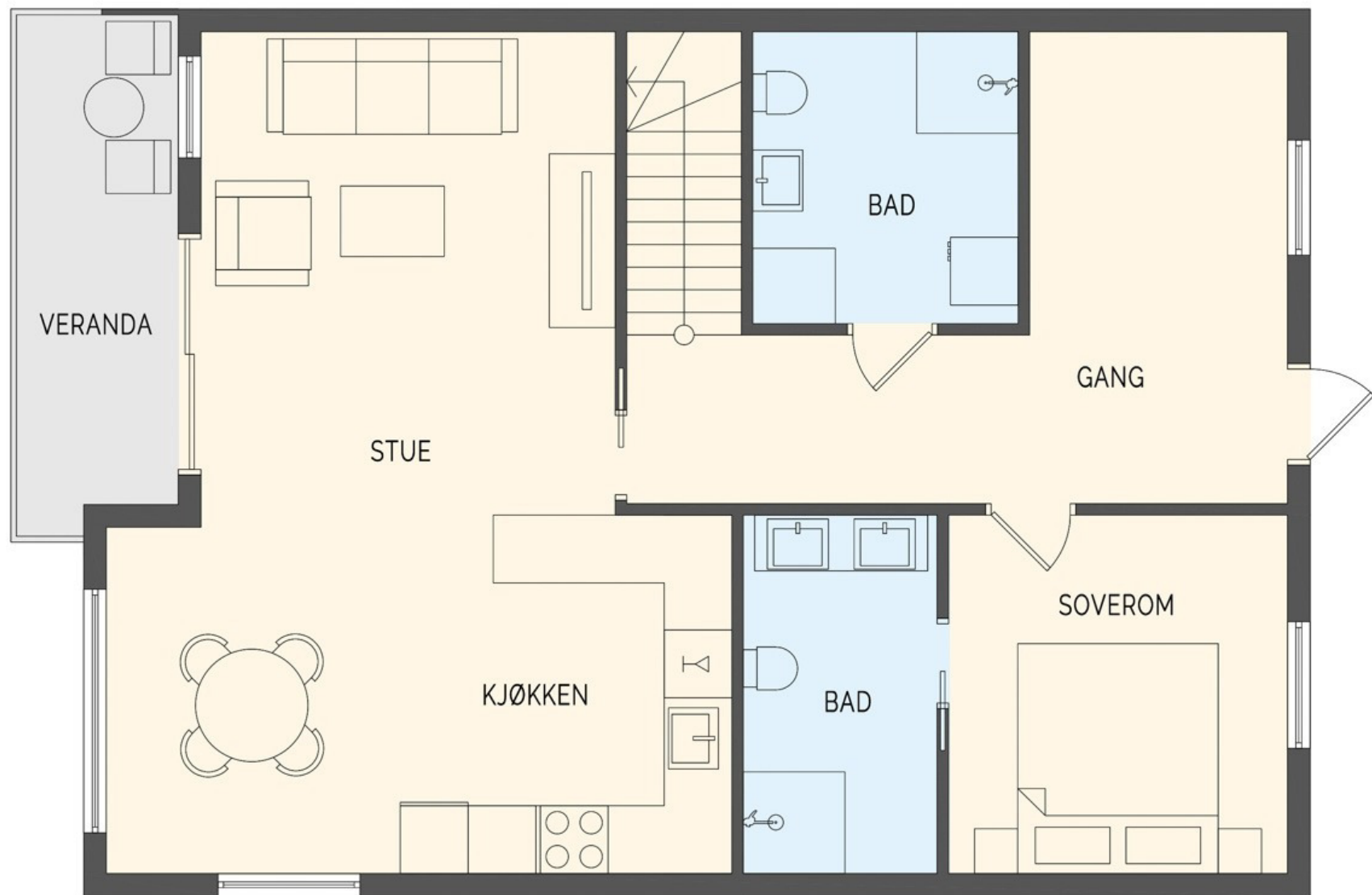
H0202

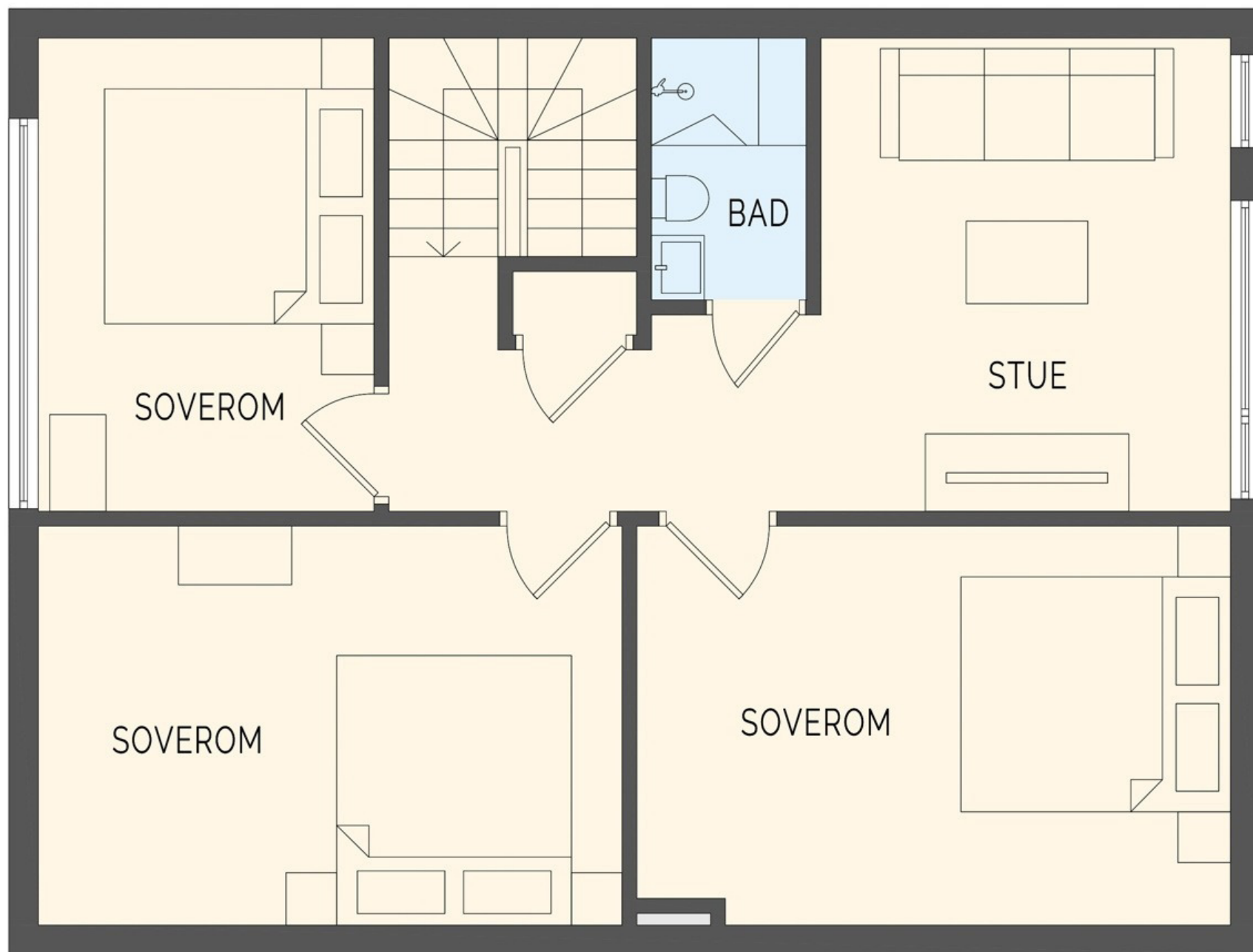
H0201





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 Finnunuten. I Myrkdalen finner du også et godt utbygd nett for sykling i terrenget med ulike utfordringer for store og små.

Adkomst

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i rundkjøringen ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen på venstre hånd, følg skilting til Helgatun. Husk at du slipper alle fjelloverganger og det tar som regel maks 2 timer fra Bergen til Myrkdalen.

Det vil skiltes med Eiendomsmegler 1 visningsskilt ved fellesvisninger.







Hytteprofil: Helgatunvegen 38

Høyde over havet

483 m



Offentlig transport

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| ✈ Bergen Flesland | 2 t 12 min 🚗 |
| 🚗 Helgatun snuplass Linje 810, 970 | 0.1 km |
| 🚗 Helgatun Linje 810, 970 | 3 min 🚶 0.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------|----------|
| 🚗 Myrkdalen Hotel AS | 20 min 🚶 |
| 🚗 Joker Vossestrand, Vinje | 12 min 🚗 |

Dagligvare

| | |
|--|---------------------|
| Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord | 12 min 🚗 10.6 km |
| Joker Haugsvik Søndagsåpent | 21 min 🚗 20.1 km |

Avstand til byer

Bergen 2 t 9 min 🚗

Sport

| | |
|---|-------------------|
| 🏊 Voss Fjellandsby – Myrkdalen – Sa..20 min 🚶 Sandvolleyball | 1.4 km |
| 🏊 Myrkdalen skule Aktivitetshall | 7 min 🚗 4.7 km |
| 🏊 Nr1 Fitness Myrkdalen | 21 min 🚶 |

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter 15 min 🚶







Informasjon
om boligen

Oppdrag

3-24-0026

Eiendom

Helgatunvegen 38
5713 VOSSESTRAND
2. etasje

Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 32 Orgrnr. 922400954 i Voss kommune
Gnr 272, bnr 58.

Eier

Arild Hellesøy Sæle, Hilde Karin Hellesøy Sæle

Prisantydning

Kr 7 450 000,-

Andel fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i borettslaget.

Total kjøpesum

Kr 7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
9 900,- (Bolkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

11 140,- (Omkostninger totalt)

7 461 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

Kr 4 541,- Mnd

Fellesutgifter inkluderer byggforsikring, strøm fellesareal, vannavgift, fiber, renovasjon, kommunale avgifter, brøyting, brannalarm og heis.

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

Fritidseiendom

Eierform

Borettslag

Standard

Velkommen til Helgatunvegen 38, en lekker og romslig fritidsleilighet med gjennomtenkte løsninger og pene oppgraderte kvaliteter. Denne nyere fritidsleiligheten fra 2022 ligger ideelt til med umiddelbar nærhet til Helgatuntrekket i Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en romslig hems, som gir ekstra

plass til opphold og overnatting. Man har også parkering i carportanlegg i underetasjen med elbillader. Det følger også med en bod på 14 kvm med varmekabler og innredet for oppbevaring av ski, klær og utstyr.

Inngangspartiet er romslig og praktisk med flislagt gulv og vannbåren varme, som gir en behagelig velkomst. Her er det rikelig plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det følger med måltilpasset plisségardin fra Faber. Dersom man heller ønsker et ekstra soverom i etasjen, er det lagt til rette med både ventilasjon og sprinkler for å kunne sette opp en vegg her.

Stue og kjøkken er kombinert i en åpen løsning som skaper en lys og romslig atmosfære. Takhøyden og store vinduer sørger for rikelig med naturlig lys. Måltilpassede rullegardiner i stue fra kvalitetsleverandøren Faber. Lekker parkett på gulv som er gjennomgående i leiligheten, og veggene er av malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer. Her får man med andre ord både moderne og delikate kvaliteter samtidig som det gir et koselig hyttepreg.

Sigdalkjøkkenet i modellen Amfi Kongle har slette fronter med trestruktur, rikelig med skap- og benkeplass, samt sokkelskuffer for ekstra oppbevaring. Kjøkkenet har integrerte høykvalitets hvitevarer fra Miele med kombidampovn, stekeovn med mikrobølge, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Hvitevarer kan kobles opp mot wifi. Blandebatteriet er av typen Quooker, som gir mulighet til kokende vann rett fra springen. Kjøkkeninnredningen fortsetter inn i stuedelen i en vitrineløsning med integrert belysning og godt med oppbevaring.

Stuen har god plass til både salong og spisestue, og det er utgang til balkong på 6,5 kvm – perfekt for avslappende stunder utendørs.

Hovedetasjen har ett soverom som gir en rolig og behagelig atmosfære, med plass til dobbeltseng. Det følger med en plassbygget garderobeløsning i tillegg til måltilpasset plisségardin og liftgardin. Til liftgardinen er det sydd to matchende dekorputer i samme stoff fra Mulberry.

Det ene av to bad i hovedetasjen har flislagt gulv med underliggende elektriske varmekabler, dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbelt servantskap med oppbevaring. Et stilrent bad som kombinerer funksjonalitet og komfort.

Det andre badet i hovedetasjen er kombinert med vaskerom og har fliser på gulv, våtromsplater på veggene og elektriske varmekabler. Her er det også dusjhjørne, vegghengt toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Trapp med tette eiketrinn fører opp til hemsen. Hemsen inneholder en koselig loftstue som er ideell for avslapning som et ekstra oppholdsrom eller soveplass. Det er montert måltilpassede plisségardiner fra Faber med blackout-funksjon.

I tillegg er det tre soverom som gir godt med soveplasser. Det er også et flislagt bad med dusjnische, vegghengt toalett og servantskap på hemsen. Det er verdt å merke seg at hemsen i byggetegningene kun er godkjent som hems, men tilbyr likevel fullverdig komfort.

Leiligheten har wifi-styrt NIBE-anlegg som leverer varmtvann, balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming av gulv i gang og stue.

Dette er en komplett fritidsleilighet som tilbyr høy standard, moderne løsninger og en flott beliggenhet tett på skitrekket i Myrkdalen Fjellandsby.

Innhold

Innholdsrik og flott fritidsleilighet like ved Helgatuntrekket.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har tilhørende hems, og inneholder følgende:

2.etg: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bad/vaskerom. Utgang til balkong på 6,5 kvm.

Hems: Hems innredet med loftstue, tre soverom og bad. Etasjen er godkjent som hems på byggetegninger.

Tilhørende bod ved parkeringsanlegg i underetasje, denne er på hele 14 kvm.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 136 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 122 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 7 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Andre etasje:

- BRA: 71 m²
- BRA-i: 71 m² (Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bad/vaskerom)
- TBA: 7 m² (Balkong)

Hems:

- BRA: 51 m² (Gulvareal 67 m²)
- BRA-i: 51 m² (Hemsrom som i dag er innredet med loftstue, tre soverom og bad)

Underetasje:

- BRA: 14 m²
- BRA-e: 14 m² (Bod ved parkeringsanlegg)

Det er 16 m² med ikke måleverdig areal på hems.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På byggemeldte tegninger er det vist hems på hele 02 etg. Det er og vist et felt med åpent ned, dette er lukket igjen og det er etablert gulv. Ved befaring er rommene innredet som soverom, loftstue og bad. 01 etg er det avvik mot at det er vist 2 soverom, ved befaring var det kun et. Dør fra gang til bad er flyttet inn på soverom som står igjen slik at en må gå via soverom og inn til dette badet.

Det er avvik på rømningsvei og dagslysflate på soverom i 02 etg.

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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Bruksareal:

136 m²

Byggeår

2022

Antall soverom

1

Etasje

2.etasje

Parkering

Parkering i felles carportanlegg.

Oppvarming

Leiligheten har NIBE-anlegg som server leiligheten med varmtvann, balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming av gulv i gang og stuen. Det er elektriske varmekabler i gulvet på bad og vaskerom.

Tomteareal

1762 m²

Eierform tomt

Eiet fellestomt

Energimerking

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.

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

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

Byggemåte

Bygget er fundamentert med betongfundamenter og har grunnmur av støpt betong. Byggegrunnen består av komprimerte sprengsteinsmasser og pukkk til 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 antatt folietekking og overliggende torv.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapport.

Beskaffenhet

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

Formuesverdi

Det foreligger ikke formuesverdi pt.

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

Følgende medfølger handelen:

- Måltilpasset plisségardin fra Faber i gang
- Måltilpassede rullegardiner i stue fra Faber
- En plassbygget garderobeløsning i tillegg til måltilpasset plisségardin og liftgardin i soverom
- Måltilpassede plisségardiner fra Faber med blackout-funksjon på hems

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 ferdigattest for fritidsbygg x 2 med carport, datert 27.12.2022.

Dokumentet kan ses hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Området hvor denne boligen ligger er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert samt uteoppholdsareal iht. detaljreguleringsplan

"Helgatun fjellpensjonat", med planid 12352017005.

Hensynssone iht. planen: Ras- og skredfare (687 m²)

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

12352019004. Hensynssone iht. planen: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

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

Andelseiere kan overlate bruken av andelen til andre, privat og gjennom egen annonsering av utleie. Dersom bruken blir overlatt til andre, minker ikke andelseieren sitt ansvar ovenfor laget.

Andelseiere ser til at all bruk er i samsvar med vedtekter og husordensregler gjeldende i borettslaget. Dersom andelseieren ønsker å benytte seg av en kommersiell aktør til å forvalte og administrere offentlig og annonsert utleie, skal en benytte seg av Helgatun Fjellpensjonat AS. Dersom Helgatun Fjellpensjonat AS avviker sitt tilbud om å forvalte offentlig utleie for andelseiere, kan styret godkjenne annen tilbyder inntil neste generalforsamling avgjør noe annet.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Det gjøres oppmerksom på at rommene på hems ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommene er iht. godkjente byggetegninger definert som hems. Omgjøring av rom fra tilleggsareal til oppholdsrom er søkepliktig, men disse endringene er ikke søkt/godkjent. Kjøper overtar risiko for fortsatt bruk.

Selger opplyser følgende:

-En feil ved taknedløp ved trappehuset som er reklamasjon og blir utbedret nå. Går på garanti fra utbygger.

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 bygnings sakyndig 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

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det satt tilstandsgrad 1 på alle bygningsdeler som er vurdert. Branntekniske forhold har fått TG:0.

TG:IU (ikke undersøkt) er satt på følgende:

-Bad på hems, bad 1.etasje og bad/vaskerom 1.etasje; Tilliggende konstruksjoner: Det er ikke foretatt hulltaking. Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Ole Andre Skage. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos oss betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 13 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 5 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og kr 427,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Takstingeniør Ole Andre Skage, datert 17.10.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er

vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. 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 8900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring 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: 18.10.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

- 4-roms leilighet.
- Helgatuvegen 38, 5713 VOSSSTRAND
- VOSS kommune
- # gnr. 272, bnr. 58
- # Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 20034-1300

Referansenummer: XL5908

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndige 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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3). Ved denne boligen der det ikke gitt TG2 eller TG3

4-roms leilighet. - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med antatt folietekking og overliggende torv.
Taket er kun inspirert fra bakkenivå.
Taknedløpene er av metall.
Ytterveggene er utført med massive treveggselementer som er utvendig isolert med rockwool og kledd med trekledning.
Innervegger er utført med stenderverk i trevirke som er kledd med gipsplater
Taket er oppbygget med saltakskonstruksjon i trevirke.
Vinduene er med 3-lags glass i alu/trekarmer.
Ytterdøren er med finert dørbånd.
Balkongskyvedør er med 3-lags glass i alu/trekarmer.
Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket er i trevirke. Gulvet er belagt med betongheller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

- Gang: Fliser på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.
- Stuen: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, møbelfiner på vegger og malt gips i taket.
- Soverommene: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.
Etasjeskiller utført med antatt massivt dekkelement av trevirke.
Leiligheten ligger i byggets O3 etg med nederste etasjen som åpne, det er ikke behov for radonspærre.
Innerdørene er med glatte malte dørbånd

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 01 etg
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

Bad/vaskerom

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet og Nibe aggregat er plassert her.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

Bad 02 etg

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinnredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, innfelt vask av metall og integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Overflater ved kjøkkenet er parkett på gulvet, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, malt gips på vegger og malt gips i taket.
Kjøkkenet har ventilator med Plasmex filter inkluderer hybridløsning på ventilasjonsanlegget.
Prosjekterende på ventilasjon har dokumentasjon på at dette er en løsning iht TEK 17.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordeleskapet er plassert på bad.
Avløpsrørene er av plast.
Det er balansert ventilasjon i leiligheten via Nibe-anlegg.
Leiligheten har NIBE anlegg som server leiligheten med varmtvann, balansert ventilasjon og vannboren oppvarming av gulv i gang og stuen.
Det er vannbåren varme i gulv gang og stue/kjøkken via Nibe anlegg.
Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer.
Sikringer:
25 ampere: 2 stk
15 ampere: 9 stk.
EI-oppvarming:
Det er elektriske varmekabler i gulvet på bad og vaskerom.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av komprimerte sprengsteinsmasser og pukk til fjell.
Drenering i selvdrenerende masser rundt boligbygget.
Takkvann ledes inn på overvannsledninger.
Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfyllte yttervegger.
Bygget er fundamentert med betongfundamenter og har grunnmur av støpt betong.
Vann og avløpsledninger inn til boligbygget er antatt av plast.
Eiendommen er tilknyttet felles privat VA-anlegg i Myrkdalen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

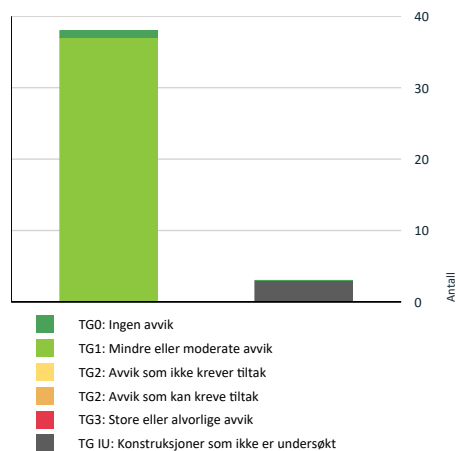
[Gå til side](#)

4-roms leilighet.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
På byggemeldte tegninger er det vist hems på hele O2 etg.
Det er vist et felt med åpent ned, dette er lukket igjen og det er etablert gulv. Ved befaring er rommene innredet som soverom, loftstue og bad.
O1 etg er det avvik mot at det er vist 2 soverom, ved befaring var det kun et. Dør fra gang til bad er flyttet inn på soverom som står igjen slik at en må gå via soverom og inn til dette badet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4-roms leilighet.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hems > Bad > [Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

Våtrom > 01 Etasje > Bad > [Fukt i tilliggende konstruksjoner](#)

Våtrom > 01 Etasje > Bad/vaskerom > [Fukt i tilliggende konstruksjoner](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2021

Kommentar
Ferdigattest sendt ut 27.12.2022

Standard
Leilighet oppført i 2021, leiligheten fremstår som tilnærmet ny.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med antatt folietekking og overliggende torv. Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Taknedløpene er av metall.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med massive treveggselementer som er utvendig isolert med rockwool og kledd med trekledning. Innervegger er utført med stenderverk i trevirke som er kledd med gipsplater

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygget med saltakskonstruksjon i trevirke.

Vinduer

Vinduene er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

Dører

Ytterdøren er med finert dørblad. Balkongskyvedør er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket er i trevirke. Gulvet er belagt med betongheller.

INNSENDIG

Overflater

- Gang: Fliser på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.
- Stue: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, møbelfiner på vegger og malt gips i taket.
- Soverommene: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller utført med antatt massivt dekke-element av trevirke.

Radon

Leiligheten ligger i byggets 03 etg med nederste etasje som åpne, det er ikke behov for radonsperre.

Innvendige dører

Innerdørene er med glatte malte dørblad

VÅTROM

HEMS > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinnredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

HEMS > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

HEMS > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

HEMS > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



HEMS > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant og vegghengt toalett.

HEMS > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

HEMS > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

01 ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er utført med nedsenket son ved dusj.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



01 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant og vegghengt toalett.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

01 ETASJE > BAD

TG IJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet og Nibe aggregat er plassert her.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er utført med nedsenket son ved dusj.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har skuffeseksjon med overliggende servant, nedsenket dusj med glassdører, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og Nibeaggregat.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjon på badet.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, innfelt vask av metall og integrerte hvitevarer. Hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Overflater ved kjøkkenet er parkett på gulvet, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, malt gips på vegger og malt gips i taket.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med Plasmex filter inkluder hybridløsning på ventilasjonsanlegget. Prosjekterende på ventilasjon har dokumentasjon på at dette er en løsning iht TEK 17.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten. Fordeleskapet er plassert på bad.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten via Nibeanlegg.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten har NIBE anlegg som server leiligheten med varmtvann, balansert ventilasjon og vannboren oppvarming av gulv i gang og stuen.

TO 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv gang og stue/kjøkken via Nibe anlegg.

TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Sikringskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringer:
25 ampere: 2 stk
15 ampere: 10 stk.

El-oppvarming:
Det er elektriske varmekabler i gulvet på bad og vaskerom.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Nytt anlegg. Ikke vært feil med anlegget til dags dato. Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og sprinkleranlegg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av komprimerte sprengsteinsmasser og pukk til fjell.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i selvdrenerende masser rundt boligbygget. Takvann ledes inn på overvannsledninger. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfylte yttervegger.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongfundamenter og har grunnmur av støpt betong.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger inn til boligbygget er antatt av plast. Eiendommen er tilknyttet felles privat VA-anlegg i Myrkdalen.

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

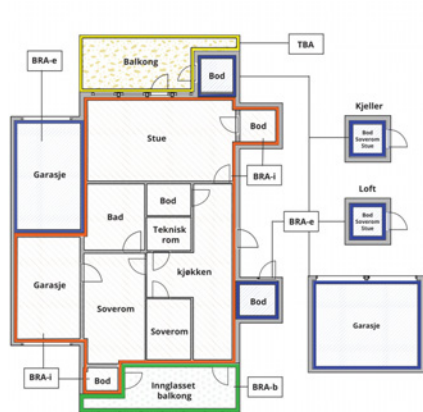
Hva er måleverdig areal?

Areal 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) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet 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.



Areal 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.

Arealer

4-roms leilighet.

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) | | | | |
| 01 Etasje | 71 | | | 71 | 7 | | 71 |
| Hems | 51 | | | 51 | | 16 | 67 |
| Underetasje | | 14 | | 14 | | | 14 |
| SUM | 122 | 14 | | | 7 | 16 | 152 |
| SUM BRA | 136 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 01 Etasje | Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bad/vaskerom | | |
| Hems | Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad | | |
| Underetasje | | Bod | |

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primærdel eller sekundærdel.

Øvrige Arealer:

Balkong 6,5 kvm

Bod ved parkeringsanlegg 14 kvm

Arealer rom:

01 etg: Gang 13,5 kvm. Stue/Kjøkken 31,8 kvm. Soverom 8,7 kvm. Bad 5,1 kvm. Bad/vaskerom 5,5 kvm.

02 etg: Stue 18,8 kvm, Soverom 10,2 kvm, Sov 15,1 kvm gulvareal. Soverom 15,6 gulvareal. Bad 2,4 kvm.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

På byggemeldte tegninger er det vist hems på hele 02 etg. Det er og vist et felt med åpent ned, dette er lukket igjen og det er etablert gulv. Ved befaring er rommene innredet som soverom, loftstue og bad.
01 etg er det avvik mot at det er vist 2 soverom, ved befaring var det kun et. Dør fra gang til bad er flyttet inn på soverom som står igjen slik at en må gå via soverom og inn til dette badet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 rømningsvei og 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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------|------------|------------|
| 4-roms leilighet. | 122 | 0 |

Kommentar

4-roms leilighet. Det er bruken av rommet 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 | Til stede | Rolle |
|------------|-----------------|---------------|
| 14.10.2024 | Ole Andre Skage | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4621 VOSS | 272 | 58 | 0 | 0 | 1762.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Helgatuvegen 38

Hjemmelshaver

Helgatuulia Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører |
|--------------|-----------|-----------|------------------|
| H0202/ | 922400954 | H0202 | |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med alpinanlegg like ved. Det er gode tur muligheter sommer og vinter, kort veg til skiskytter stadion som ligger kun noen hundre meter unna. Område rundt boligen er bebygget med fritidseiligheter og hytter. Det er ca 350 fra hytten til Myrkdalen hotell, Joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

Adkomstvei

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen Fjellandsby på venstre hånd, en kjører forbi Myrkdalen Hotell med ca 600 meter her tar en av til venstre, følg vege mot høyre opp til Helgatu.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning i Myrkdalen. Helgatu Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg i Myrkdalen. Myrkdalen renseanlegg.

Regulering

Nasjonal arealplanid4621_12352017005
Administrativ enhet4621
Planident12352017005
LovreferansePlan- og bygningsloven av 2008
Saksår / sekvensnummer17 / 761
Saksnummerinformasjon17/00761
PlannavnHelgatu fjellpensjonat
TypeDetaljregulering
StatusEndelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato14.02.2019
VertikalnivåPå og over grunnen
BestemmelserPlanbestemmelser både på kart og som egen tekst
ForslagstillerPrivat
Opprinnelig administrativ enhet1235
Opprinnelig planid2017005

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-------|
| 0 | 2023 | Annet |



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ferdigattest | | | Fremvist | | Nei |
| Vann- og avløpsverk | | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Fremvist | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING 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 intern 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.
- Areal 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 befaringstidspunktet 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XL5908>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Egenerklæring

Helgatuvegen 38, 5713 VOSSESTRAND

16 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Helgatuvegen 38 | Helgatuvegen 38 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Sæle, Arild Hellesøy

Medselger

Sæle, Hilde Karin Hellesøy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

En feil ved taknedløp ved trappehuset som er reklamasjon og blir utbedret nå. Går på garanti fra utbygger.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93475134



Egenerklærings skjema

| | | | |
|----------------------------|------------|-------------|------------|
| Name | Date | Name | Date |
| Sæle, Hilde Karin Hellesøy | 2024-10-16 | Sæle, Arild | 2024-10-16 |

Identification

Sæle, Hilde Karin Hellesøy

Identification

Sæle, Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER FOR HELGATUNLIA BURETTLAG

Efter 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 eiedommen med gnr. 272 bnr. 56

Laget sitt føremål er å gi andelseigarane bruksrett til eigen fritidsbustad i laget sin eigedom (burett). 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 opptrer i samsvar med reglande 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 gitt.

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 einereitt 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 overlata bruken av andelen til andre, privat og gjennom eigen annonsering av utleige. Dersom bruken vert overlata til andre, minkar 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 eiedommen 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, skiljevegg, listverk, skåp, benkar, glasvindauge og innvendige dører 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 innretningar som skal beskytte mot vatn, snø eller anna naturskade samt elektriske innretningar 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 forsvareleg 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 rør, 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 unødig 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 Felleskostnader

4.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader reknar ein alle kostnader ved eigedommen som ikkje knyt seg til den enkelte leilegheit, medrekna kostnader til vedlikehald, forsikringar, administrasjonskostnader, skattar, offentlege avgifter med meir.

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

Fordelingsnøkkel 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 kostnader fordelast etter nytta den enkelte andel har, eller etter forbruk, som til dømes kostnader til TV-signal, kostnader til eigen forbruk av varme frå felles fyringsanlegg m. v.

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

Akontobeløpet kan òg dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald.

5 Pantereff

Laget har lovbestemt pantereff i andelen, med prioritet før alle andre heffingar for krav om felleskostnader 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 fråvikning, 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 Fråvikning

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 fråvikning av leilegheita etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13. Krav om fråvikning 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 skrivne 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 tingretten snarast, og for lagetets 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 oppteljing 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 godtgjersle 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 granskning 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 loddtrekning.

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 avgjerdar 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 Forretningsførar

Styret skal på vegne av laget inngå avtale med forretningsførar.

10 Habilitet

Eit styremedlem eller forretningsførar 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 forretningsførar må ikkje gjere noko som er eigna til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre andelseigarar sin kostnad. Styret eller forretningsførar 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

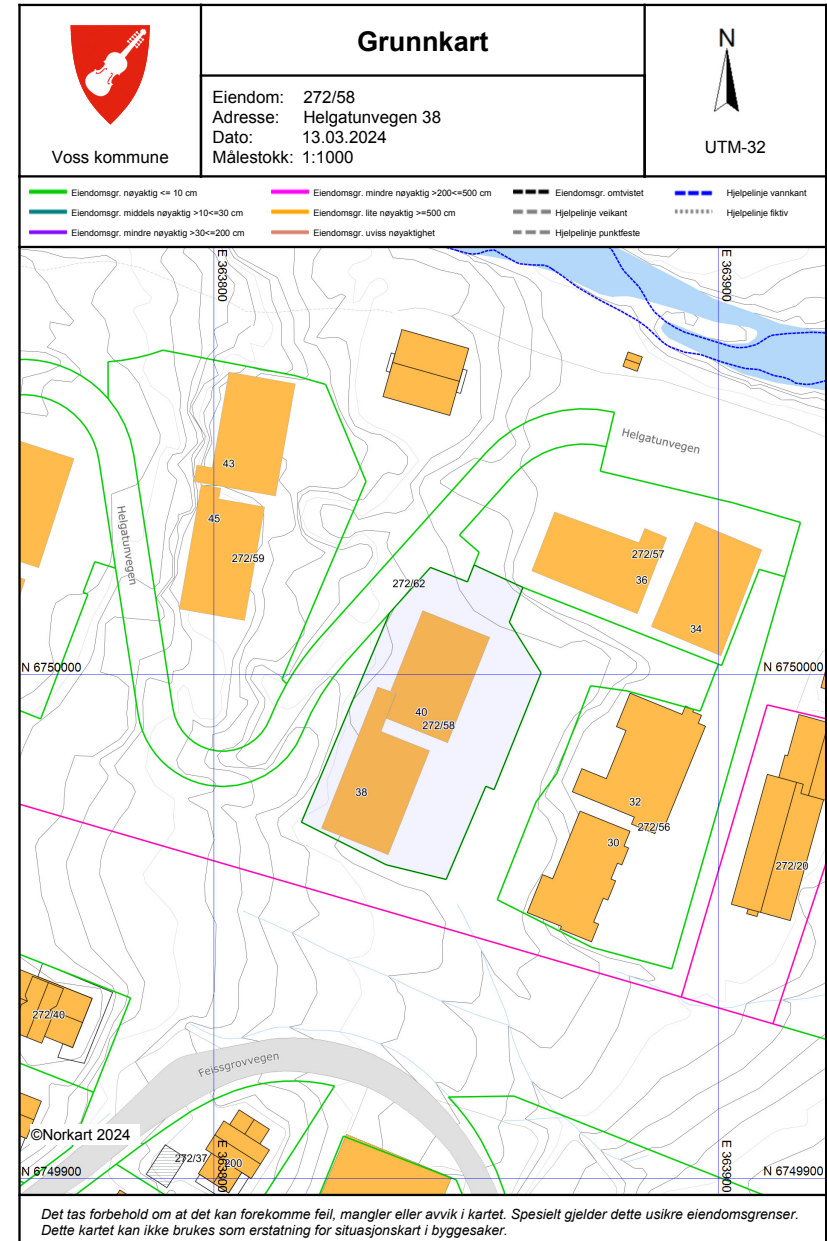
Desse vedtektene kan endrast med to tredjedels fleirtal av dei gitte stemmene på generalforsamlinga, med mindre lova stiller strengare krav.

14 Vedtekter

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

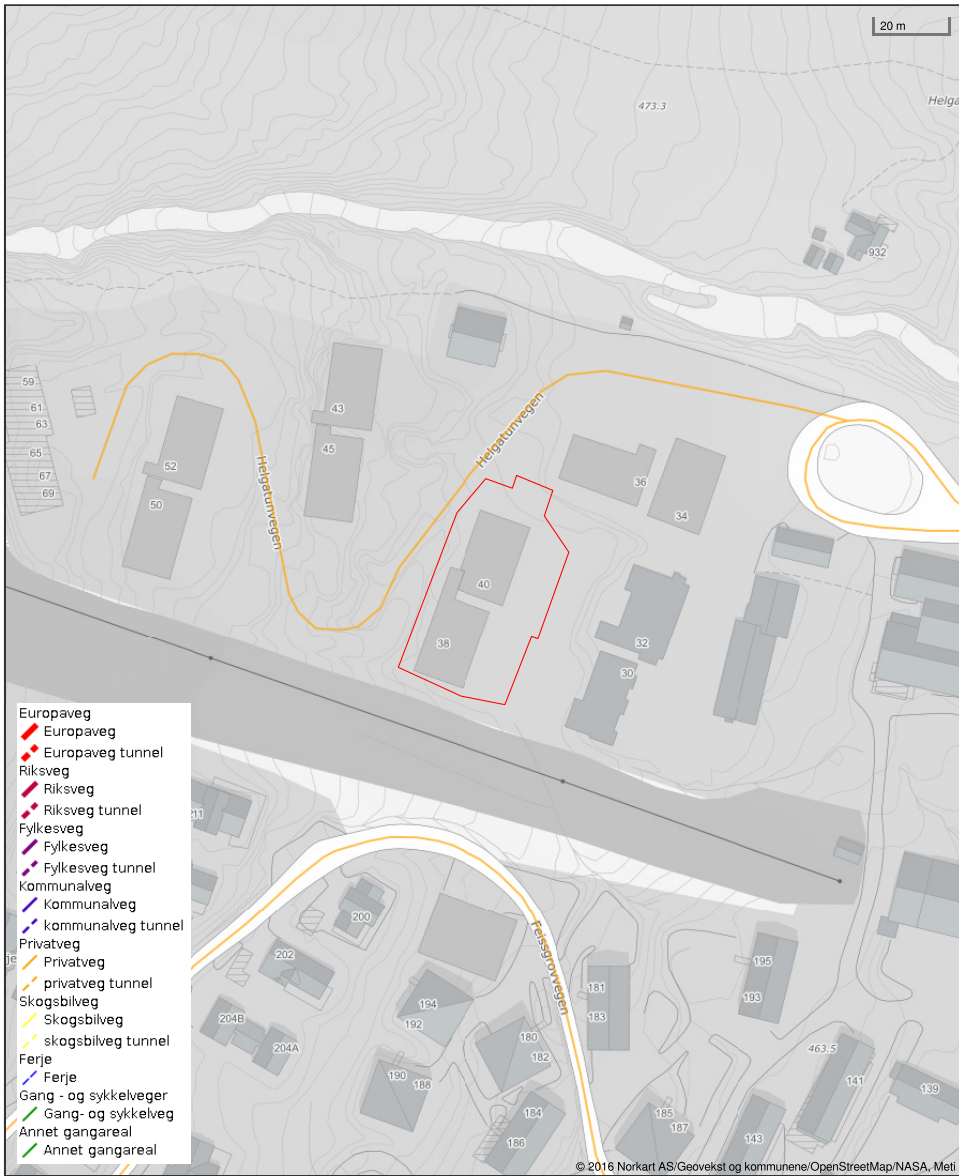
15 Burettslagslova

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





Vegstatuskart for eiendom 4621 - 272/58//



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



Budskjema for

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

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 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.

Gjennomføring av budgivning

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

Bud inngis til meglер, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/brnr), 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.

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.

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, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

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.

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.

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 egenrøklærning 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 eiendomsmegling § 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

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

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

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

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

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 lå
- komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 00



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no