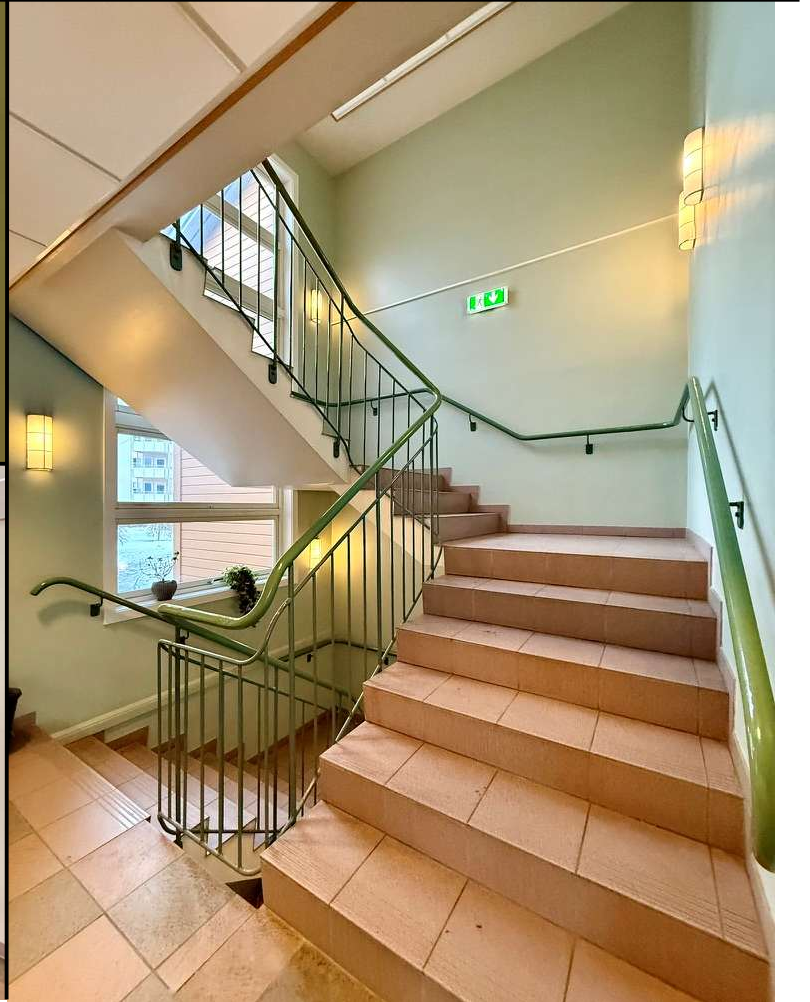




*Sentral 3-romsleilighet med  
altan og fine fellesareal –  
gangavstand til Voss sentrum*

Haugatun burettslag  
Aad Gjelles gata 6  
Voss







<b>Prisantydning:</b>	<b>Andel fellesgjeld:</b>	<b>Pris inkl. fellesgjeld</b>	<b>Omkostninger:</b>
Kr 3.500.000,-	Kr. 155.000,-	Kr. 3.655.000,-	Tinglysingsgebyr kr. 545,- både for hjemmelsdokument og pantedokument
<b>Boligtype:</b>	<b>Eierform</b>	<b>BRA</b>	<b>Soverom:</b>
Leilighet	Borettslag	73	2
<b>Fellesutgifter:</b>	<b>TV/bredbånd:</b>	<b>Avdrag og renter fellesgjeld:</b>	<b>Husleie totalt:</b>
Kr 4.803 Som dekker drift og vedlikehold og felles bygg forsikring	Kr. 614	Kr 2.967	Kr. 8.384



## Beliggenhet

Like ved Voss sentrum finner du denne leiligheten i Aad Gjelles gata 6. Beliggende i 2. etasje, med balkong og utsikt sørvest, mot Voss sentrum og Gråsida.

Fine fellesareal og mulighet for parkering i kjeller.

Leiligheten har kort vei til det aller meste, som dagligvare, kafé, lege og fysioterapeut (Fredheim), Thon Senter Voss.

Kort vei til flott turområde i Prestegardsmoen.



## Bebyggelse

I området er det bustad- og forretning/næring.



### **Adkomst**

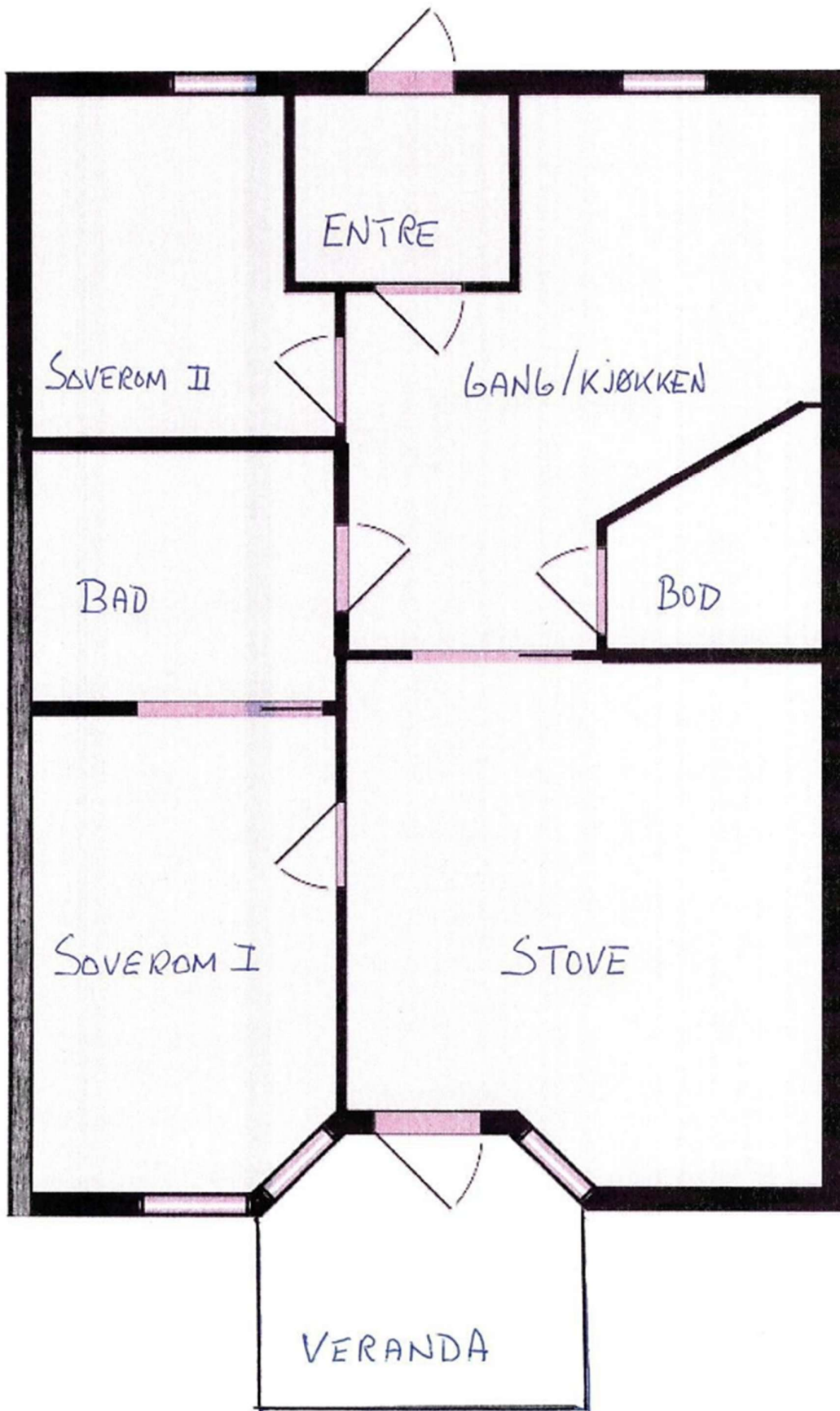
Fra Voss sentrum tar du til høyre i krysset rett etter Langabrua, deretter straks til venstre og inn Bordalsvegen og sving til venstre etter 100 meter og inn Aad Gjelles gata. Du er nå fremme ved boligen.

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

### **Tomten**

Areal: 3 840,5 kvm- Tomt eid av Haugatun burettslag







Meget sentral og praktisk 3-roms leilighet med heis og garasje i kjeller.

## **Innhold**

Praktisk 3-roms i sentrum med alt på ett plan!

Heis i kort avstand fra leiligheten. Fra entre kommer du inn i romsleg kjøkken før du kommer videre til stue med direkte utgang til altan med flott utsikt mot sørvest.

Tidløs kjøkkeninnredning fra Bolett med hvit struktur. Bad og to soverom, Innvendig bod og stor og praktisk bod i kjelleren. Mulighet for parkeringsplass i kjeller, i tillegg til utendørs parkering som er felles for bygget.

## **Eiendommens betegnelse**

Andelsnummer 206 i Haugatun borettslag, org.nr. 979 913 702

Haugatun borettslag er eier av gnr. 192 bnr. 212 i Voss herad

## **Areal**

*Internt bruksareal BRA: 73 kvm,*

Vindfang (3,4 kvm),

kjøkken/gang (15,9 kvm),

stue (20 kvm),

bad (6,6 kvm),

soverom (12,2 kvm)

soverom (8,3 kvm),

bod (3,5 kvm),

Altan : 8 kvm

*Eksternt bruksareal:* Bod i kjeller på 7 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### **Beskrivelse av eiendommen, tilsand m.v.**

Se vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Abbedissen Taksering AS, v/takstingeniør Ken Abbedissen, datert 18. februar 2026, hvor nedenfornevnte opplysninger i hovedsak er hentet fra:

#### **GENNERELT**

Borettslagsleilighet (i blokk) - 3 roms leilighet

Leiligheta har opprinneleg hovudkonstruksjon.

Oppført i 1999. Alder bolig 27 år.

Bad (våtrom) ifrå 1999, det vil sei alder 27 år

Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering,

taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og

levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Vær oppmerksom på at det er mindre og større hull i

overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor

bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det

slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert.

Dette er generelt normalt i en fraflyttet bo-enhet. I denne leiligheten er det generelt behov for maling av vegger og andre overflater.

#### **INNVENDIG**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i

boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og

lys

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Altan i front med utgang fra stue

## **INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte overflater  
Enkelte riss/sprekker i overflater  
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

Etasjeskiller er av betongdekke. Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Boligen har elementpipe.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Innvendig har boligen finèrdører.

## **VÅTROM**

Bad (6,6 kvm)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med badekar, toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med belegg på gulvet, malt strietapet på veggene og malt tak

Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken)

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod som blir styrt fra kjøkken.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (Villavent med avtrekk fra bad/kjøkken/bod)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon (Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod)

Vindu med luftespalte i overkarm

Ventil i vegg i stue

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Varmtvannstanken er på 116 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.

Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

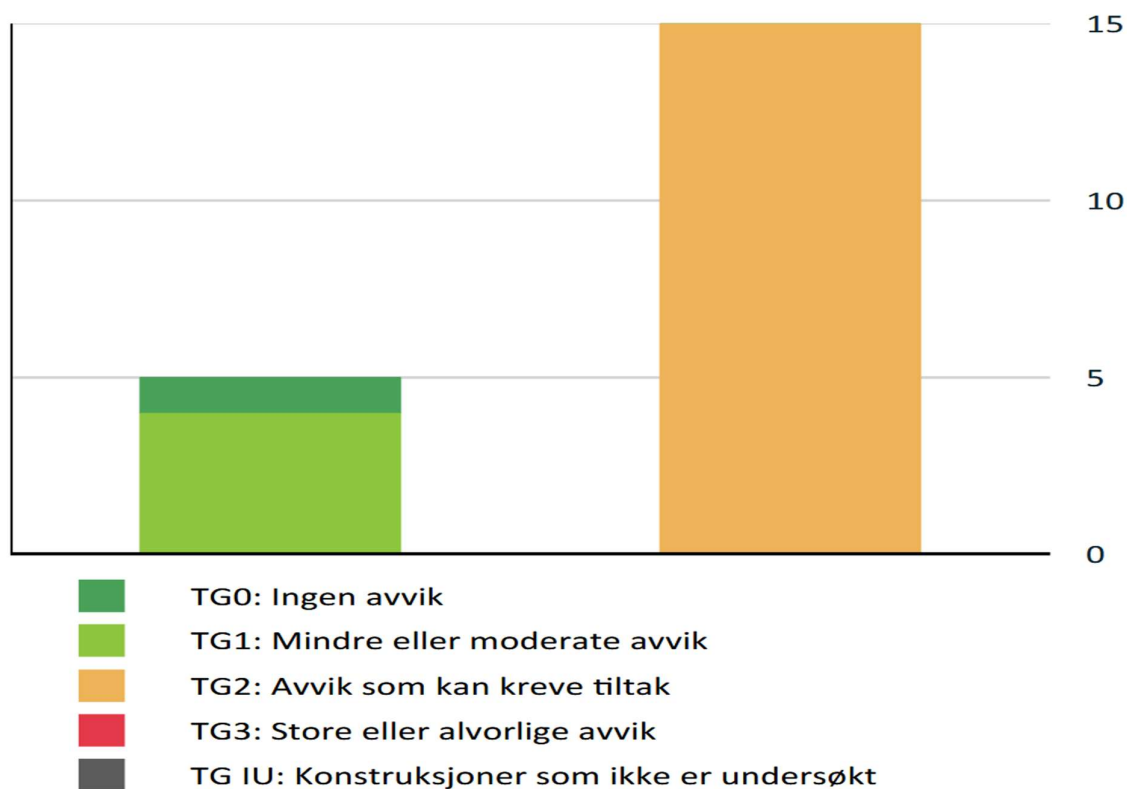
Elektriske panelovner på soverom, kjøkken og stue

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Sikringskap med automatsikringer som er montert i vindfang

## Sammendrag av boligens tilsand

### Fordeling av tilstandsgrader



TG2 – dvs. avvik som kan kreve tiltak:

- **Vinduer**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.  
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Punkterte  
vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Vinduer må justeres.
- **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Altan i front med utgang fra stue

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- **Innvendig – overflater**

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.

Innvendige

tak har malte overflater

Enkelte riss/sprekker i overflater

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

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes

- **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke. Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke

utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator

på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- **Innvendige dører**

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres

- **Våtrom – bad**

Generelt

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med badekar, toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med belegg på gulvet, malt strietapet på veggene og malt tak

Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt frå kjøkken).

- **Overflater vegger og himling – bad**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes

- **Overflater gulv – bad**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- **Sluk, membran og tettesjikt - bad**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- **Ventilasjon – bad**

Det er mekanisk avtrekk. Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod som blir styrt fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Tekniske installasjoner:

- **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon (Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod)

Vindu med luftespalte i overkarm

Ventil i vegg i stue

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i

forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstill



dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov

- **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på 116 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.

Bakgrunnen

for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## **Oppvarming**

Elektriske panelovner i stue, soverom og kjøkken.

Varmekabler på bad

## **Energimerking**

Gul D

### **Parkering**

Parkering i kjeller og asfaltert parkeringsplass utenfor inngang.  
Parkeringsplass i kjeller tildeles av styret etter søknad. Betaling etter fastsett sats.

### **Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Offentlig vei.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi som primærbolig kr 841 650 (2024)

Ligningsverdi som sekundærbolig kr 3 366 600 (2024)

### **Forsikring**

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikringen med polisenummer 3571374, som dekkes gjennom felleskostnader.

Denne forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, slik at dette må hver andelseier selv besørge og bekoste.

### **Borettslagets regnskap og budsjett**

Resultatregnskap 2024 for Haugatun borettslag viser kr. 2.362.443,- i driftsinntekter. Driftskostnader er på kr. 1.599.935,- Dette gir et driftsresultatet på kr. 762.508,- (før individuelle innbetalinger av andel fellesgjeld.)

## **Fellesgjeld**

Rest fellesgjeld for denne leiligheten er ca. kr. 155.000,-

Total restsaldo for hele Haugatun borettslag er ca. kr. 2.723.098,-

Flytene rentesats er p.t. 4,14% , Lånet er nedbetalt 30. desember 2030.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Borettslaget har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder.

## **Sikringsordning**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBO Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## **Andel av formue i borettslaget**

For denne leiligheten er andel formue kr. 26.748,-

## **Faste løpende kostnader**

Antatte løpende kostnader pr måned for strøm og husleie:

Strøm ca. kr. 1.000,- pr. mnd.

Felleskostnader kr. 4.803,- pr. mnd.

TV/breiband kr. 614,- pr. mnd

Avdrag og renter å andel fellesgjeld kr 2.967,- pr. mnd.

Totalt pr. år blir dette ca. kr. 112.608

## **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omhandler nybygg-boligblokk.

# Servitutter/rettigheter/forpliktelser – grunnbok gnr. 192 bnr.212 i Voss herad

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk      Data uthentet: 19.02.2026 kl. 11.54  
Oppdatert per: 19.02.2026 kl. 11.53  
Kommune: 4621 VOSS  
Gnr: 192 Bnr: 212

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2000/1591-1/52</b> 27.09.2000	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 28 000 000 HAUGATUN BURETTSLAG ORG.NR: 979 913 702
-------------------------------------	---

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>2000/1592-1/52</b> 27.09.2000	<b>OBLIGASJON</b> BELØP: NOK 14 440 000 PANTHAVER: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184
-------------------------------------	---

<b>2000/1668-1/52</b> 09.10.2000	<b>OBLIGASJON</b> BELØP: NOK 2 250 000 PANTHAVER: BERGENSBANKEN ASA LØPENR: 5527661
-------------------------------------	--

<b>2004/219-1/52</b> 29.01.2004	<b>FELLESOBL. FOR BOR. INNSK.</b> BELØP: NOK 9 460 000 PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 6555419
------------------------------------	--

2004/219-2/52 29.01.2004	** PRIORITETSBESTEMMELSE Pr. etter Husbanken og Handelsbanken
-----------------------------	--

### GRUNNDATA

<b>1999/1798-1/52</b> 01.11.1999	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4621 GNR:192 BNR:44
-------------------------------------	--

<b>2020/322168-1/200</b> 01.01.2020 00.00	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b> TIDLIGERE: KNR:1235 GNR:192 BNR:212
--	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## **Plan og reguleringsmessige forhold**

Ifølge gjeldende kommuneplan for Voss herad 2020 – 2023 er arealformål for gnr. 192 bnr. 212; Nåværende boligbebyggelse.

## **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no).

## **Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## **Forkjøpsrett, aldersgrense og styregodkjenning**

Det tas forbehold om at vedtektsbestemt forkjøpsrett kan benyttes av beboere i borettslaget og medlemmer i OBOS.

Forkjøpsrett vil bli avklart etter at bud er akseptert.

Andelseiere må være medlem i OBOS

Det er aldersgrense på 55 for å eie andel i borettslaget

Det er en forutsetning at vedtektsbestemt styregodkjennelse foreligger før leiligheten kan tas i bruk. Kjøper har selv risikoen for at styregodkjenning gis og må videreselge leiligheten dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dette innebærer at hjemmelsoverføring og oppgjør blir gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt.

## **Diverse**

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Kjøper vil få tilbud om boligkjøperforsikring gjennom Help Forsikring.

## **Kontraksgrunnlag**

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. For vurdering av et eventuelt innvendig arealavik gjelder avhl. § 3-8.

### **Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales sendes hjemmelseklæring for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til megler slik som avtalt i kontrakt.

### **Meglerprovisjon**

Avtalt provisjon til megler er 3,125 % inkludert mva. Selger dekker i tillegg påløpe kostander for innhenting av megleropplysninger og til markedsføring.

### **Selger hjemmelshaver**

Astrid Trones dødsbo



Selger er et dødsbo der arvingene har ingen og liten kunnskap om boligen. Det kan derfor være feil eller mangler som ikke er opplyst om i prospektet.

Boligen selges med fullmakt.

Selger og fullmaktshaver har ikke bebodd boligen og har ingen kunnskap vedrørende boligen utover det som fremgår av salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis

## **Bud**

Budgivere bes benytte vedlagte budskjema.

Vedrørende budgivning vises til informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.:

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med

forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fastsatte frister.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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 formidles gjennom fullmektig.

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.

## **Prisantydning inkludert omkostninger**

3 500 000,- (Prisantydning)

Fellesgjeld kr. 155.000,-

Omkostninger kr. 545 for hjemmelsklæring og 545,- for hvert pantedokument)

3 656.090,- (Totalpris ved prisantydning inkl. fellesgjeld og omkostn.)

## **Oppgjør**

Kjøpesummen inkludert omkostninger skal være innbetalt før overtakelse.

## **Overtagelse**

Leiligheten står klar for overtakelse.

Salgsoppgaven inneholder:

Tilstandsrapport

Kartskisse og tegning av leiligheten

Grunnbok

Energi attest

Regulering og kommunale opplysninger

Vedtekter og husordensregler for borettslaget

Referat årsmøte, årsmelding og regnskap 2024.

Forbrukerinformasjon ved budgivning - budskjema

## **Visning etter avtale med megler.**

Det blir også satt opp fellesvisning.

Megler

**Advokat Nils O. Lid**

*Regimentsvegen 225 (Tvildemoen), 5705 Voss*

Telefon: **90136496**

E-post: [post@advokatlid.no](mailto:post@advokatlid.no)

Finnkode: