

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 140,-
Total ink omk.: Kr 4 460 140,-
Felleskostn.: Kr 2 200,-
Selger: Gaute Sande Almeland
Silje Raanes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 3653 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 222
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1507260026

Flott 3-roms leilighet med gjennomgående god standard | 32 kvm terrasse med gode solforhold | P-plass i garasje!

Moderne leilighet fra 2016 med attraktiv beliggenhet i populære Karibyen, med kort vei til sentrum og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten har gjennomgående god standard med 1-stavs laminatgulv og lyse, nøytrale farger. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning gir en sosial og luftig atmosfære. Stilrent Sigdal-kjøkken med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse med gode solforhold. Flislagt bad med varmekabler, vegghengt toalett, dusj, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er to romslige soverom. Det er en bod innvendig i leiligheten, samt en sportsbod utvendig. Det medfølger 1.stk p-plass i garasje med el-bil lader.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



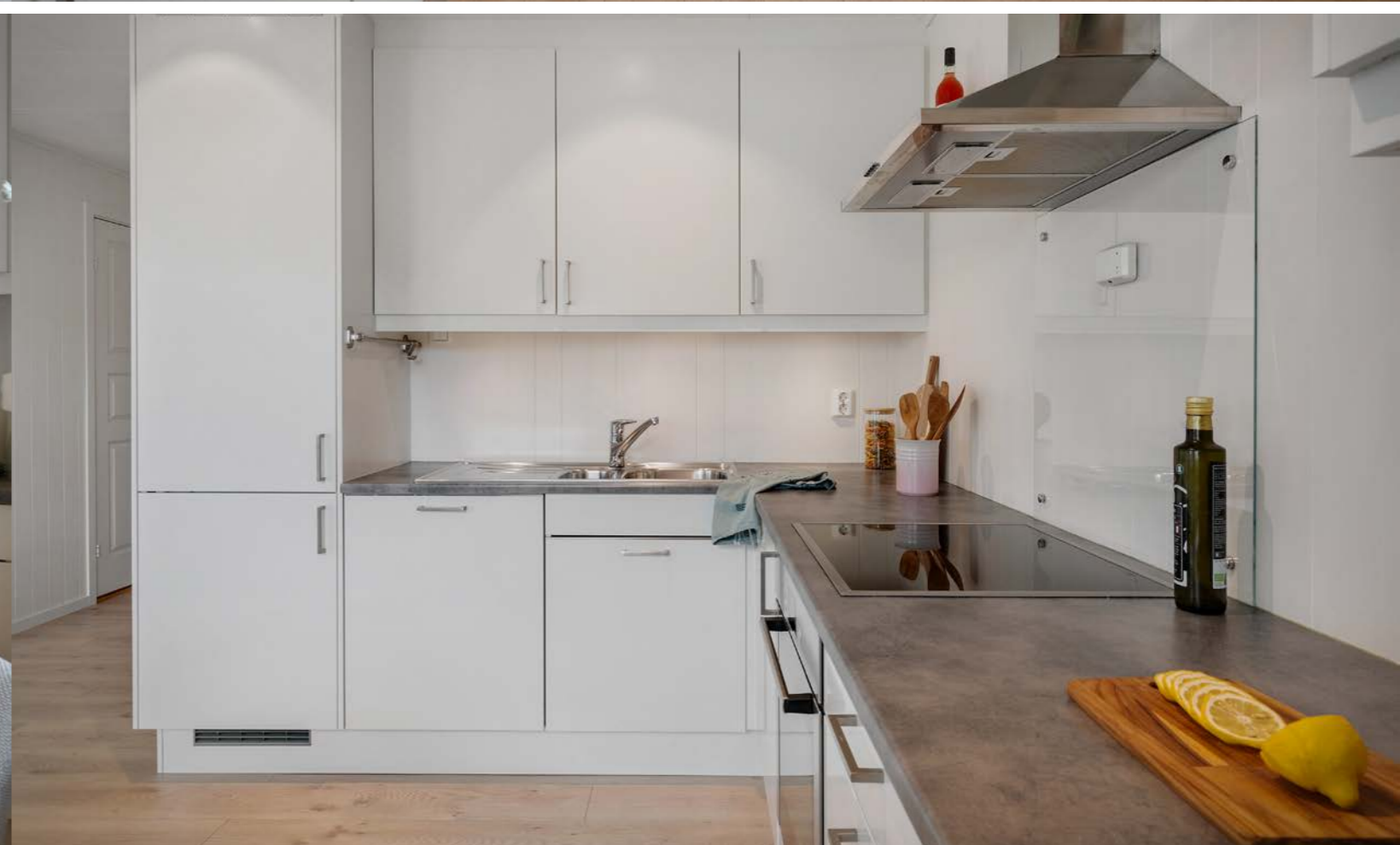
Velkommen inn!
Entréen har varmemefolie i gulv.







Kjøkken







Badet har fliser og varmekabler i gulv. Det er satt inn nytt vegghengt speil med lysramme.





Hovedsoverom





Soverom 2





Innvendig bod




Utvendig sportsbod



Det medfølger 1.stk garasje plass til leiligheten.





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 32 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Soverom (7kvm), Soverom (10,9kvm),

Bad (5,5kvm), Stue/kjøkken (26,3kvm), Gangareal

(8kvm), bod (4,2kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Vestvendt terrasse på 32 kvm. 9 kvm av

arealet er overbygd.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod (5kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen.

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene vil en få et mindre tall enn total BRA-I. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr.rom. Det er ikke gjort fratrukk for

eventuelle skap, trappehall, piper, sjakter osv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3653 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfalterte gangstier og veier.

Opparbeidet med grøntareal og beplantning.

Området rundt er i hovedsak bestående av andre boliger, næring og barnehage. Kort vei til nødvendige hverdagslige fasiliteter.

Vossakart viser at tomte er på 3 653 m². Gjør oppmerksom på at dette arealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

Tvildemoen har gjennom årene utviklet seg til å bli et svært ettertraktet område, med et variert utvalg av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Voss sentrum, barnehager, skoler, flere arbeidsplasser og flotte tur- og rekreasjonsområder – noe som gjør området spesielt populært for både familier og unge voksne.

Til Vangen tar det kun 10–15 minutter å gå. Her finner du et rikt utvalg av butikker som tilbyr det meste man trenger i hverdagen. I tillegg byr sentrum på en rekke hyggelige kaféer og restauranter med god mat og drikke i trivelige omgivelser. I Voss sentrum finner man ikke bare ulike service- og tjenestetilbud, men også flotte rekreasjonsmuligheter ved Prestegardsmoen og Vangsvatnet. Her har man både turløype, bademuligheter og aktivitetspark for både store og små. Her ligger også utebassenget som er populært

på sommeren, og ikke langt unna finner man Vossabadet som er et innendørs bassenganlegg.

Voss er kjent for sine mange kulturelle arrangementer. Blant de mest kjente er Ekstremsportveko, Vossa Jazz og Osafestivalen. I tillegg holdes det jevnlig konserter og kulturelle innslag på ulike kulturarenaer. Bibliotek og kino finner man på Voss kulturhus.

I enden av sentrum finner du Voss sitt knutepunkt, med gode bussforbindelser, Bergensbanen til både Oslo og Bergen, og ikke minst Voss Gondol. Gondolen tar deg til toppen av Hanguren på under ti minutter – hele 820 meter over havet – med fantastisk utsikt og turstier om sommeren. Vinterstid byr Voss Resort på 40 kilometer med preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og flotte offpiste-muligheter. Langrennsentusiaster finner 18 kilometer med oppkjørte løyper. Her er det utfordringer for både nybegynnere og erfarne. Hangurstoppen Restaurant holder åpent året rundt, og om vinteren arrangeres stemningsfull afterski i helgene.

For deg som er glad i friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett i nærheten. Tvildesåsen byr på stier for både fotturer og sykkelturner, mens Bømoen har lysløyper og godt tilrettelagte joggeruter. Nede langs elven Vosso finner du idylliske badeplasser som frister på varme sommerdager. Og for dem som liker å kjenne vinden under vingene, ligger vindtunnelen Voss Vind kun få minutters gange unna.

Velkommen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldende krav med påstøpt betongplate. Drenerende masser rundt boligen. Boligen har ikke rom under terreng.

Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Yttervegger er i lett bindingsverk med utlekting til fordel for liggende dobbeltfalsset kledning.

Vinduer med to-lags isolerglass i trekarm. Treister og vannstokk utvendig.

Takkonstruksjonen er av typen pulttak tekket med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvann til dreneringssystem.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad overflate vegger og himling

Årsak:

Åpninger i skjøter og overganger skyldes trolig utføringmessige forhold og/eller aldring av fuger og sammenføyingen. Belegg/groing er knyttet til fuktbelastning og utilstrekkelig renhold over tid.

Risiko:

Åpninger kan føre til fuktinntrengning bak platekledning. Dette øker risiko for oppfukning av bakenforliggende konstruksjon. Groing kan utvikle seg videre ved vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens:

Fukt bak kledning kan over tid gi skade på underliggende konstruksjon og redusert levetid. Groing påvirker hygieniske forhold og kan være indikasjon på lokal fuktproblematikk.

Anbefalt tiltak:

Åpninger i skjøter og overganger burde tettest med egnet fugemasse. Dusjonen bør rengjøres og det bør etableres rutiner for jevnlig renhold. Viser til pnkt. 1.1.3 for nærmere informasjon om badets tettesjikt.

1.1.3 Bad membran, tettesjikt og slik

Årsak:

Fuktinntrenging skyldes trolig mangelfull tetting i plateskjøter og overganger. Vanninntak via gulv representerer en potensiell svakhet i gulvets tettesjikt.

Risiko:

Det er risiko for videre fuktinntrenging og oppfukning av bakenforliggende konstruksjon. Forholdet kan utvikle seg til skjulte fuktskader.

Konsekvens:

Fukt i konstruksjonen kan føre til råteskader. Skadeomfanget kan øke over tid og medføre behov

for omfattende utbedring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Plateskjøter og overganger bør tettes med egnet fugemasse. Det bør vurderes nærmere kontroll av rørgjennomføring i gulv. Videre oppfølging anbefales ved vedvarende eller økende fuktutslag.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak:

Mangelen skyldes monteringsfeil. Løsningen er ikke i samsvar med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk.

Risiko:

Det er risiko for fuktinntrenging i karm og tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens:

Fuktpåvirkelse kan føre til nedbryting av treverk og redusert levetid for vinduer og dører.

Anbefalt tiltak:

Det bør monterast beslag i under- og overkant av karm for å sikre tilfredsstillende vannavledning og vern mot fukt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Manglende drenerings spor skyldes monterings feil.

Løs stoppekran skyldes mangelfull innfesting.

Risiko:

Manglende drenerings spor kan føre til at lekkasjer fra innebygd sistene ikke blir oppdaget. Løs stoppekran kan gi mekanisk belastning på rør og koblinger.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Mekanisk belastning kan over tid gi lekkasje i installasjonen.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke mulig å etablere dreneringsspor i etterkant uten inngrep i konstruksjonen. Tiltak vil

medføre skade på tettesjikt/membran. Det bør avklares om sistene er av type med integrert dreneringsløsning, der lekkasjevann blir ledet synlig ut mellom vegg og toalettskål. Dette er ikke dokumentert. Ved manglende dokumentasjon bør det vurderes nærmere kontroll eller åpning for verifikasjon av løsningen.

6.3 Ventilasjon

Årsak:

Støy kan skyldes ubalanse i anlegget, slitasje på komponenter eller mangelfull innregulering. Løs styring skyldes mangelfull innfesting, eller skadet innfesting.

Risiko:

Vedvarende støy kan indikere redusert funksjon eller feil i anlegget. Løs styring kan medføre skade på elektriske komponenter.

Konsekvens:

Redusert komfort og mulig svekket ventilasjonsfunksjon. Over tid kan feil utvikle seg til driftsproblem.

Anbefalt tiltak:

Anlegget burde kontrolleres og eventuelt innreguleres av fagkyndig. Årsak til støy må avklares. Styringspanel burde festes forsvarlig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning, terrasse, bad og to soverom. I tillegg er det en ekstern sportsbod og parkeringsplass.

Standard

Leiligheten ble oppført i 2016 og holder en gjennomgående god standard. Innvendige overflater består av 1-stavs laminat på gulv og malte huntonittplater på vegger og tak. Samt varmekabler i gang, stue og baderomsgulv.

Det første man møter er en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Klær og utstyr som ikke brukes daglig kan oppbevares i den innvendige boden, som fungerer godt både som ekstra garderobe og lagringsplass. Her finner man også motoren til det balanserte ventilasjonsanlegget, sikringsskap og skap for fiber.

Videre kommer du inn i en lys og romslig stue-kjøkkenløsning med en sosial atmosfære. Stuen byr på godt med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater, og er malt i en lys farge som gir rom for personlig preg gjennom møblering og interiør. Her er det plass til sittegruppe, sofabord, TV og annen ønsket møblering. I stuen er det montert varmepumpe på vegg som sikrer god oppvarming. Fra stuen har man utgang til en hyggelig terrasse på hele 32 kvm med plass til utemøbler og grill. Denne er vendt mot sørvest som gir god solgang på ettermiddag og kveldstid om sommeren.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr,

platetopp, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap. Det er godt med skaplass. Ved siden av kjøkkenet er det plass til spisebord hvor man kan nyte måltider.

Badet har et tidløst uttrykk med hvite baderomsplater og grå gulvfliser. Dusjen er utstyrt med innfellbare dører som gir bedre plass når den ikke er i bruk. Det er innredet med vegghengt toalett, overskap, speil, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

På hver side av gangen ligger leilighetens to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Det andre soverommet er noe mindre, men egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

I tillegg til leiligheten følger det med en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm og parkeringsplass i garasje. Dette er en godt utnyttet, moderne leilighet som byr på fine kvaliteter, god standard og kort avstand til de fleste nødvendige fasiliteter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i garasje kjeller. Det er lagt opp til el-bil lader på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 7314226

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler i

gang, stue og bad, samt en luft-luft varmepumpe plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk de siste 12 månedene på 6719kWh. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 350 000

Omkostninger kjøper

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

110 140 (Omkostninger totalt)
122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 460 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 472 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 474 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 742 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 4.717,-. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 9 871 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 6.316,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 137 413 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 549 650 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Gebyr småhushold for 2026 er kr. 4.004,63 fordelt på to terminer (vår og høst).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/28

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, bredband og driftsutgifter knyttet til fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2200

Andel fellesformue

Kr 14 642

Andel fellesformue dato

16.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameie Karibyen 1

Organisasjonsnummer

918483799

Om sameiet

Sameiet sitt navn er "eierseksjonssameie Karibyen 1".

Sameiet består av 7 hus med fire leiligheter i hvert hus, der alle har lik eierbrøk 1/28 jfr.

seksjoneringsbegjæring tinglyst 18 juli 2016.

Sameiet omfatter gnr 48 bnr 222 snr. 1-28 i Voss kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 48 bnr 222 i Voss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets resultatregnskap for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter stort kr.537.600,-

Driftskostnader stort kr.443.392,-

Årsresultat stort kr. 94.208,-.

Sameiets balanseregnskap for 2024 viser et bankinnskudd på 632.645,-.

Regnskap for 2025 foreligger ikke per dags dato.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men krever godkjenning fra styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

- Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet

Forretningsfører

Forretningsfører

AB-Rekneskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 222, seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/48/222/2:

18.07.2016 - Dokumentnr: 653728 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/28

01.01.2020 - Dokumentnr: 77648 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:48 Bnr:222 Snr:2

19.02.2020 - Dokumentnr: 2131564 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:199

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.06.2017. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.03.16. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger detaljregulering Karibyen (plan-ID 12352014007). Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2539 m²), uteoppholdsareal (336 m²), gang-/sykkelveg (334 m²) og lekeplass (442 m²).. 03.09.2015

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. En del av eiendommen på 3649 kvadratmeter er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn Ytre sentrumsavgrensing.

Det er registrert reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen, men planene er ikke navngitt i dokumentene.

Eiendommen er berørt av hensynssone OM310 for ras- og skredfare, og hensynssone Om910 hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 0 Digital annonsering
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 4 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 3 125 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 129 590

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører samt visning.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

14.04.2026

Nabolagsprofil

Regimentsvegen 146D - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚊 Båbrekko Linje 965	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Voss stasjon Linje F4, R40	20 min 🚶 1.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚶

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Voss gymnas 370 elever	14 min 🚶 1.2 km
Voss vidaregåande skule	3 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss Strandavegen	9 min 🚶
🚗 AMFI Voss	14 min 🚶

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

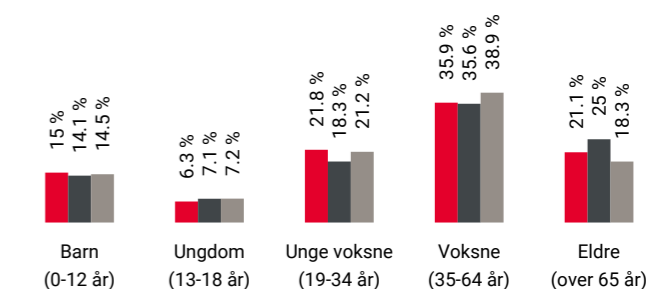


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
🟤 Vossevangen	7 493	4 026
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	2 min 🚶 0.2 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	4 min 🚶 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare


Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

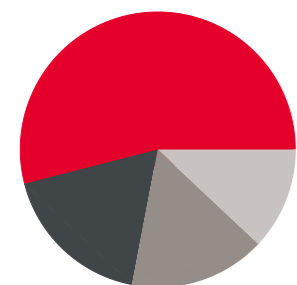
 Støynivået
Lite støynivå 93/100





 Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport


-  Ballbane Nye Lundhaugen barnehage 14 min 
Ballspill 1.1 km
-  Vangen skule 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km
-  Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet... 11 min 
-  SKY Fitness Voss 11 min 

Boligmasse

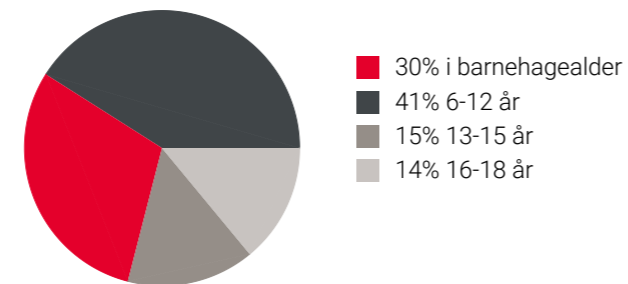


-  54% enebolig
-  18% rekkehus
-  16% blokk
-  12% annet

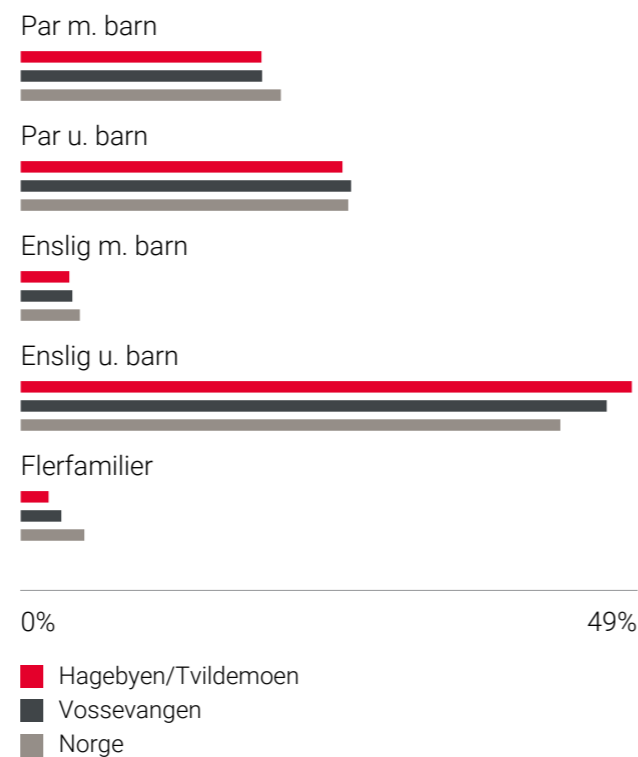
Varer/Tjenester

-  Vangen 11 min 
-  Apotek 1 Voss 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

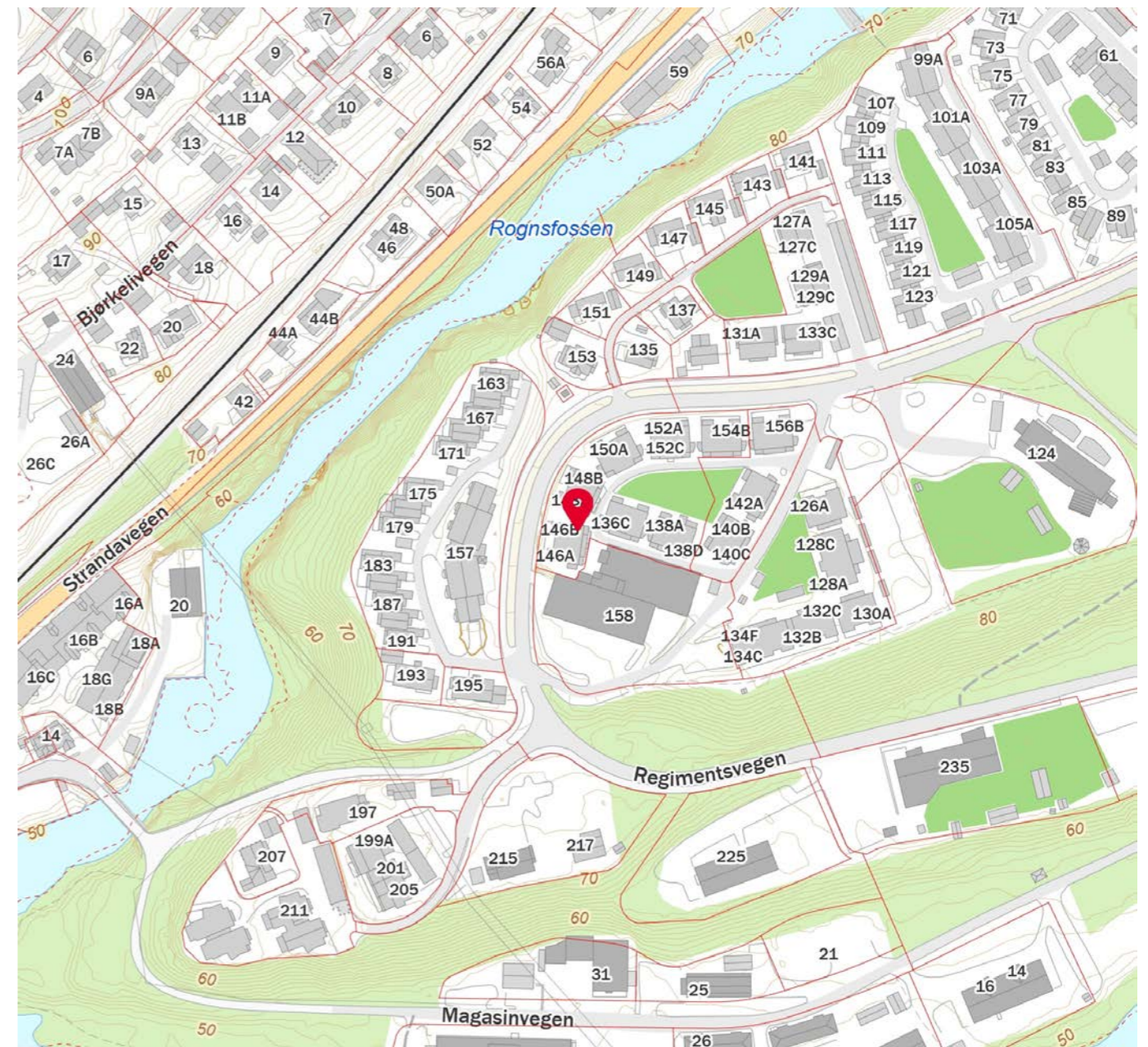
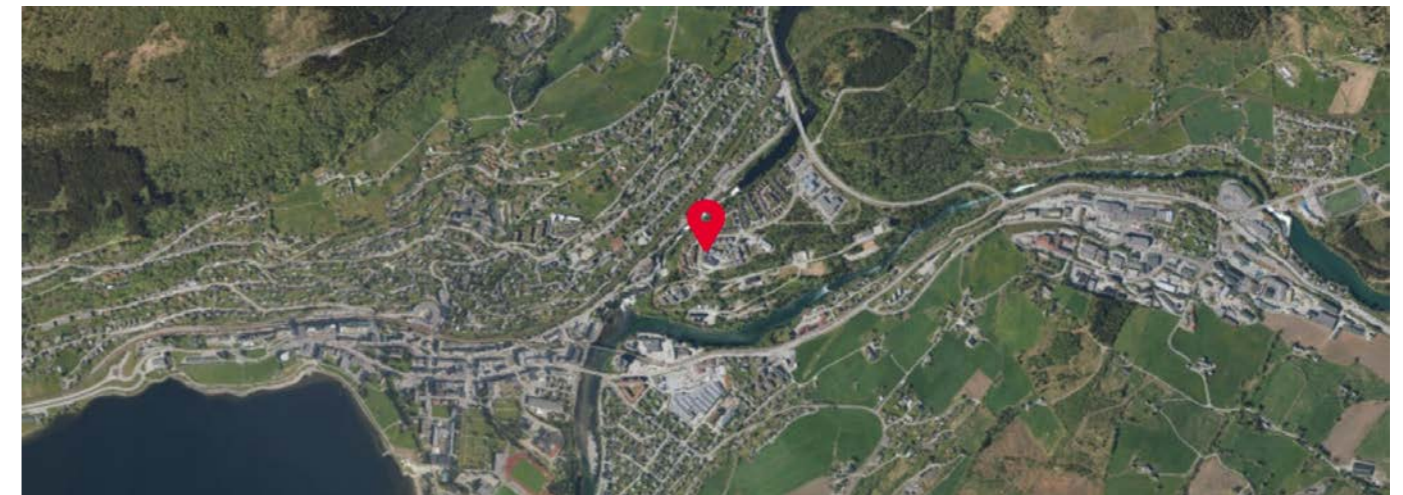


Familiesammensetning

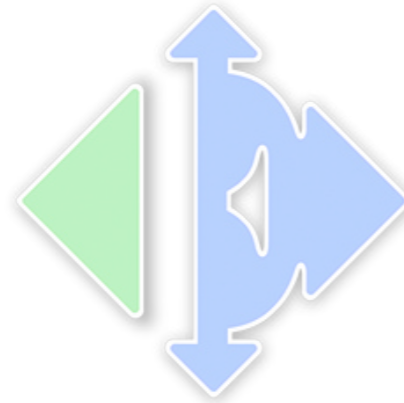


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Leilegheit
Regimentsvegen 146D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 07/04/2026

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Gaute Sande Almeland og Silje Raanes
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2016
Tomt:	3 653 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gaute Sande Almeland
Befaringsdato:	26.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte gangstiar og vegar. Opparbeida med grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av andre bustader, næring og barnehage. Kort veg til nødvendige kvardagslege fasilitetar. Vossakart syner at tomta er på 3 653 m². Gjer merksamheit om at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sammeiga.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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

OM BYGGEMETODEN:

Ferdig isolerte ringmur-element. Isolasjon i grunnen etter gjeldande krav med påstøyt betongplate. Drenerande massar rundt bustaden. Bustaden har ikkje rom under terreng. Etasjeskille i tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggar er i lett bindingsvirke med utlekting til fordel for liggande dobbeltfalsa kledning. Vindauger med to-lags isolerglass i trekarm. Trelister og vannstokk utvendig. Takkonstruksjonen er av typen pulttak tekka med protan/sanafil. Aluminiumsrenner fører regnvatn til dreneringssystem.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringsrapport. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaringsrapport av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig å kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringskjemaet utfyllt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheita framstår generelt i god teknisk stand, sett i høve til alder og bruk. Det er utført normalt vedlikehald.

Det er registrert fleire avvik med tilstandsgrad TG 2. Desse er i hovudsak knytt til våtrom, ventilasjon, vindauger/dører og VVS-installasjonar. Avvika omfattar mellom anna indikasjon på fukt i dusjsone, mangelfull tetting i plateskøyter, manglande beslag på vindauger/dører, samt forhold knytt til innebygd systerne og ventilasjonsanlegg. Avvika er i hovudsak knytt til utføring.

Bustaden vurderast som funksjonell, men med behov for oppfølging av enkelte bygningsdeler for å redusere risiko for framtidige skadar og sikre forventa levetid. Det vert tilrådd å prioritere tiltak knytt til våtrom, ventilasjon og fuksikring av vindauger og dører.

ANNET:

Oppvarming:
- Varmekabel er lagt i gang, stova og bad. - Luft-luft varmepumpe i stova.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Mindre arealavvik ift. romstørrelsar er registrert.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 1-stav laminat på gulv og huntonittplater på vegg. 60x120 himlingsplater. Badet har flislagt gulv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.
Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt.

Merknader:- Normale bruks- og slitasjemerker. - Skit/belegg på enkelte deler av overflatene.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar. Det vert opplyst at det ikkje er gjennomført vesentlege endringar utover ordinært vedlikehald, og at store delar av veggflatene er nymalte.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	66	0	0	32
Utvendig bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	66	5	0	32
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

Leilegheit
 - Soverom (ved bad): 7 m².
 - Soverom (ved bod): 10,9 m².
 - Bod: 4,2 m².
 - Bad: 5,5 m².
 - Stova/kjøkken: 26,3 m².
 - Gangareal: 8 m².

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

- Utvendig bod på samme plan som leilegheit: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Det er opplyst at utvendig bod og parkering (K12 Leil. 46D) i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheita. Bruksrett på parkering er framlagt. Opplysningar gitt på befaringdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Vestvendt balkong på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Takhøgd er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.

- Takhøgd er målt til 2,37 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILJE:**

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

LYD- OG BRANNTEKNIK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringkrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gaute Sande Almeland

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

07/04/2026



Bjørnar Helland

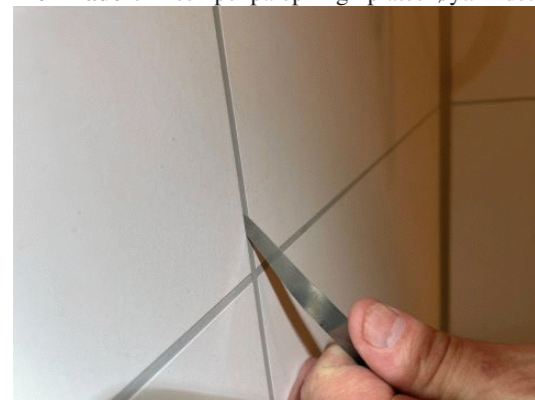
1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og sokkel. Veggjar er kledd med baderomsplater. Himling med 60x120 plater. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via luftespalte i underkant av dørblad. Løysinga legg til rette for luftutskifting og uttørking av fukt.

Avvik:

Det er registrert mindre opningar i plateskøyter og i overgang mellom baderomsplater og aluminiumslistar. Det er vidare registrert belegg/groing i nedre del av veggjar i dusjsone.

Merknader: Eksempel på opning i plateskøyt. Bidet er tatt i dusjsone.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resterande golv. Utafor dusjsone skal lekkasjevatn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved terskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat: Målingane er basert på stikkprøver. Lokale avvik kan førekomme.

Fallforhold i nedsenka del av badegolv (dusjsone) er vurdert til 1: 80. Nedsenken ligg 10 millimeter under resterande golv. Golvet elles har fall på om lag 1:100. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 3,3 cm høgdeforskjel. Fallforholdet vert vurdert som tilfredstillande.

Vidare er tilfeldig utvalte fuger og fliser kontrollerte for bom og sprekker. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Tettesjikt frå 2016: Membran under flis. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

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

Membranoppkant ved dør er ikkje tilgjengelig for kontroll. Underteikna antar at tettesjiktet er ført opp på utvendig terskel, bak eikelist slik det skal. Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. aktuelt regelverk.

Merknader: Det er registrert fuktutslag ved trådløs fuktsøk i nedre del av baderomsplater i dusjsone. Utslaga aukar i plateskøyter. Dette indikerer fuktinntrenging i konstruksjonen. Det er registrert opningar i plateskøyter og overgangar. Vassinntak gjennom golv medfører brudd i tettesjiktet. Utføring er ikkje dokumentert.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkentype: Sigdal. Vassinstallasjonen er frå 2016.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Komfyrvakt er montert over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin. Kanal over kjøkkenventilator tyder på at matos og vassdamp vert ført ut til det fri.

Ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer vart det ikkje registrert avvik. Det vart heller ikkje registrert avvik ved funksjonstest av vask.

Kjøkkenet framstår som funksjonelt og i god teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

Merknader:**3. Andre Rom****Ingen** 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Prod. år: 2016.

Ytterdør og balkongdør er overbygd og står derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Utvendig er vindauger og dører belista med trevirke.

Det vart ikkje observert punkterte vindaugsruter ved befaringsdagen. Det kan likevel ikkje utelukkast, då slike tilstandar av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller ved skiftande vêrforhold.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk.

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

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Vestvendt terrasse på 32 m². 9 m² av arealet er overbygd.

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnerert material. Bjelkelaget er forankra til vegg og kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører laster ned til terreng.

Konstruksjonen framstår som stabil, utan synlege teikn til deformasjon eller setningar. Rekkverk er montert og vurdert som tilfredsstillande for formålet.

Det vert tilrådd jamleg vedlikehald og overflatebehandling av treverket for å oppretthalde god beskytting mot fukt, sprekkdanning og nedbryting som følgje av sol og værslitasje. Regelmessig reinhald og etterstramming av skruer bør inngå som ein naturleg del av det løpande vedlikehaldet.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-plex/rør i rør system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak, vassmålar og stoppekran er observert på bad. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

AVLØP:

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

Byggningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande dreneringsspor under vegghegt toalett. Dreneringssporet skal vera der for å tilfredstilla krava i byggtknisk forskrift ang. tildleg synleggjering av eventuelle lekkasjar frå innebygde systeme. Stoppekran sitt laust på befaringsdagen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereider

Høiax bereder på 120 liter og 1,95 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Beredaren har fast straumtilkopling.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg plassert i inv. bod. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørbled. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Anlegget er installert i 2016.

Rekvirent opplyser at filter er fornya i 2025, og at anlegget er reingjort i 2026.

Dur/støy frå anlegget. Styringspanel på anlegget er laust.

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l. Antall kursar stemmer med antallet i kursforteikningen. Anlegget er installert i 2016.

Merknad:

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreliggja på alle anlegg monterte etter 1999.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Merknader:**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringsstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I dette tilfellet er det: Røykvarsler i gang. Slukkeapparat er plassert laust i bod. Anbefaler å forankra dette til vegg med tilhøyrande festebrakett.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Les over selgers egenerklæringsskjema.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

- Det største soverommet har eit dagslysareal på om lag 8,2%.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Årsak: Opningar i skjøyter og overgangar skuldast truleg utføringmessige forhold og/eller aldring av fuger og samanføyingar. Belegg/groing er knytt til fuktbelastning og utilstrekkeleg reinhald over tid.

Risiko: Opningar kan føre til fuktinntrenging bak platekledning. Dette aukar risiko for oppfukning av bakliggende konstruksjon. Groing kan utvikle seg vidare ved vedvarande fuktbelastning.

Konsekvens: Fukt bak kledning kan over tid gi skade på underliggende konstruksjon og redusert levetid. Groing påverkar hygieniske forhold og kan vere indikasjon på lokal fuktproblematikk.

Anbefalt tiltak: Opningar i skjøyter og overgangar bør tettast med eigna fugemasse. Dusjsona bør reingjerast og det bør etablerast rutinar for jamnleg reinhald. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare informasjon om badets tettesjikt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Fuktinntrenging skuldast truleg mangelfull tetting i plateskøyter og overgangar. Vassinntak via golv representerer ei potensiell svakheit i golvets tettesjikt.

Risiko: Det er risiko for vidare fuktinntrenging og oppfukting av bakliggende konstruksjon. Forholdet kan utvikle seg til skjulte fuktskadar.

Konsekvens: Fukt i konstruksjonen kan føre til råteskadar. Skadeomfanget kan auke over tid og medføre behov for omfattande utbetring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Plateskøyter og overgangar bør tettast med eigna fugemasse. Det bør vurderast nærare kontroll av røyrgjennomføring i golv. Vidare oppfølging anbefalast ved vedvarande eller aukande fuktutslag.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Mangelen skuldast monteringsfeil. Løysinga er ikkje i samsvar med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk.

Risiko: Det er risiko for fuktinntrenging i karm og tilstøytande konstruksjon.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan føre til nedbryting av treverk og redusert levetid for vindauge og dører.

Anbefalt tiltak: Det bør monterast beslag i under- og overkant av karm for å sikre tilfredsstillande vassavleiing og vern mot fukt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Manglande dreneringsspor skuldast monteringsfeil. Laus stoppekran skuldast mangelfull innfesting.

Risiko: Manglande dreneringsspor kan føre til at lekkasjar frå innebygd sisterne ikkje vert oppdaga. Laus stoppekran kan gi mekanisk belastning på røyr og koplingar.

Konsekvens: Skjulte lekkasjar kan føre til fuktskadar på tilstøytande konstruksjonar. Mekanisk belastning kan over tid gi lekkasje i installasjonen.

Anbefalt tiltak: Det er ikkje mogleg å etablere dreneringsspor i etterkant utan inngrep i konstruksjonen. Tiltak vil medføre skade på tettesjikt/membran.

Det bør avklarast om sisterna er av type med integrert dreneringsløyning, der lekkasjevattn vert leia synleg ut mellom vegg og toalettskål. Dette er ikkje dokumentert. Ved manglande dokumentasjon bør det vurderast nærare kontroll eller opning for verifikasjon av løysinga.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Støy kan skuldast ubalanse i anlegget, slitasje på komponentar eller mangelfull innregulering. Laus styring skuldast mangelfull innfesting, eller skada innfesting.

Risiko: Vedvarande støy kan indikere redusert funksjon eller feil i anlegget. Laus styring kan medføre skade på elektriske komponentar.

Konsekvens: Redusert komfort og mogleg svekka ventilasjonsfunksjon. Over tid kan feil utvikle seg til driftsproblem.

Anbefalt tiltak: Anlegget bør kontrollerast og eventuelt innregulerast av fagkyndig. Årsak til støy må avklarast. Styringspanel bør festast forsvarleg.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Silje Raanes

Gaute Sande Almeland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Regimentsvegen 146D

5705 Voss

4621-48/222/0/2

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

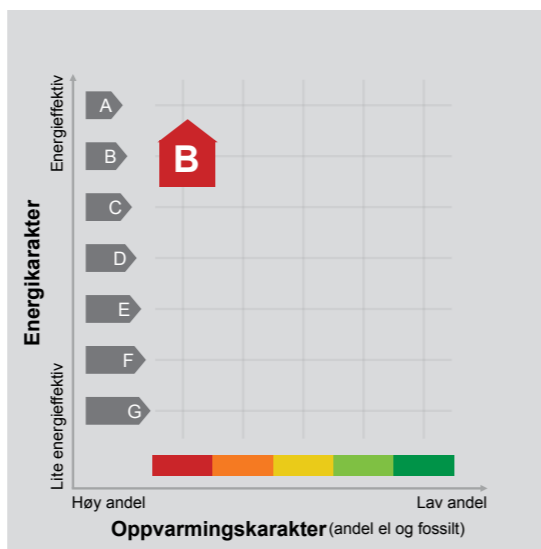
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Regimentsvegen 146D
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300545254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82180
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Følg med på energibruken i boligen
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

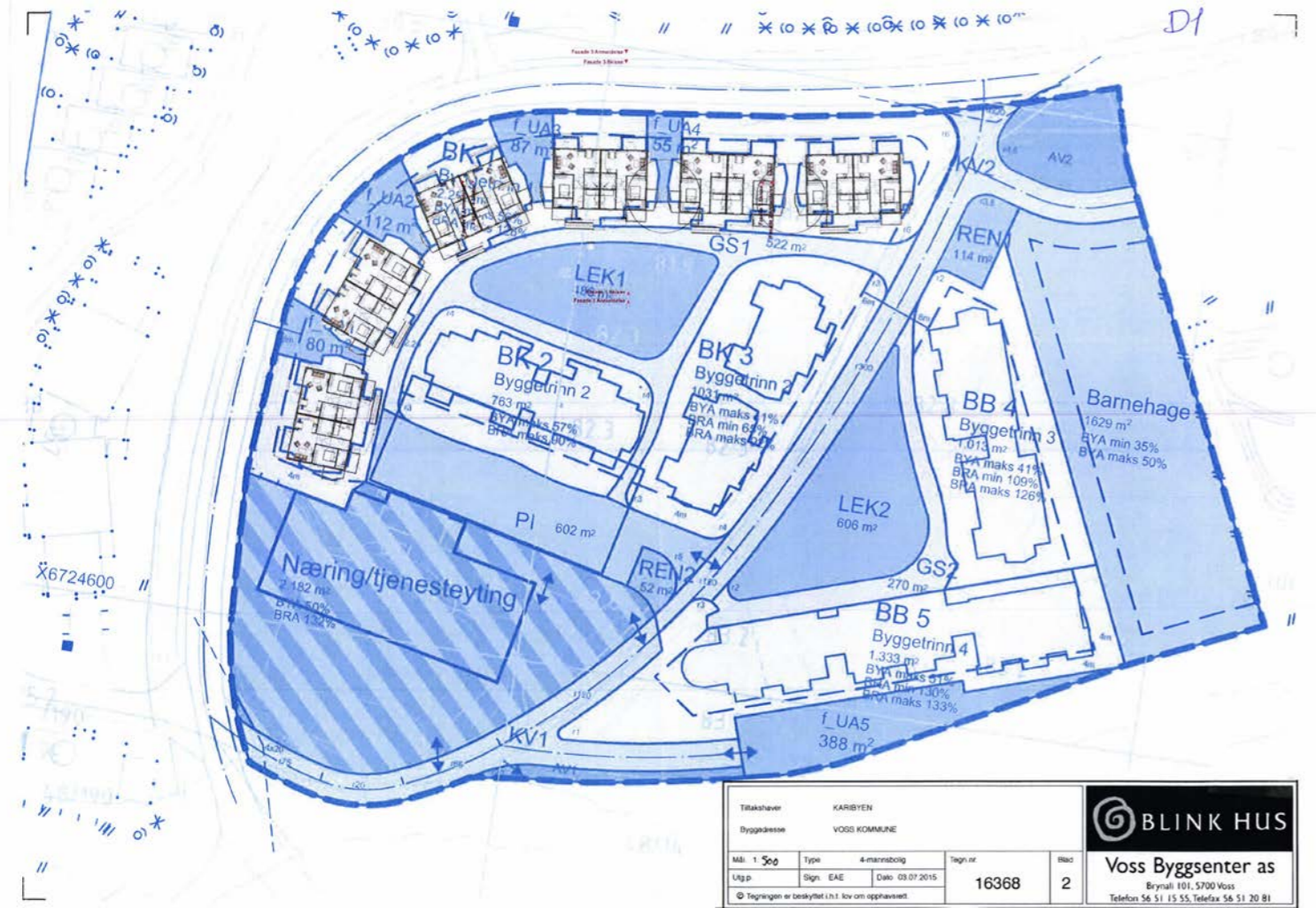
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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



Tilskriver: KARIBYEN			
Byggadresse: VOSS KOMMUNE			
Mål: 1:500	Type: 4-mannsboig	Tegn.nr: 16368	Blad: 2
Utg.p:	Sign: EAE	Dato: 09.07.2015	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett			

Voss Byggsenter as
 Brynall 101, 5700 Voss
 Telefon 56 51 15 55, Telefax 56 51 20 81



07.07.15 BRP: rev. uteboder og tj. lagstykkelse

Anmeldelsestegning

Byggherre: Karbyen			
Byggadresse: . . Voss			
G.nr....., B.nr....., Voss kommune			
Type bygg: Termannsboliger	Mål: 1:100	Prosjekt nr: 16368	Tegn. nr: A40-01
Utg.gikt: [Signature]	Dato: 08.06.15	Fasade 1 og 2	

Voss Byggsenter as
 Brynall 101, 5700 Voss
 Telefon 56 51 15 55, Telefax 56 51 20 81

E2



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

07.07.15 BRP: rev. uteboder og tj. lagstykkelse

Byggherre: Karbyen
Byggadresse: . . Voss
G.nr..... B.nr..... Voss kommune
Type bygg: Mål: 1:100
Bermannsboliger Dato: 16368
Utg.økt: 28.06.15
Fasade 3 og 4

Anmeldelsestegning



Voss Byggsenter as
Brynall 101, 5700 Voss
Telefon 56 51 15 55, Telefax 56 51 20 81

E3



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

07.07.15 BRP: rev. uteboder og tj. lagstykkelse

Byggherre: Karbyen
Byggadresse: . . Voss
G.nr..... B.nr..... Voss kommune
Type bygg: Mål: 1:100, 1:1
Bermannsboliger Dato: 16368
Utg.økt: 28.06.15
Fasaderække

Anmeldelsestegning



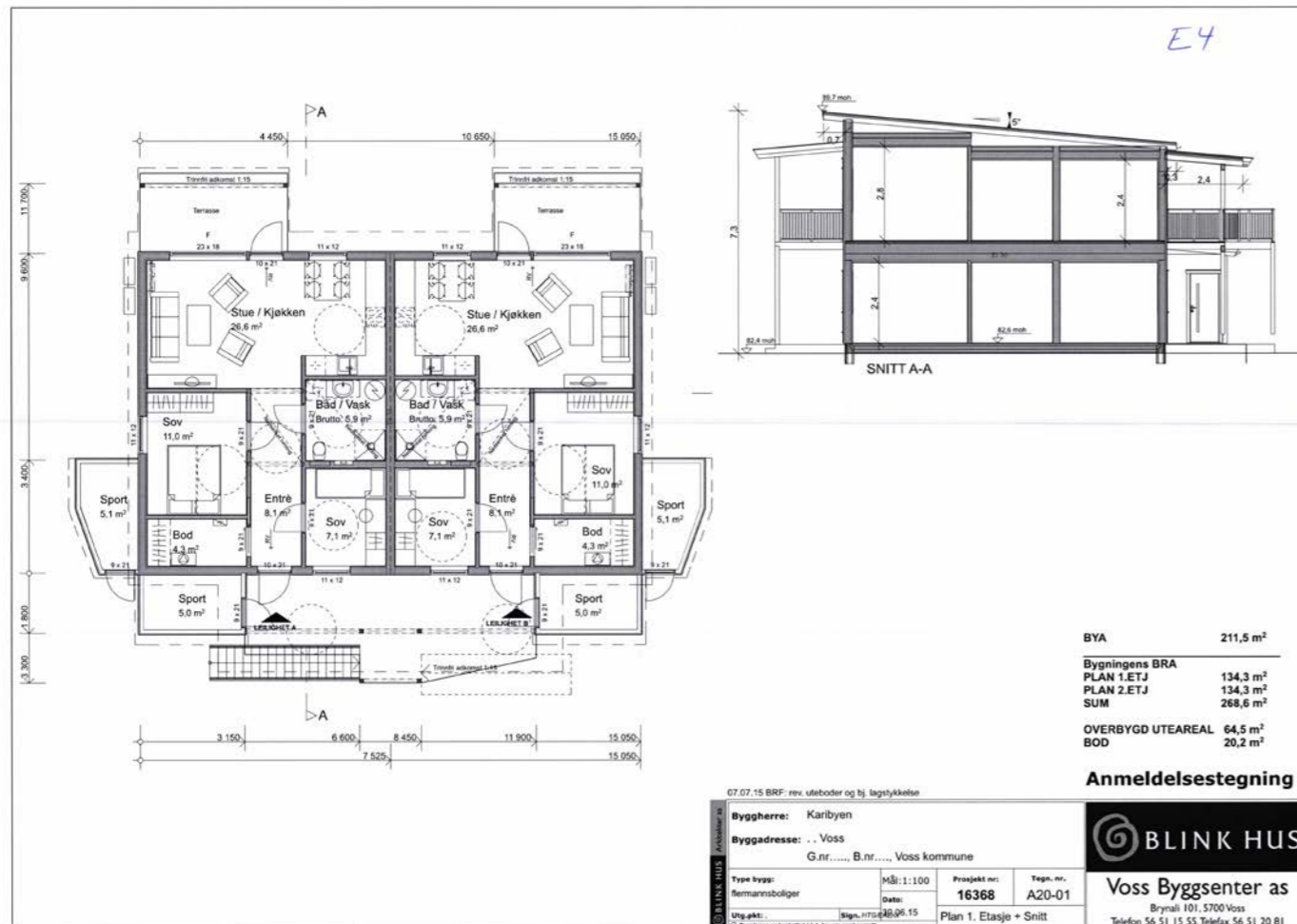
Voss Byggsenter as
Brynall 101, 5700 Voss
Telefon 56 51 15 55, Telefax 56 51 20 81

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - 2 stk 4-mannsbustader i BK1 på gbnr 48/222 og 89/61 Regimentsvegen 154 (A5) og 156 (A6)

Vi syner til byggeløyve datert 07.09.15 og søknad om ferdigattest motteken 12.06.17.



	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Ansvarleg søker Tiltaksklasse 1	Voss Byggsenter AS	961691508
ANSVPRO:	Arkitektur, situasjonsplan, og terrengtilpassning Tiltaksklasse 1	Blink Hus Arkitekter As	987350717
ANSVPRO:	Utomhus areal og infrastruktur, plassering og utvendig rørleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Multiconsult ASA	910253158
ANSVPRO:	Innvendig rørleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
ANSVPRO:	Ventilasjon Tiltaksklasse 1	Systemair AS	929387384
ANSVUTF:	Tømrer, grunn- og betong, våtrom og ventilasjon Tiltaksklasse 1	Voss Byggsenter AS	961691508
ANSVUTF:	Terrengarbeid, utvendig rørleggerarbeid, plassering og utstikking Tiltaksklasse 1	Flage Maskin AS	983389627
ANSVUTF:	Innvendig rørleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
KONTROLL:	Lufttetthet og våtrom Tiltaksklasse 1	Vossatakst Hanto As	985707146

Tal piper: 0

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

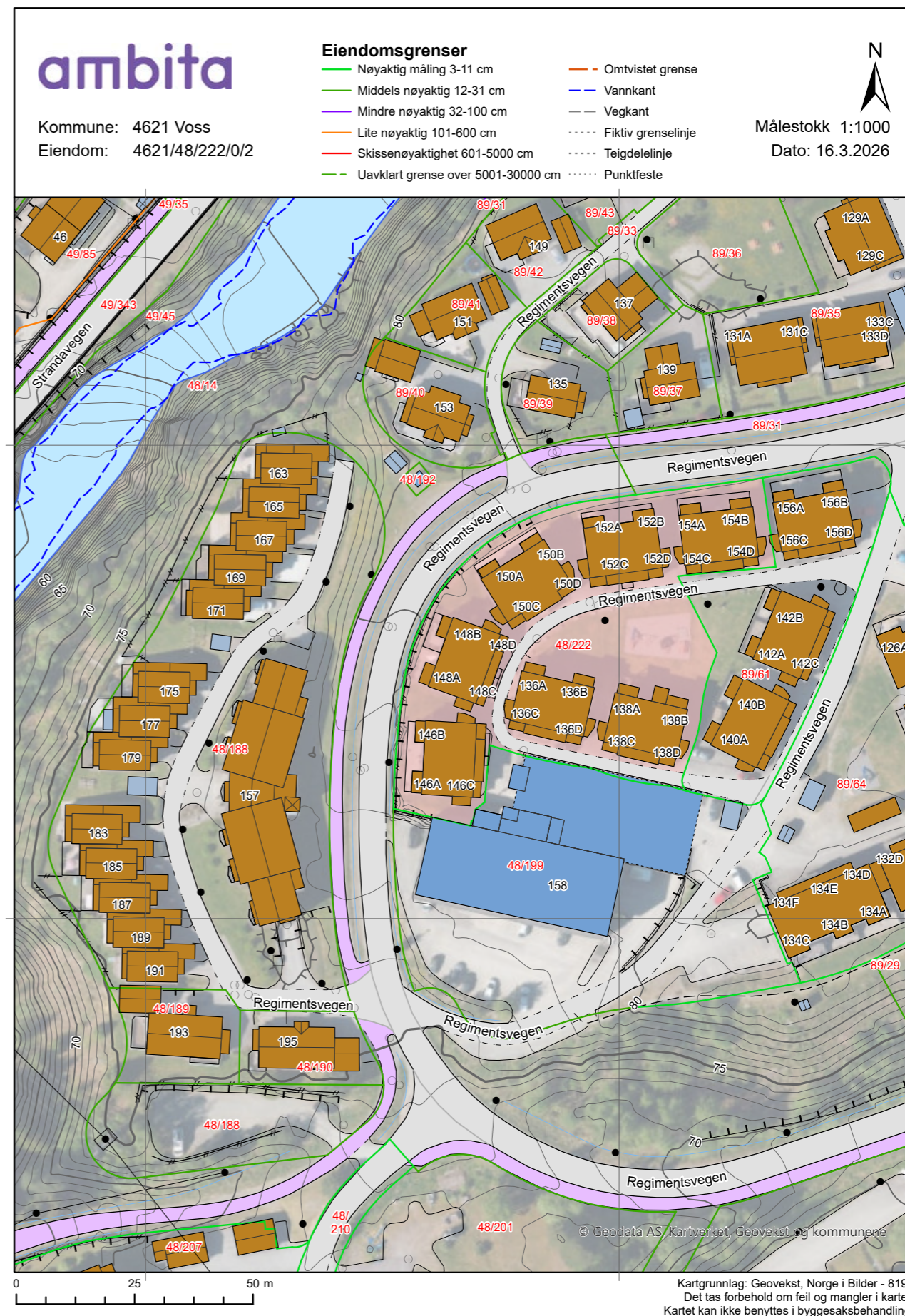
Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Stefan Karlstrøm

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Tvildemo 3 AS

Mottakar:
Voss Byggsenter AS

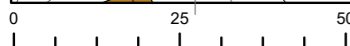


Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameie Karibyen 1
Vedtatt i sameiermøte
den 12.01.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameie sitt navn er "Eierseksjonssameie Karibyen 1" nedenfor benevnt som "sameie".

Sameie består av 7 hus med fire leiligheter i hvert hus, der alle har lik eierbrøk 1/28 jfr seksjoneringsbegjæring tinglyst 18 juli 2016.

Sameiet omfatter gnr 48 bnr 222 s.nr 1-28 i Voss kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 48 bnr 222 i Voss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader. Unnlåtelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjon selges.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 personer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet selger sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøte.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12

SAKER SOM SKAL

BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameie skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

Styret skal utarbeide ordensregler.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27.mai 1997 nr.31

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og framtidige eiere av seksjoner i eiendommen.

Utkast til husordensregler for A 1 til A5 og B1 og B2 i Karibyen 1

Sist endret i sameiermøte dato .

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. All høy musikk er forbudt mellom kl. 23 og 7.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Årsrekneskap 2024 Eierseksjonssameie Karibyen 1

Resultatrekneskap
Balanse
Notar til rekneskapen

Org.nr.: 918 483 799

RESULTATREKNESKAP			
EIERSEKSJONSSAMEIE KARIBYEN 1			
	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekt		537 600	483 182
Sum driftsinntekter		537 600	483 182
Lønskostnad	1	34 230	34 230
Annan driftskostnad	1	409 162	385 061
Sum driftskostnader		443 392	419 291
Driftsresultat		94 208	63 891
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat		94 208	63 891
Årsresultat	2	94 208	63 891
OVERFØRING			
Avsett til annen egenkapital		94 208	63 891
Sum overføringer		94 208	63 891

BALANSE			
EIERSEKSJONSSAMEIE KARIBYEN 1			
	Note	2024	2023
EIGEDELAR			
OMLØPSMIDDEL			
KRAV			
Kundekrav		46 515	1 169
Sum krav		46 515	1 169
Bankinnskot, kontantar og liknande		632 645	597 948
Sum omløpsmiddel		679 160	599 117
Sum egedelar		679 160	599 117

BALANSE			
EIERSEKSJONSSAMEIE KARIBYEN 1			
	Note	2024	2023
EIGENKAPITAL OG GJELD			
EIGENKAPITAL			
OPPTENT EIGENKAPITAL			
Annan egenkapital		588 454	494 246
Sum opptent egenkapital		588 454	494 246
Sum egenkapital	2	588 454	494 246
GJELD			
Leverandørgjeld		72 440	48 641
Anna kortsiktig gjeld		18 266	56 230
Sum kortsiktig gjeld		90 706	104 871
Sum gjeld		90 706	104 871
Sum egenkapital og gjeld		679 160	599 117

Voss, 01.03.2025
Styret i Eierseksjonssameie Karibyen 1

Marianne Løne styreleiar	Bjarte Sønnesyn Olsen nestleiar
Helena Svellingen Nygård styremedlem	Daniel Barsnes styremedlem

Rekneskapsprinsipp

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLAR

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

FORDRINGAR

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

Note 1 Lønskostnader og antall årsverk**LØNSKOSTNADER**

	2024	2023
Løningar	30 000	30 000
Arbeidsgjevaravgift	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230

Sameiget har ingen tilsette. Det er utbetalt honorar til styret i året.

Note 2 Eigenkapital

	Annan eigenkapital	Sum eigenkapital
Per 01.01.2024	494 246	494 246
Årets resultat	94 208	94 208
Per 31.12.2024	588 454	588 454



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

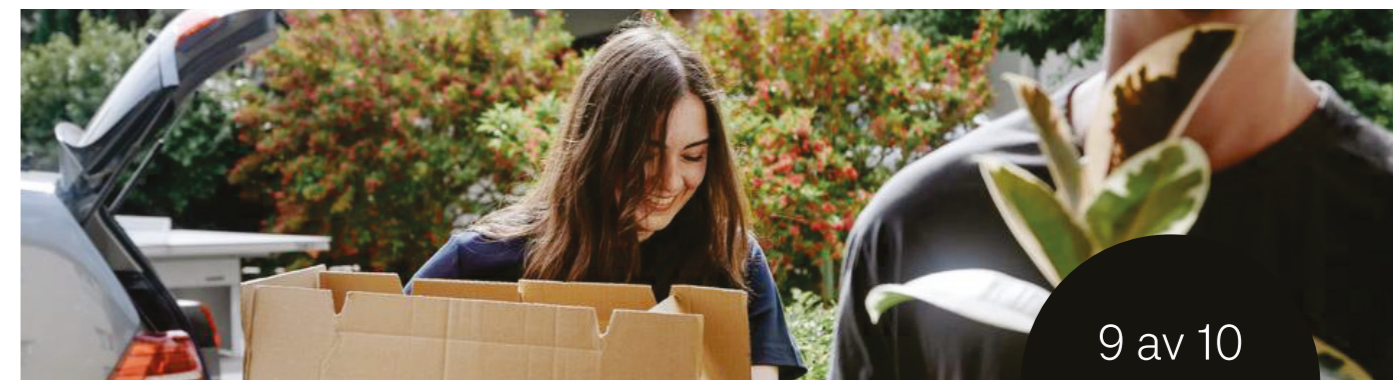
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. 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. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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.

3. 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. 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 budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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.

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Regimentsvegen 146D
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre