

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248
E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 100,-
Total ink omk.: Kr 4 255 100,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Vangsgata 8 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 58/62.3 kvm
Tomtstr.: 236.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 39
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1507250047

3-roms toppleilighet
renovert i 2025 | Balkong
med flott utsikt | Sentral
beliggenhet med

Velkommen til Vangsgata 8! Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i sentrum av Voss. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra 2025 og nye innvendige overflater. Leiligheten ligger i toppetasjen av bygården. Det første som møter deg er en entré med adkomst til bod som enkelt kan innredes som garderobe til yttertøy og sko. Videre har du leilighetens to soverom av god størrelse. Videre har du et helfiset bad med varmekabler i gulv, utstyrt med dusjnise, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant. Stue og kjøkken i åpen løsning med store vindusflater. Kjøkkenet byr på rikelig skap og benkeplass med integrerte hvitevarer. Fra stuen har du adkomst ut på en stor balkong med utsikt over vangen. Fra stuen er det også adkomst opp på hems med gulvareal på 19kvm.

Velkommen til Visning!



Innhold

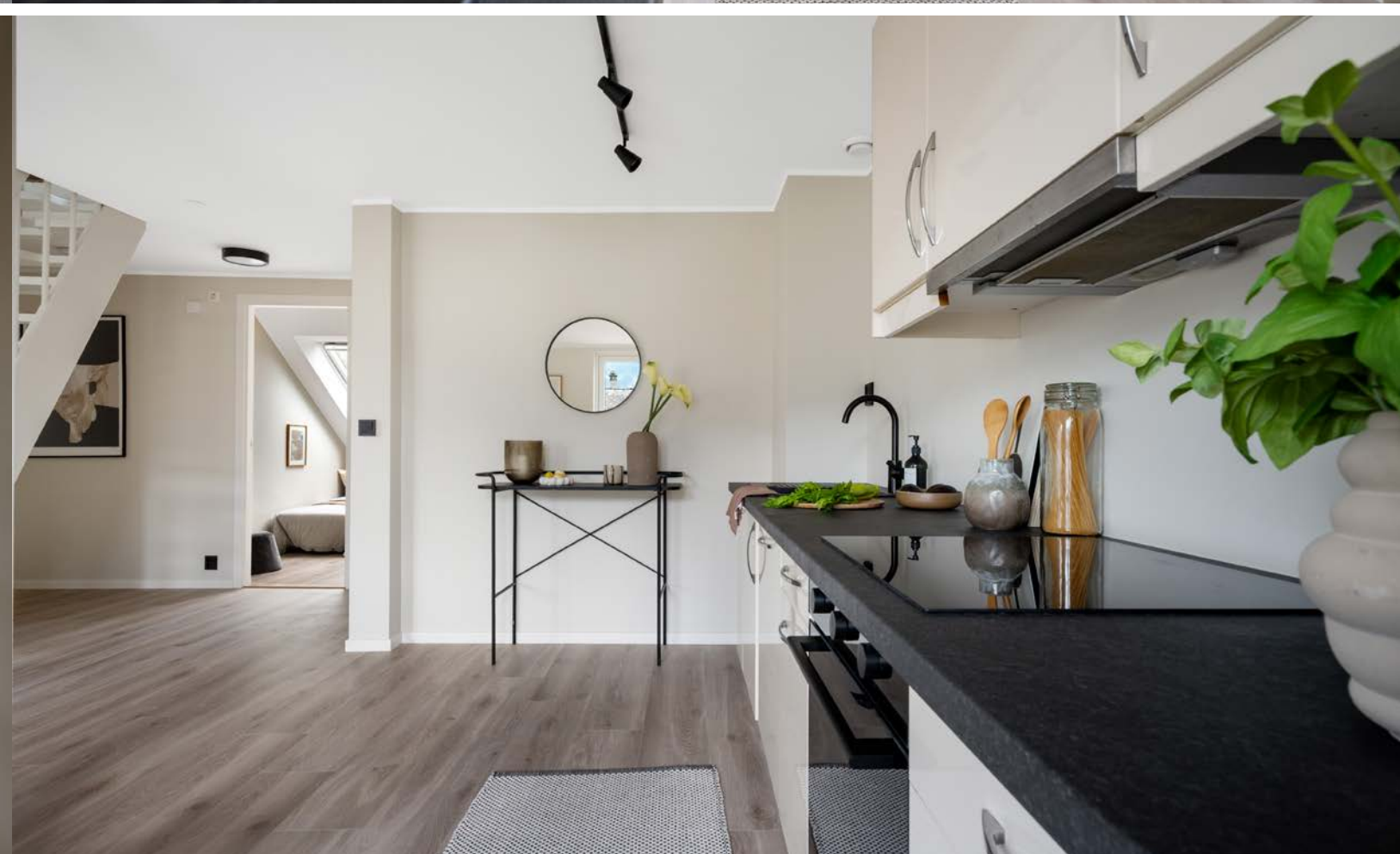
Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....42
Tilstandsrapport45
Egenerklæring60
Forbrukerinformasjon87
Budskjema88



Velkommen inn.



Innbydende entrè, med bod til oppheng av yttertøy og sko.







Balkong

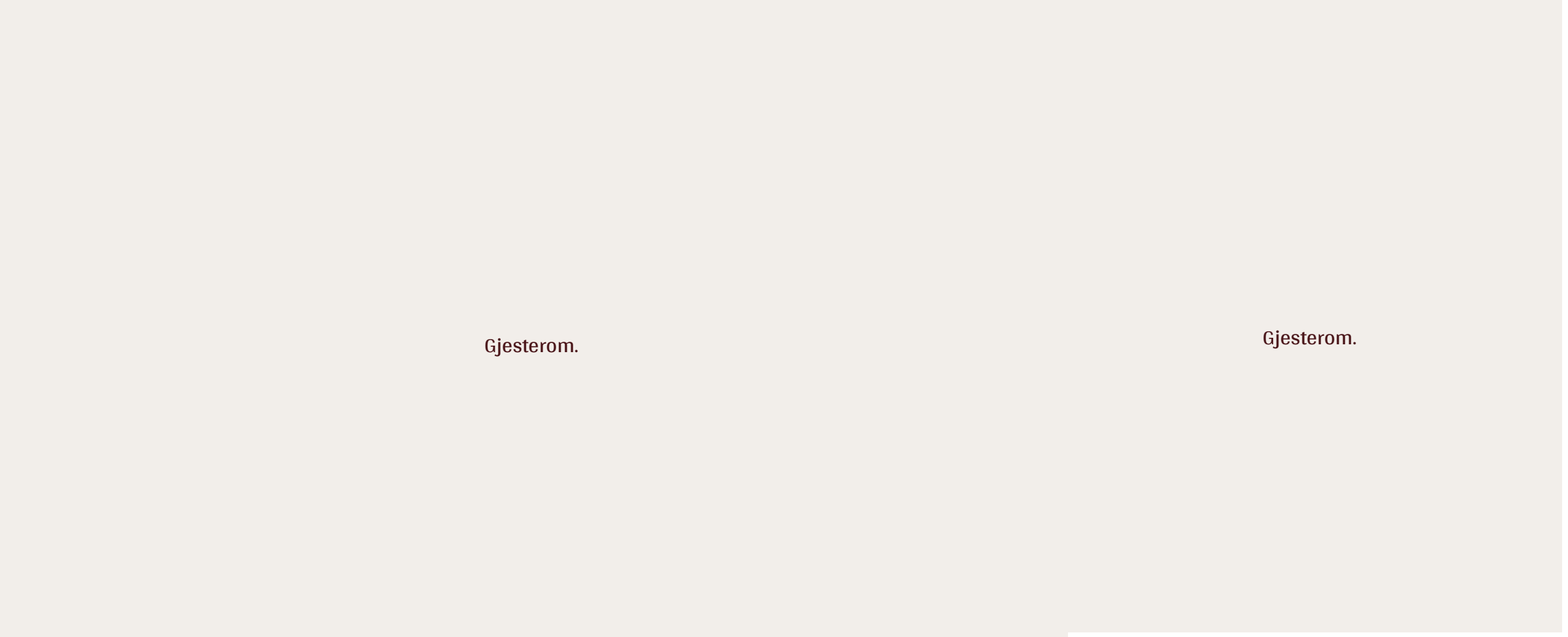






Hovedsoverom.





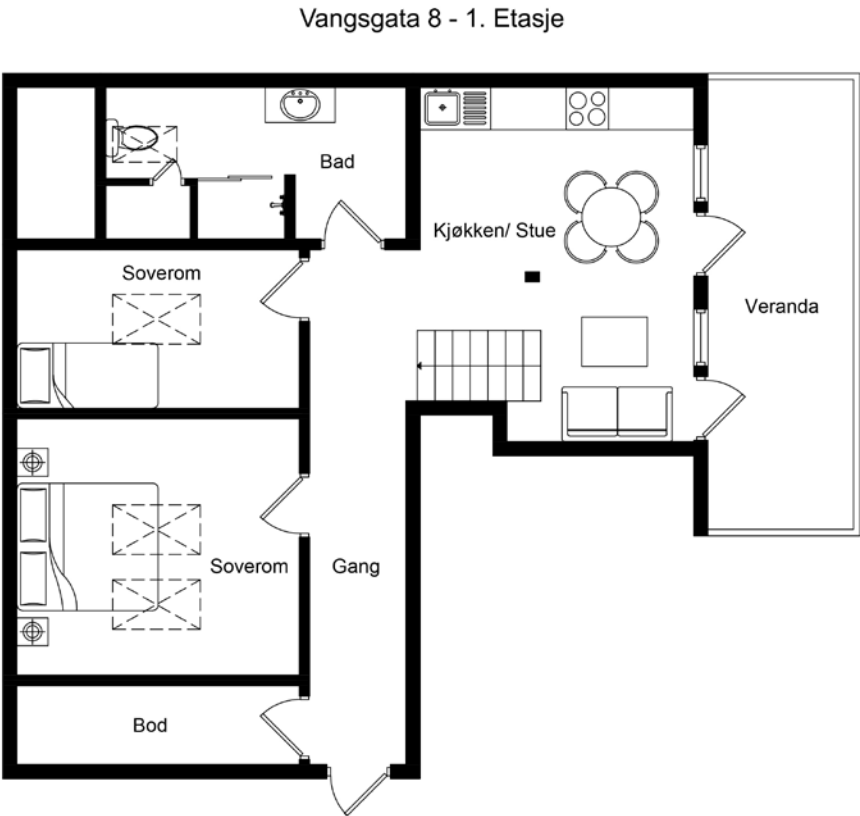


Hemsen har ikke målbart areal grunnet takhøyde. Gulvareal er ca. 19kvm.



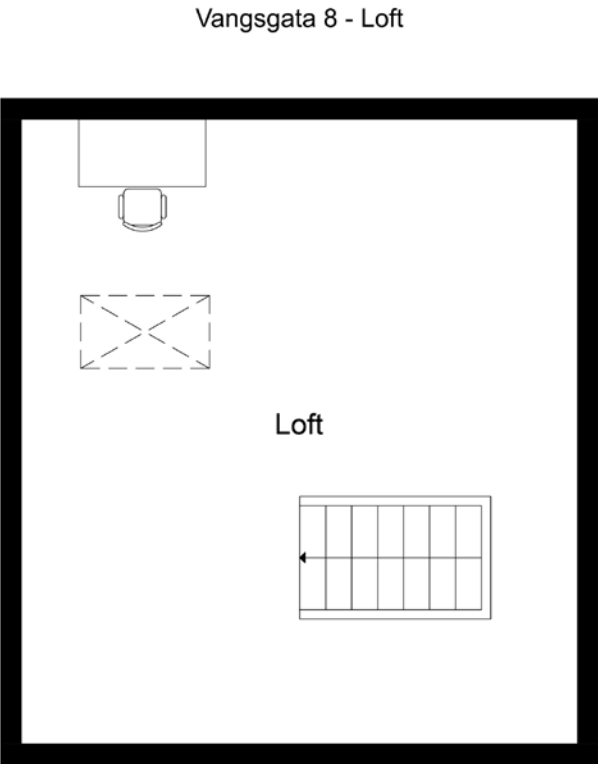
Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hems



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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: 58 m²
BRA - e: 4.3 m²
BRA totalt: 62.3 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4.3 m² Kjellerbod.
1. etasje4. etasje
BRA-i: 58 m² Bad (7,3kvm), soverom 1 (5,4kvm), soverom 2 (8,7kvm), bod (2,4kvm), entre/gang (6,5kvm), stue/kjøkken(23kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
9 m² Balkong mot sør er målt til 9kvm.

Ikke målbare arealer

Andre areal:
I aktuell leilighet er det loft. Loft har areal med lav takhøyde, som ikke er regnet med i BRA.
Loft: Ca. 19kvm gulvareal. Takhøyde er målt til 0,4m-1,58m.

Ved bad er det en bod som ikke har målbart areal grunnet takhøyde. Bod er målt til å være 0,6kvm.

Soverom, bad og bod har areal som ikke er målbart grunnet lav takhøyde. Se punktet BRA-i for utredelse om gulvareal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som

brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller. Bod er vurdert til BRA-e i arealoppsettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod tilhører leiligheten.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegning. Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

236.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 236 kvm. Tomtestørrelsen er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at tomten tilhører sameiet ikke leiligheten.

Tomten er plassert i vest-enden av Voss sentrum. Området er tettbygd med boliger og næringsbygg. Bygningsmasse opptar største delen av tomten. Parkeringsplasser på nord-siden av bygget.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i sentrum av Voss. Er du glad i det urbane liv er dette den perfekte leiligheten for deg. Sentrum av Voss har et

rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen" som du finner et par hundre meter unna. Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. Kulturhuset befinner seg 250 meter fra inngangsdøren.

Er du glad i å gå deg en tur for å lufte hode i en hektisk hverdag har du fine turmuligheter langs Vangsvatnet og innover i Prestegardsmoen. Ønsker du en litt lengre tur kan du gå videre fra Prestegardsmoen, over Tintrabrua og videre opp til Bordalsgjelet. Herfra har du fin turvei videre til Roset som tilbyr en herlig utsikt over Voss. Sommerstid, og vinterstid for de tøffeste, har du fine bademuligheter i Vangsvatnet og flotte sandstrender på Grandane.

ca. 150 meter fra inngangsdøren finner du Knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte

langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Alt i alt en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til alt du behøver og litt til. Velkommen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består i hovedsak av leiligheter og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelinger oppført i lett bindingsverk. Yttervegger har trolig 7-10 cm mineralullisolajon. Fasade i pusset betong. Vinduer av typen 2-lags glassruter montert i tre/ aluminiumskarm. Trolig betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Yttervegger og tak ble ikke besiktiget på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Fikset foring rund vindu ifbm nytt tak, sparklet og malt tak.

Arbeid utført av: Uni-Bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert fornyet?

Svar: Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet dusjbatteri og dusjslange på bad. Samt servant batteri på bad og kjøkken.

Arbeid utført av: Uni-Bygg AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Litt lekkasje rundt tak vindu før nytt tak vart lagt. Er utbedret nå.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var litt skjevheter på gulv, men dette er utbedret nå under oppgradering med ekstra plater under nytt gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt ventilasjonsanlegg er montert i juni 2025 og ny kurs sikring for dette anlegget.

Arbeid utført av: Simm ventilasjon AS og Uni-Com AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Omlegging av nytt tak for sameiet inkl. nye takrenner. Nye terrassebord og malt fasade av Uni-Bygg.

Arbeid utført av: Lindstad Bygg AS og Uni-Bygg As.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført ombygging i 2012/2013.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innredet loft, men ikke målbart areal.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, ny rapport ifbm salget.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks.

rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet er under etablering.

Innhold

Leiligheten inneholder bad, 2 soverom, bod, hems u/ målbart areal, entre/gang, stue/kjøkken og disponerer en ekstern bod i kjeller.

Standard

Leiligheten er oppusset innvendig i tiden før salg. Innvendige overflater er hovedsakelig laminat i gulv og gips/betong i vegg.

Det første som møter deg når du kommer inn i leiligheten er en lys og innbydende entré. Fra entreen er det en bod til venstre med god plass for oppheng av diverse yttertøy, redskaper og ellers inventar.

Videre har du leilighetens to soverom. Soverommene måler hhv 8,7 og 5,4kvm. Her er det deler av arealet som ikke er målbart grunnet takhøyde. Gulvareal på rommene er 12,6kvm og 7,9kvm. Rommene kan innredes med seng og ønsket garderobeløsning.

Badet er opplyst til å være fra ca. 2013. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet holder god standard. Det er egen bod med varmtvannsbereder. Denne er av eldre standard. Badet er ellers utstyrt med dusjnijse, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken er i åpen løsning. På kjøkkenet har du rikelig med skap og benkeplass. Her har du integrerte hvitevarer av nyere dato og i åpen løsning mot stuen får du her en god atmosfære. Stuen har

rikelig med innredningsmuligheter og rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det adkomst ut på en ca. 9kvm stor balkong. Her kan du nyte flotte sommerdager i mens du følger med på liv og røre i sentrum av Voss.

Leiligheten har også en hems/loft. Her er det ikke målbart areal grunnet takhøyde, men det er gulvareal på 19kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad - Overflate vegger og himling: Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Elde og slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det bør påregnes mer regelmessig oppfølging og mulig tiltak for å opprettholde hensiktsmessig bruk og hindre forverring.

Bad - Overflate gulv: Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og manglende fall på gulv. Bom i flis vil si at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisen slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggende membran. Manglende fall på gulv kan resultere i lekkasjevann eller lignende renn mot dør og tilstøtende rom.

Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Punktet er vurdert til TG2. Tetteshikt/membran, som har en antatt alder på 11 år, har en usikker gjenværende rest levetid, og er i følge Sintef

Byggforsk kategorisert som en risikokonstruksjon. I tillegg er plassering av vannskap og siklemikk risikabelt ift. lekkasje i tetting. Lekkasje til andre bygningsdeler kan være en konsekvens av funnene som er gjort.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer og ytterdører er vurdert til TG2 grunnet generell elde og slitasje. Det er registrert noe treig åpne og lukkemekanisme på noen vinduer. Utfør normalt vedlikehold som smøring og justering.

Balkonger, verandaer og lignende:
Tilstand er vurdert til TG2 grunnet alder på konstruksjonen, observert råteskade i treverk under terrassedør og påvist glipe i tettesjiktet. Risiko for videre skadeutvikling er til stedes, og behov for utbedring er tilrådd for å hindre inntrenging av vann og mulig fuktskade i underliggende konstruksjoner.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i at det er nyttet durgoventil som lufting av avløp. Bruk av durgoventil kan være en alternativ løsning, men det krever dokumentasjon på at ventilasjonen er tilstrekkelig dimensjonert og fungerer etter formålet. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon på durgoventil medfører risiko for feil lufting av avløp, noe som kan føre til lukt, dårlig drenasje og tilbakesug.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder (34 år) og manglende lekkasjesikring. Elde og manglende sikring øker risikoen for lekkasjer, som kan medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Forhold som har fått TG3:
Det er ingen forhold som er vurdert til tilstandsgrad 3.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Rekvirent opplyser:
Leiligheten er nyoppusset innvendig siste tiden før salg.
Tak, vegger, gulv og innerdører er skiftet. Noen nye stikk og brytere på elektrisk anlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg er montert.

Parkering
Det er lagt opp til fem parkeringsplasser på baksiden av eiendommen. Nåværende hjemmelshaver er usikker på om den femte parkeringsplassen må benyttes til avfallshåndtering. Det gjøres oppmerksom på at det i fremtiden muligens kun vil være fire plasser. Disponible parkeringsplasser kan av seksjonseierne leies av sameiet og tildeles etter ansiennitet. Estimert kostnad for leie av parkeringsplass er kr. 1.000,- pr.

mnd og betales til sameiet. Det vil være opp til fremtidige seksjonseiere i sameiet å organisere samt treffe beslutninger om hva prisen for en parkeringsplass skal være.
4 av leiligheten i bygget som er solgt har ønske om parkeringsplass. I henhold til vedtektene har de nå lengst ansiennitet. Det vil si at denne leiligheten ikke disponerer parkeringsplass, men om det blir utskifting i sameiet har denne leiligheten mulighet til å få p-plass.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
7383786

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
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.
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.

Energi
Oppvarming
Oppvarming skjer via:
Varmekabel på bad.
Elektrisk oppvarming (panelovner o.l.)

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter til vann- og avløp, samt renovasjon faktureres p.d.d til sameiet og sameiet krever inn kostnaden gjennom månedlige fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 047

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var Kr. 2.985,-.

Formuesverdi primær

Kr 518 328

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 073 310

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

29/590

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er ikke endelige. Det er et utgangspunkt på hva de kan ende opp på. Felleskostnadene skal i følge budsjett per d.d. dekke forsikring, renovasjon-avfall, kommunale avgifter (vann og avløp) og vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at fellesutgifter kan variere på bakgrunn av faktisk drift og beslutninger som blir tatt av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1500

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet per dags dato. Fellesgjeld kan for eksempel tas opp av sameiet i samband med div utbedringsprosjekter vedtatt av styret i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiget Vangsgata 8

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert i 7 seksjoner hvorav 6 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon. Hele blokken har tidligere vært leid ut. I forbindelse med salg av seksjonene skal det opprettes et sameie av nåværende hjemmelshaver. Sameiget Vangsgata 8 er under stiftelse. Det vil bli opprettet månedlige felleskostnader i sameiet. Estimerte felleskostnader er kr.1500,- pr mnd. Felleskostnader skal inkludere felles byggforsikring, driftskostnader (strøm på fellesareal o.l). Pr. i dag fakturer Voss Herad vann- og avløpsgebyr til sameiet. Felleskostnad skal også inkludere vann- og avløpsgebyr. Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer. Kjøper av eiendommen må påregne å sitte i styret i sameiet. Hjemmelshaver har utarbeidet et utkast til vedtekter som følger ved salgsoppgaven. Organisering og oppretting av sameiet skal utføres av nåværende hjemmelshaver av eiendommen. Når samtlige leiligheter er solgt vil de nye eierne stå for drift og styring av sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet per dags dato. Fellesgjeld kan for eksempel tas opp av sameiet i samband med div utbedringsprosjekter vedtatt av styret i sameiet.

Forkjøpsrett

Det skal ikke være forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det er opprettet et budsjett for sameiet som grunnlag for felleskostnader. Budsjettet følger vedlagt i salgsoppgaven. Også dette er et utkast og legges ved for å gi et bilde av hva som kan forventes av felleskostnader og utgiftene sameiet har.

Styregodkjennelse

Salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er under utarbeidelse. Se vedleggs listen videre i prospektet for utkast vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fellesareal skal holdes i forsvarlig stand. Jf. Esl. §33. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesareal ute og inne, som blir lagt frem på det ordinære årsmøtet for godkjenning ihht. utkast til vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiget Vangsgata 8

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 255, bruksnummer 39, seksjonsnummer 7 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:

4621/255/39/7:
02.04.1953 - Dokumentnr: 307 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
vedr brannvegg
Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1953 - Dokumentnr: 311 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
vedr branngavvel
Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2018 - Dokumentnr: 928460 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 29/590

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på gbnr 255/39 datert
31.01.2020.

Det er utstedt ferdigattest - ombygging/
bruksendring på eiendommen 23.08.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
31.01.2020.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen
regulert til - Sentrumsformål.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 237 kvm
ArealbrukSentrumsformål, Nåværende
Delareal 268 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 237 kvm
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 237 kvm
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnOM570
Delareal 237 kvm
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares
og belyses
Delareal 237 kvm
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Id 12352018001
Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/
Sentrumsplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.01.2022
Delarealer
Delareal 121 kvm
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 158 kvm

Formål Sentrumsformål
Feltnavn BS5
Delareal 161 kvm
RPHensynsonenavn Sone 1.1
Sone med angitte særlige hensynBevaring
kulturmiljø

Id 12352018004
Navn Voss knutepunkt område AB2
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.05.2019
Delarealer
Delareal 2 kvm
Formål Gatetun
Feltnavn o_SGT
Delareal 77 kvm
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn BKB2
Delareal 77 kvm
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og
anleggsområde (utgått)

Id 2018001
Delarealer
Delareal 119 kvm
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler

dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger
103 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

105 100 (Omkostninger totalt)
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 255 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 266 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 268 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 105 100

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr. 60 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 1 000 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.06.2025

Nabolagsprofil

Vangsgata 8 - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Voss stasjon	2 min
Totalt 19 ulike linjer	
0.2 km	
Voss stasjon	4 min
Linje F4, R40	
0.3 km	
Bergen Flesland	1 t 35 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	6 min
233 elever, 16 klasser	
0.5 km	
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	20 min
150 elever, 9 klasser	
1.5 km	
Gjernes skule (1-7 kl.)	6 min
136 elever, 12 klasser	
2.8 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
562 elever, 40 klasser	
0.5 km	
Voss gymnas	10 min
370 elever	
0.9 km	
Voss vidaregåande skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	4 min
Voss Strandavegen	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

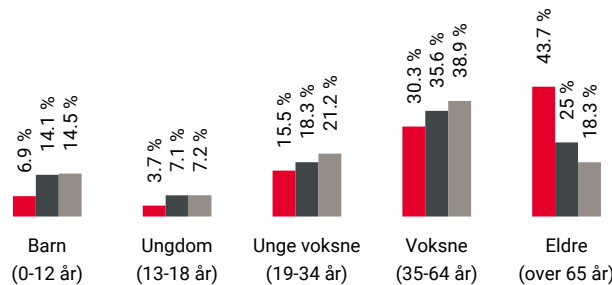
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år)	7 min
18 barn	
0.6 km	
Klausabakken barnehage (1-5 år)	13 min
127 barn	
1 km	
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	17 min
98 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	2 min
Kiwi Vangen	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Gateparkering

Lett 79/100



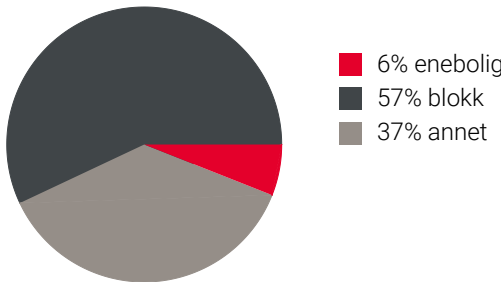
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

Prestegardslandet - strandvolleyballa...	6 min
Sandvolleyball	
0.6 km	
Voss ungdomsskule, gymsal	7 min
Aktivitetshall	
0.6 km	
MOVA Vangsgata	5 min
SKY Fitness Voss	8 min

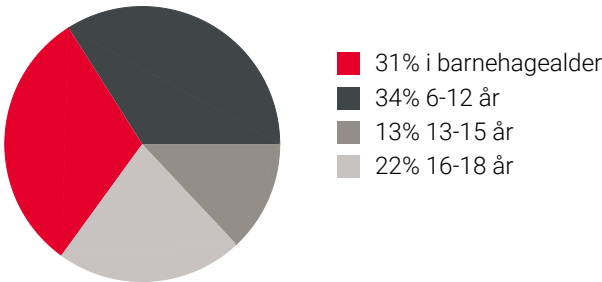
Boligmasse



Varer/Tjenester

Vangen	7 min
Vitusapotek Vossevangen	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



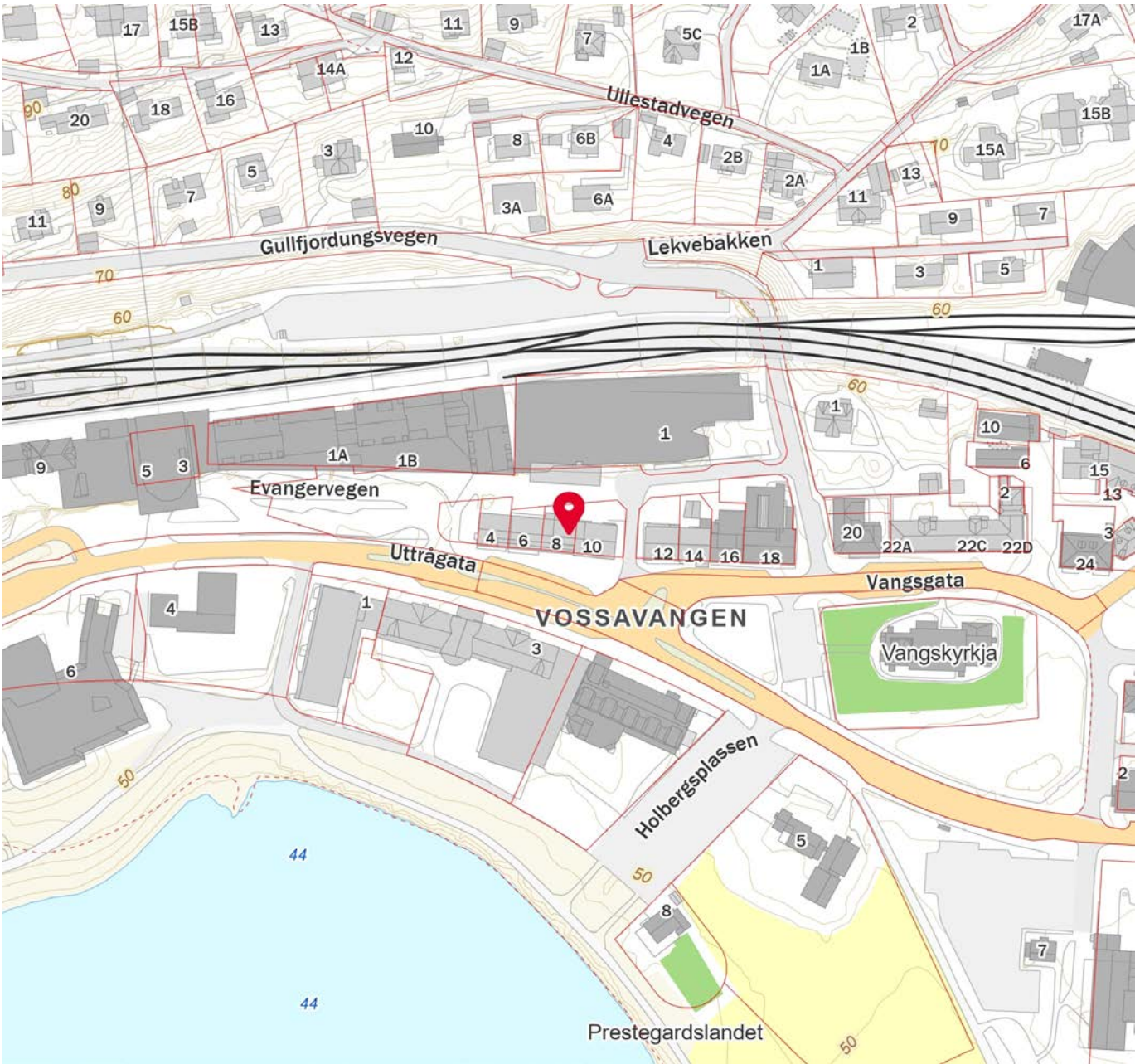
Familiesammensetning



0%	66%
Vangen	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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



Leilegheit
Vangsgata 8
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 26/06/2025

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG AS
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM BYGGEMETODEN: Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelingar oppført i lett bindingsverk. Ytterveggar har truleg 7-10 cm mineralullisolasjon. Fasade i pussa betong. Vindauger av typen 2-lags glastruter montert i tre-/aluminiumskarm. Truleg betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen. Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå synfaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bustad. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Varmekabel på bad. - Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.) PARKERING: Felles parkering på nord-sida av bygget. Leilegheita disponerar ikkje fast parkeringsplass. PREMISSER: Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuddt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.	
DOKUMENTKONTROLL: - Godkjent seksjonsbegjæring	
BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv): I hovudsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips/betong. På golv er det i hovudsak laminat. På bad er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
FORMÅL MED ANALYSEN: Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved bustaden. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: Rekvirent opplyser: Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal. Tak, veggar, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg. Bad er ikkje pussa opp. Balansert ventilasjonsanlegg er montert. FELLESKOSTNADER: Ikkje opplyst. Sjå salsoppgåva frå meklar.	

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. etasje	58	0	0	9	55	3
Kjellar	0	4	0	0	-	-
SUM BYGNING	58	4	0	9	55	3
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad - 7,3kvm med 1,32m - 2,15m takhøgd. (7,5kvm golvareal)
- Soverom - 5,4kvm med 0,73m - 2,28m takhøgd. (7,9kvm golvareal)
- Soverom - 8,7kvm med 0,73m - 2,28m takhøgd. (12,6kvm golvareal)
- Bod - 2,4kvm med 0,05m - 2,25m takhøgd. (4,3kvm golvareal)
- Entre/gang - 6,5kvm med 2,29m takhøgd.
- Stova/kjøkken - 23kvm med 2,08m - 2,30m takhøgd.

BRA-e:

- Kjellarbod - 4,3kvm med 2,40m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

ANDRE AREAL:

- I aktuell leilegheit er det loft. Loft har areal med låg takhøgd, som ikkje er medrekna i BRA.
- Loft: Ca. 19kvm golvareal. Takhøgd er målt til 0,40m - 1,58m.
- Ved bad er det ein bod som ikkje har målbart areal grunna takhøgd. Bod er målt til å vera 0,6kvm.
- Soverom, bad og bod har areal som ikkje er målbart grunna låg takhøgd. Sjå punktet BRA-i for utgreiing om golvareal.

TBA:

- Balkong mot sør er målt til 9kvm.

- Det er opplyst at leilegheita disponerar ei bod i kjellar. Bod er vurdert til BRA-e i arealoppsettet.
- Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyrrer leilegheita.

- Parkering på felles parkeringsplass bak bygget. Ingen fast parkeringsplass.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

YTTERTAK:

Rekvirent opplyser at yttertaket med skifer er lagt om, og at det i samband med dette er etablert nytt undertak.

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert 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. Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

LYD- OG BRANNTTEKNISK 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 bucingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit.
- Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyrrer og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vendlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til foreining til kvar seksjon. Underteikna har ikkje mottatt fastsatte vedtekter for sameiga

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen. Sameige har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameige for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNENDIG

Ingen større hindringer som begrensar undersøkinga av bustaden.

GENERELT:

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

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Gips i himling og fliser på vegg. Overflatene vurderast å vere i normal stand sett i høve til alder og bruk. Det er registrert svelling i nedekant på dør inn til bod, noko manglande fugemasse over dør til bad, sprekker i silikonfug rundt vannskap ol. Normal bruksslitasje er registrert. Avtrekk via ventil til balansert ventilasjonsanlegg.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Fliser på gulv. Generell bruksslitasje er registrert. Det er registrert bom i flis i området rundt dusjdøra samt nokre i dusjsone. Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggande membran. Fall mot gulv er målt til å vere ujamnt. Det er registrert flatt gulv i området ved dør og slakt fall mot sluk i resten av rommet. Motfall i omrdådet ved toalett. Dette er ikkje er i samsvar med gjeldande forskriftskrav. Svakt fall i dusjsona. Det har ikkje vore mogleg å kontrollere høgdeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved terskel. Dusjdør er montert tett mot gulv og ved eventuell lekkasje frå utstyr som er tilkopla vatn, vil ikkje lekkasjevatn renne mot sluk.	
Merknader:	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Rekvirent opplyser at bad er antatt frå 2013. Noverande eigar er ikkje kjent med oppbygging då det ikkje føreligg dokumentasjon. Det er registrert det som kan likna på membran i sluk. Utover det er det ikkje mogleg å kontrollera membran. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast. Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Gjennomføring for avløp under vask er ikkje mogleg å kontrollera. Ved eventuelt vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen. I dusjsone er vannskap og siklemikk frå vannskap montert. Dette er ei uheldig plassering då bruksvatn enkelt kan trenge gjennom ved manglande tetting. Følg med på utvikling av tettesjikt, særleg rundt vannskap og sluk og utfør tiltak ved behov. Det er gjennomført hullboring for å kontrollera fukt. Hullboring er utført frå tilstøytande rom til bad i området ved dusj/vannskap. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Rekvirent opplyser at kjøkkenet truleg er frå rundt 2018. Innreiinga har slette frontar og benkeplate i laminat. Det er integrerte kvitevarer med unntak av oppvaskmaskin, som er frittståande. Kvitevarene blei ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Over platetoppen er det montert ventilator, og avtrekket ser ut til å gå direkte til friluft. Kjøkkenet har enkel vask med eitt-greps blandebatteri. Det er opplyst at det skal installerast automatisk lekkasjestopp i skapet under vasken, med sensor under oppvaskmaskin. Kjøkkenet framstår å vere i normal stand sett i høve til alder.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
3. Andre Rom	
TG iu	3.1 Andre rom
På synfaringsdagen var golvoverflatene tildekte med papp grunna pågåande oppussingsarbeid, og kunne difor ikkje kontrollerast tilstrekkeleg. Overflatene er nyleg pussa opp, med nytt laminatgolv, samt gipsplater i tak og på veggar som er sparkla og måla. Basert på dette vert det rekna med at overflatene framstår i god stand. Det kan likevel ikkje utelukkast at det har oppstått mindre skadar, som hakk eller liknande, under oppussingsarbeidet. Det vert difor tilrådd at kjøpar sjølv kontrollerer overflatene ved visning.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 2	4.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge er både toppsvingte og sidehengsla, og består av 2-lags isolerglass montert i trekarm. Datostempling på fleire av vindauga tyder på produksjonsår 1994. Vindauga framstår i ein tilstand som samsvarer med alder, og det er registrert teikn til slitasje og elde. Enkel funksjonstesting er gjennomført, og enkelte vindauge tek noko i karm ved opning og lukking. Det er ikkje observert punkterte ruter, men dette kan ikkje utelukkast, då slike tilstandar ofte først vert synlege under bestemte værforhold eller årstider. Det er montert fleire takglas i bustaden. Rekvirent opplyser at det er utført nyt tetting rundt vindauger ved takskift våren 2025. Det er ikkje registrert avvik på takglas på synfaringsdagen. Alder på takglas er ukjent. Ytterdøra er ei formpressa, isolert dør utan merking for brannklassifisering eller lydisolering. Det tilrådest nærare kontroll, då det gjeld krav til brannjør for aktuell leilegheit. Terrassedøra har 2-lags isolerglass og ser ut til å vere datostempla 1994. Døra er av eldre dato og vurderast å vere i ein tilstand som er forventa i høve til alder. Det vert generelt vurdert å vere fordelaktig å vurdere utskifting av vindauge og dører med tanke på betre energieffektivitet og funksjonalitet.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Balkongen er truleg bygd i betong og tekka med sveisepapp. Overflata er kledd med nye terrassebord montert på lekter. Tettesjikt og løysing for avrenning lot seg ikkje kontrollere ved synfaring. Balkongen er av eldre dato og krev jamnleg vedlikehald som vask og behandling. Rehabilitering og eventuell utskifting er å rekne som sameiget sitt ansvar. Ved kontroll er det registrert råteskadar i treverk under begge terrassedører. Sveisepappen er trekt opp til terskel, men det vart observert glipe i området der råteskaden er lokalisert. Heimelshavar har utbetra sveisepappen i etterkant av synfaringa. Det vart gjort grundig undersøking med fuktmålar på innsida av balkongdøra, utan utslag for fukt på synfaringsdagen. Likevel kan ein ikkje utelukke fukt i konstruksjonen, då dette kan finne andre vegar. Anbefalar å montera beslag mot vegg og dørterskel.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad. (Sjå punkt 1.1.3 ang. plassering av vannskap) Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevatt tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring. Sjå punkt 1.1.2 for utgreiing om fall på golv mtp. lekkasjevann. Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer. Gjer merksam på manglande merking av hovudstoppekran.	
Avlaupsrør i plast/PVC. Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik på synfaringsdagen. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.	
Lufting av avløpssystemet skjer truleg via durgoventil. I følgje gjeldande teknisk forskrift skal avløpet ha lufterledning ført til friluft, ideelt over tak. Bruk av durgoventil kan vere ei alternativ løysing, men det krev dokumentasjon på at ventilasjonen er tilstrekkeleg dimensjonert og fungerer etter føremålet. Slik dokumentasjon er ikkje framlagt ved synfaring. Manglande dokumentasjon på durgoventil medfører risiko for feil lufting av avløp, noko som kan føre til lukt, dårleg drenasje og tilbakesug.	
Merknader:	
TG 2	6.2 Varmtvannsbereder
VVB produsert i 1991 med 2kW effekt og 198 liter kapasitet. VVB har ei anbefalt brukstid på 15-20 år. Konsekvens ved elde kan vera usikker gjenverande restlevetid. Beredar kan slå lekk, dårleg oppvarming, dårleg vannkvalitet ol. VVB er plassert i lekkasjekar i bod ved. Drenering frå sikkerheitsventil men elles er det ikkje etablert lekkasjesikring av VVB. Eventuell lekkasje frå VVB kan føre til vannskade på tilliggande konstruksjonar. Kontroller jamnleg VVB for eventuell lekkasje og utfør tiltak. VVB nærmar seg anbefalt brukstid og bør haldast under tilsyn.	
Merknader: Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.	
TG 1	6.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025 Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar. Ventilasjonsanlegg er ikkje i drift på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen. Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.	
Merknader:	

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innfor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Elektrisk anlegg i bustaden er antatt rehabilitert i 2013. Ikkje dokumentert. El. Anlegg: Sikringsskap inneheld automatsikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert. Sikringsskapet er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Kursforteikning montert på dør. Antall sikringar stemmer med kurforteikninga, men usikkert om den er oppdatert etter nyleg oppussing. Det er ikkje opplyst om forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll). Det er ikkje framvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999. Rekvirent opplyser: "Det er utskifte stikk kontakter/brytere og lamper og noen panel ovner under oppgraderingen. Ny kurs til ventilasjons anlegget" Dokumentasjon er ikkje framlagt.	
Branntekniske forhold: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden. Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).	
Merknader:	

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Det er framlagt seksjonsbegjæring med teikningar. Godkjenning av seksjonsbegjæring er og framlagt. Fasadeteikningar er ikkje framlagt. Ferdigattest er ikkje framlagt.

Rekkverkshøgd er målt til 80 cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgd på 1 meter. Vertikale lysopningar i rekkverket er målt til 12,5cm. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverksutforming med maks 10cm mellomrom mellom spiler. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Rekkverk kan vera ihht. forskrift på oppføringstidspunktet. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld: "Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Vedrørende eigenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann for oppdatering av tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellessområde.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Elde og slitasje kan medføre auka risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehald eller utskifting over tid. Det bør påreknast meir regelmessig oppfølging og mogleg tiltak for å oppretthalde føremålstenleg bruk og hindre vidare forverring.
1.1.2 Bad Overflate gulv	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og manglande fall på golv. Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggande membran. Manglande fall på golv kan resultera i lekkasjevatn eller liknande renn mot dør og tilstøytande rom.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk	Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 11år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. I tillegg er plassering av vannskap og siklemikk risikabelt ift. lekkasje i tetting. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
4.1 Vinduer og ytterdører	Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.
5.1 Balkonger, verandaer og lignende	Tilstand er vurdert til TG2 grunna alder på konstruksjonen og manglande beslag mot vegg og terrassedør. Risiko for vidare skadeutvikling er til stades, og behov for utbetring er tilrådd for å hindre inntrenging av vatn og mogleg fuktskade i underliggjande konstruksjonar.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	Punktet er vurder til TG2 med bakgrunn i at det er nytta durgoventil som lufting av avløp. Bruk av durgoventil kan vere ei alternativ løysing, men det krev dokumentasjon på at ventilasjonen er tilstrekkeleg dimensjonert og fungerer etter føremålet. Slik dokumentasjon er ikkje framlagt ved synfaring. Manglande dokumentasjon på durgoventil medfører risiko for feil lufting av avløp, noko som kan føre til lukt, dårleg drenasje og tilbakesug.

6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvassberedar er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder (34 år) og manglande lekkasjesikring. Elde og manglande sikring aukar risiko for lekkasjar, som kan medføre fuktskadar i tilliggande konstruksjonar.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250047

Selger 1 navn

Jørn-Magnus Emblem

Gateadresse

Vangsgata 8

Poststed

VOSS

Postnr

5700

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Vangsgata 8 AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

7383786

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fikset foring rund vindu ifbm nytt tak, sparklet og malt tak.

Arbeid utført av

Uni-Bygg AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet dusjbatteri og dusjslange på bad. Samt servant batteri på bad og kjøkken.

Arbeid utført av

Uni-Bygg AS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Litt lekkasje rundt tak vindu før nytt tak vart lagt. Er utbedret no.
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Var litt skjevheter på gulv. Men dette er utbredte no under oppgradering med ekstra plater under nytt gulv.
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt ventilasjons anlegg er montert i juni 2025 og ny kurs sikring for dette anlegget.

Arbeid utført av

Simm ventilasjon AS og Uni-Com AS
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Omlegging av nytt tak for sameiet inkl nye takrenner. Nye terrassebord og malt fasade av Uni-Bygg

Arbeid utført av

Lindstad Bygg AS og Uni-Bygg AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført ombygging i 2012/2013

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet loft, men ikke målbart areal.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja ny rapport ifbm salget

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet er under etablering

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250047

Initialer selger: JE

3

62

Initialer selger: JE

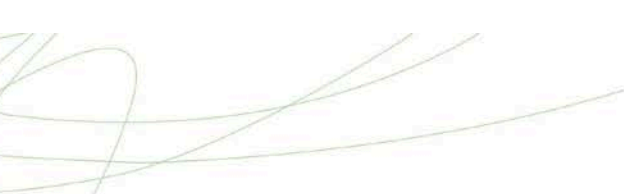
4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Magnus Emblem	93b24a0d6baee8c2871c8 d126f2da3d77101988c	23.06.2025 17:21:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>





ENERGIATTEST

Adresse	Vangsgata 8
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	255
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174925488
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiatest-2025-141069
Dato	27.06.2025

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

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.

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



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

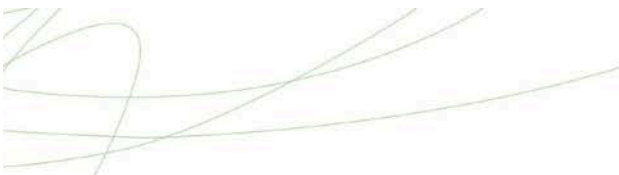
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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 utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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: 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 varmeelementer 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 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

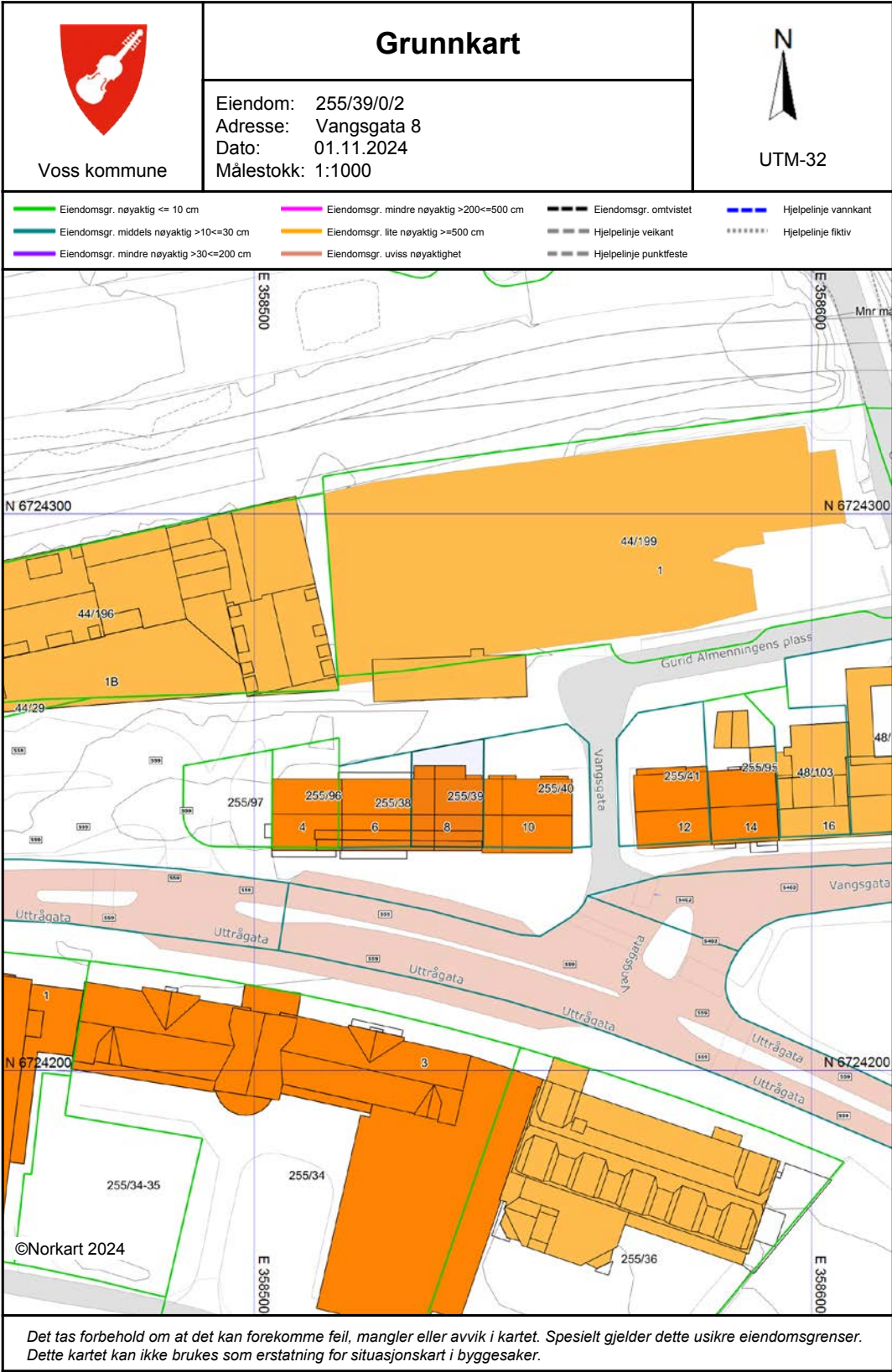
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.





5700 VOSS

**FERDIGATTEST - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR. 255 BNR.
39
VANGSGATA 8
FERDIGATTEST**

E-Post Løyve er gjeve 27.08.2012.,Løyve til tiltak er gjeve.15.01.2013

Gjeld:	§20-1d. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak.
Gnr/Bnr:	Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Byggestad:	255/39
Tiltakshaver:	Vangsgt. 8, 5700 VOSS
	Byggpartneren A/S

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØKER:	Tilt.kl. 1.Søker	O.L. Tvilde A/S	970920463
ANSVPRO:	Tilt.kl. 1.Prosjektering	O.L. Tvilde A/S	970920463
ANSVPRO:	Tilt.kl. 1.Prosjektering Sanitær	AS SØREIDE VVS	963930194
ANSVUTF:	Tilt.kl. 1. Tømrer/Flisarbeider	Byggtec Bergen A/S	995874016
ANSVUTF:	Tilt.kl. 1.Sanitæranlegg	AS SØREIDE VVS	963930194

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	3201 46 70954	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh.			
	Telefaks: 5651 9651			

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

Harald Rekve
saksbehandlar

Kopi til: Byggpartnern A/S, Conrad Mohrs veg 23, 5072 BERGEN

BRUKET ARKITEKTUR AS
Postboks 123
5701 VOSS

Dato: 31.01.2020
Vår ref.: 20/01213-2
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 -
2023

Ferdigattest gbnr 255/39

Vi syner til søknad om ferdigattest.

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.

Me gjer oppmerksam på at dykk må senda inn dokumentasjon på punkt 2 i brev av 12.12.2019, angående parkeringsplass og lastesone er tilrettelagt. Me set ein frist på dette til 01.05.2020.

Med vennleg helsing
Jonny Rokne
Tlf: 56623262

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Sameigevedtekter for Sameiget Vangsgata 8 –(s.u.s) Gnr 255 Bnr 39 i Voss Herad

§ 1

Navn

Sameiget Vangsgata 8

§ 2

Kva sameiga omfattar

Sameiget består av dei respektive brukseiningane i eigedom med gnr. 255 bnr. 39 i Voss kommune, seksjonane 1-7, 1 næring og 6 boligseksjoner

§ 3

Formål

Brukseiningane 1 til næring og 2-6 skal brukas til bustadføremål. Einingane kan ikkje brukast til anna enn føremålet.

§ 4

Fysisk bruk av eigarseksjonane

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av sin brukseining, og rett til å bruke fellesareal til det det vanlegvis er rekna til eller normalt brukt til, samt anna som er i samsvar med tida og forholda. Jf. Eierseksjonsloven §25. Brukseiningane kan kun nyttast i samsvar med formålet, jf § 3. Bruk av brukseiningane og fellesareal må ikkje på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameigarar.

§ 5

Juridiske disposisjonar

Med dei begrensningar som føl disse vedtekter har seksjonseigarar full rettsleg rådighet over sin(e) seksjonar. Seksjonseigarar kan fritt pantsette, selge og leige ut sin(e) seksjonar. Ein sameigar kan ikkje leige ut areal som ein disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseigarar i dette

sameiget. Sal eller utleige av seksjonar skal meldasts skriftlig til styret med opplysning om kven som er ny eigar/leigetaker.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiget utøvast av årsmøtet. Kvar seksjon har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale-, og stemmerett. Ein sameigar kan møte ved fullmektig, og har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevar har talerett dersom årsmøtet gjev tillatelse til dette med alminneleg fleirtal. Ordinært årsmøte vert normlat halde kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle sameigarar om dato for møtet, samt siste frist for innlevering av saker. Årsmøtet kallast inn skriftleg av styret med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Innkalling skal informere om tid og stad for møtet, samt agenda med dei saker som skal handsamast på årsmøtet. Dersom eit forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels fleirtal skal behandlast, må hovudinnhaldet være inkludert i innkallinga.

Dersom seksjonseigar ikkje kan delta på årsmøtet kan andre opptre på han/hennar vegne med fullmakt. Fullmakt må varslast til styret på mail: TBN/post_vg8@gmail.com?

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte blir halde når styret finn det nødvendig eller når ein sameigar framset

skriftlig krav om det, og samstundes oppgjev kva saker som blir ynskt handsama. Sameigar kallar inn

til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høgst 20 dagars varsel. Innkalling skal skje på same måte som for ordinært årsmøte, jf § 6 Jf. Esl. §§ 42 og 43

§ 8

Årsmøtets vedtak

Med mindre anna er bestemt av lov om eigarseksjonar, så gjeld årsmøtets avgjersle det som fleirtalet av stemmene er gjeve for. Står stemmene likt blir saken avgjort ved loddtrekning. Ved enkelte forhold gjeld 2/3 fleirtal som ved endring av vedtekter, for øvrig jf. Esl. § 49

§ 9

Styret

Sameiget skal ha eit styre på minimum 3 medlemmer, av disse skal det være valgt ein leiar. Styret blir valgt på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjer i to år med mindre

kortare eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som gjennomfører valget. Styret skal sørge for vedlikehald og drift av egedomen, og ellers sørge for å forvalte sameigets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstades. Vedtak blir gjort med fleirtal. Ved stemmelikhet gjeld det som styreleiar har stemt for.

Årsmøtet skal velge 2 representantar til valkomite. Jf. Esl. §41, 43, 44 og 45

§ 10

Styrets signaturrett

Styreleiar og eit styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 11

Ordensregler

Som ordensreglar gjeld Norges Huseierforbund (NHF's) ordensreglement til ei kvar tid, med mindre ordensregler blir fastsett av årsmøtet.

§ 12

Vedlikehald av brukseiningar

Den enkelte sameigar skal for eigen rekning halde sin brukseining i forsvarleg stand slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre sameigarar. Jf. Esl. §32, dette inkludere vindu og balkonger som er seksjonene sitt ansvar. Oppdagar sameiegaren skade i bustaden som sameiget er ansvarlig for å utbetre, plikter sameigaren straks å melde frå skriftleg til sameiget. Dersom ein sameigar misligheld sin vedlikehaldsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels fleirtal bestemme at sameigaren påleggast vedlikehaldet.

§ 13

Vedlikehald av fellesareal

Fellesareal skal haldast i forsvarleg stand. Jf. Esl. §33. Det skal utarbeidast forslag til årleg vedlikehaldsprogram for fellesareal ute og inne, som blir lagt fram på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 14

Boder og parkering

Boder i u etg er felles areal, men er delt inn med bruk til 6 bolig seksjoner. Næring har ikkje bod. Parkering i bakgården er felles areal og blir leigd ut til seksjonseiere. Inntekt går til sameiet for å dekke inn deler av felles utgifter. Tildeling av parkeringsplass skjer ved ansiennitet på eigarsituasjonen, næring seksjonen har prioritet pga vare levering. Deler av arelet/1 parkering må muligens gå til avfalls håndtering, vist ikkje andre

løsninger blir funnet. Det skal utarbeidast forslag til årleg vedlikehaldsprogram for fellesareal ute og inne, som blir lagt fram på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 15

Felleskostnader

Felles vedlikehald av hage, bustadutgifter, skifte tak, maling, røyr opp gradering/reparasjon, råteskader som må utbetrast etc. delast seksjonane mellom med mindre særlege grunnar taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk. Kostnader med eigedomen som ikkje knytter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarar etter sameigarbrøken, med mindre særlege grunnar taler for å dele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene blir fastsett av årsmøtet. Felleskostnadar skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken (1/7), jf. esl. §29

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameigets kreditorar er sameigarane proratarisk ansvarleg. Den enkelte sameigar hefter ikkje for ein annan sameigars andel av sameigets forpliktelsar. Såleis blir den enkelte sameigar fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, sjølv om kreditor ikkje får dekning av dei øvrige sameigarar.

§ 18

Forsikring

Eigedomen skal til ei kvar tid haldast tilstrekkeleg forsikra i godkjent selskap. Styret i Vangsgata 8 er ansvarleg for at forsikring teiknast og at forsikringspremie betalast. Forsikring skal gjelde for heile gnr.255 bnr.39. Ved eventuelt skadeerstatningssak og dekning/forsikringssum frå forsikringsselskapet skal kun beløp etter forsikring delast likt mellom seksjonane. Utgifter på den enkelte brukseining som ikkje gjeld bygning eller eigedom må den enkelte sameigar forsikre sjølv i et godkjent selskap. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

§ 19

Skadar på eigedomen

Dersom ein av brukseiningane i sameiget heilt eller delvis skulle bli totalskadd skal den utan ugrunna opphald gjenoppførast.

§ 20

Pantrett for sameigaranes forpliktelsar

For krav mot ein sameigar som følge av sameigarforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har dei øvrige sameigarar panterett i den aktuelle sameigars seksjon. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning blir beslutta gjennomført. Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn begjæring til namsmyndighet om tvangsdekning, eller dersom sal av eiendomen gjennom namsmyndighetene ikkje gjennomførast uten unødig opphald.

§ 21

Mislighald og fråvik

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring, vesentlig misligheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Åtvaring skal være skriftlig og opplyse om at vesentleg mislighald gjev styret rett til å krevje seksjonen seld. Jf. Esl. §§ 38 og 39

§ 22

Lov om eigarseksjonar

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 kan ikkje fråvikast med mindre anna følgjer av enkelte bestemmingar i loven.

Utkast regnskap Sameiet VG8									
Inntekter sameiet					Leilighet nr	Seksjon snr	Brøk	Prosent	
	Pr år	Pr mnd			Næring-101		1 253/590	42,95	
Parkering -5 stk	60000	5000			201		3 53/590	9	
Andel felles	126000	10500	1500*7		202		2 71/590	12	
					301		5 53/590	9	
Sum inntekter	186 000	12000			302		4 71/590	12	
					401		7 29/590	4,9	
					402		6 60/590	10,15	
Utgifter									
Forsikring	43356	3613*12							
Renovasjon-Avfall	26000	13009*2							
Komm avg	77292	25764*3							
Vedlikehold	30 000								
Sum utgifter	176648								



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 eigedom (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, varmepumper 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-antennor 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.

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, finansierungsplan, 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept 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.

aktiv.

Oppdragsnummer:

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremtidet til selger.

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.

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

Totalt: Kr.:

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre