

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Felleskostn.: Kr 3 600,-
Selger: Jan Tyssebotn
Gro Tyssebotn Gjerstad
Ann Mari Tyssebotn Berg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 541.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 88
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1507260024

Sjarmerende 3-roms med attraktiv beliggenhet | Vedovn | Heis | Stor veranda | Fast P-plass!

Velkommen til en attraktiv og innbydende 3-roms selveierleilighet i Vangsgata 34 - midt i hjertet av Voss sentrum! Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger av butikker, spisesteder og kollektivtransport, samtidig som vakker natur og flotte turmuligheter er like utenfor døren.

Leiligheten ligger i 2. etg med heis i bygget. Den ble oppført i 53 og er modernisert i 08. En del av de originale detaljene er beholdt som gir et tidløst og klassisk uttrykk. Boligen byr på en lys stue med koselig vedovn, kjøkken med utgang til en romslig altan på hele 18 m², bad, vaskerom og 2 gode soverom. I tillegg medfølger kjellerbod og fast parkeringsplass. Sameiet er nylig omfattende rehabilitert utvendig.

En svært attraktiv leilighet med sentral og etterspurt beliggenhet!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Velkommen inn!







Vedovn sentralt plassert sikrer en
knitrende god varme.





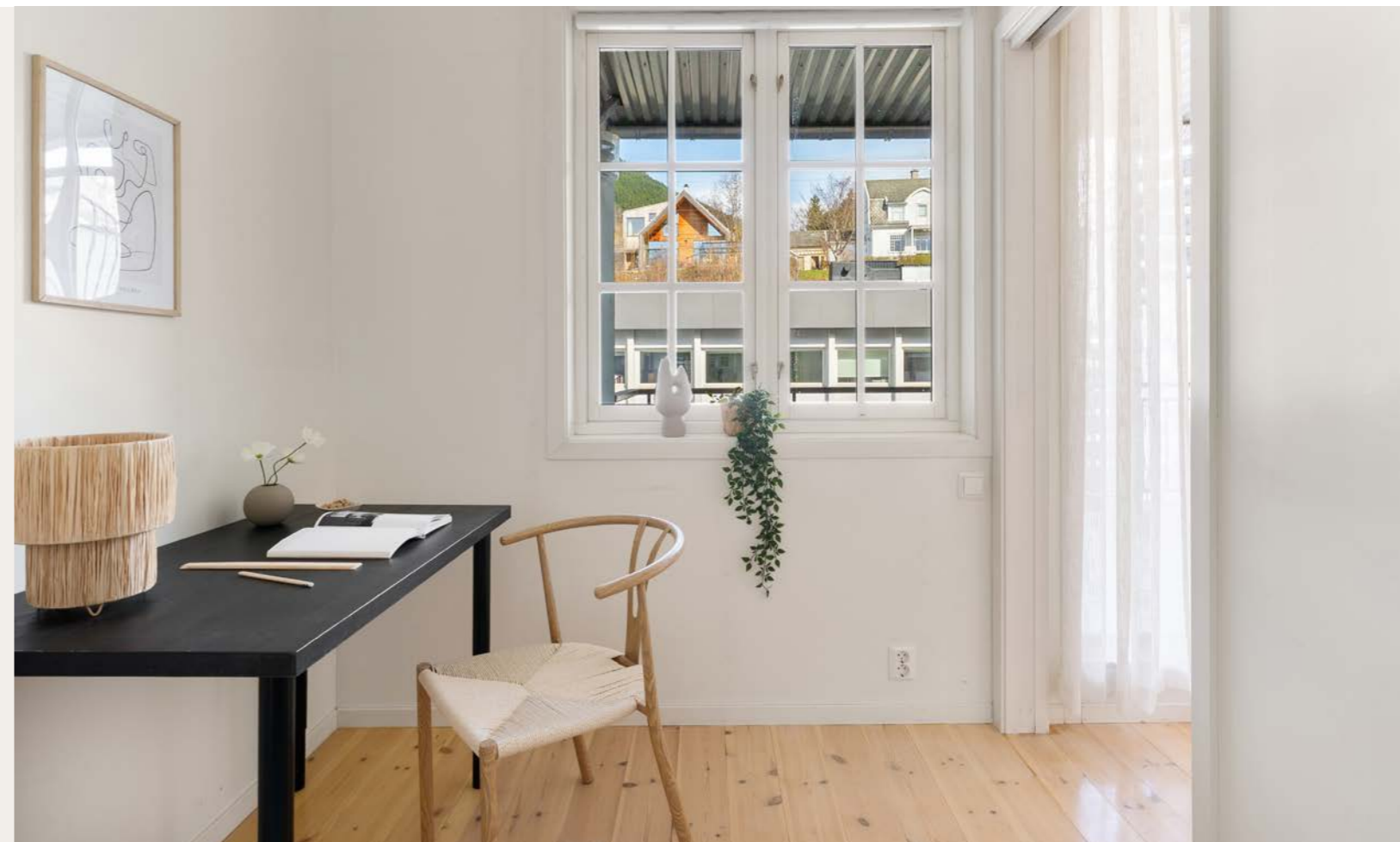


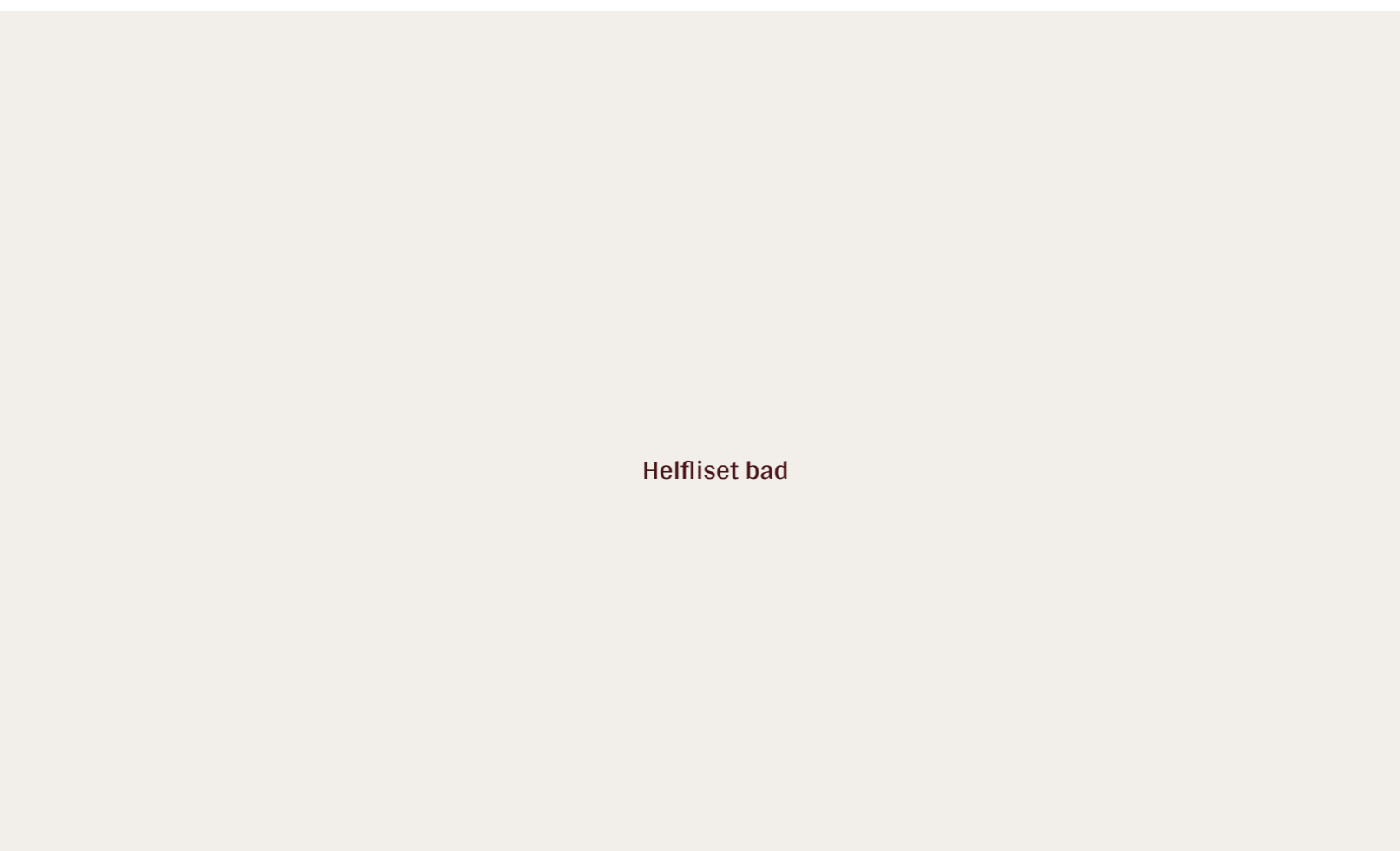
Veranda





Soverom 2






Helfliset bad





Vaskerom vegg i vegg med bad.



**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: 69 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Stue (26kvm), Kjøkken (12,8kvm), Bad (4,4kvm), Vaskerom (1,8kvm), Soverom (6,7kvm), Soverom 2 (13,6kvm).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 kvm Altan på baksida med utgang fra kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Bod disponert fellesareal er ikke medregnet i arealoppstilling for leiligheten pga måleregler for fellesareal.

Bod i kjeller med areal 4,6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

541.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Gjør oppmerksom på at arealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

For deg som ønsker kort avstand til alt hva Vangen har å by på er dette den perfekte beliggenhet for deg. Like bortenfor i veien finner du torget på Voss. I løpet av året arrangeres det torgdager med diverse utsalg og ved store sportsarrangement eller festivaler benyttes ofte torget som en arena for premieutdeling og show.

Videre gjennom Vangsgata er det et rikt utvalg av ulike butikker, treningssenter og serveringssteder.

Voss er kjent for sitt store utvalg innen aktivitets- og turmuligheter. Friluftsentusiaster verden over kommer til Voss hvert år for å bryne seg på de mange aktiviteter som har sine beste utgangspunkt akkurat her. Verdt å nevne er blant annet rafting, fallskjermhopping, klatring, diverse vintersport og ikke minst den populære vindtunnelen. Voss arrangerer i kjent stil Ekstremsportveko hvert år der blant annet disse aktivitetene står på programmet. På Prestegardslandet et par minutter spasertur unna finner du festivalområdet for Ekstremsportsveko med premieutdeling, konserter og show.

Trives du i fjellet vil du finne det perfekt at Voss Gondol kun ligger 5 min gange fra boligen. Gondolen frakter deg effektivt til Voss Resort og Hangurstoppen på ca. 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.

Året rundt er det fint å ta en spasertur fra leiligheten og bort til Prestegardsmoen. Her er det fine turmuligheter, prisbelønt aktivitets park og sandstrand langs Vangsvatnet hvor du kan ta deg en forfriskende dukkert.

Ønsker du å bade året rundt er det kort gangavstand til Vossabadet hvor det er 25-meters basseng, stupebasseng, vannsklie og opplæringsbasseng for de minste. Like ved Vossabadet finner du idrettsanlegg med friidrettsbane og flere fotballbaner.

På Vangen arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i eksempelvis "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 et par hundre meter fra inngangsdøren.

Skulle en ønske følelsen av storbylivet, ligger Knutepunktet ca. 5 min gange fra boligen. Her kan du hyppig og enkelt sette deg på toget retning Bergen eller Oslo. Det går også skibuss herfra til Myrkdalen.

Voss har med andre ord noe for enhver smak og alt finner du i kort avstand fra eiendommen. Velkommen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i en bygning som er oppført i 1953 og renovert i 2008. Utvendige overflater som kledning og takteking ivaretas av sameiet. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en malt, 2-fløyet balkongdør i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør. Eiendommen har en altan på baksida med utgang fra kjøkken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Merker etter vann i overkant vindu, ref bilde

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Innvendig overflater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nære undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Bad Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er umiddelbart problem, burde det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det

foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Bad Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Vaskerom Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre

oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Kjøkken Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det mangler sprutdeksel i skap.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Irr på rør. Merker etter varme i tak over varmtvannsbereder

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Fliser er ikke fuget

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. I tillegg er det en bod i byggets kjeller.

Standard

Leiligheten fremstår som en klassisk bygårdsleilighet med sentral beliggenhet på Vossevangen. Bygget ble oppført i 1953 som en del av gjenoppbyggingen etter krigen, og kombinerer historisk preg med oppgraderte kvaliteter. I 2008 ble bygården modernisert og seksjonert til leiligheter fra 2. etasje og oppover, og leiligheten holder i hovedsak standard fra denne oppgraderingen. Sameiet gjennomførte i tillegg en omfattende utvendig rehabilitering i 2024/2025, inkludert nytt skifertak, fasademaling samt utskiftning av baldakiner og altaner.

Innvendig fremstår leiligheten med gjennomgående gode overflater bestående av behandlet tregulv og slette vegger. Originale detaljer er bevart, noe som gir boligen et tidløst og klassisk uttrykk.

Leiligheten har en praktisk entré med skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Stuen er romslig og byr på fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og medieløsning. En sentralt plassert vedovn bidrar til god oppvarming, og store vindusflater med sprusser gir rikelig med naturlig lys og understreker leilighetens klassiske karakter.

Fra stuen er det adkomst til hovedsoverommet, som har god størrelse. Skyvedører med glass mellom stue og soverom gir et elegant og helhetlig uttrykk.

Kjøkkenet er funksjonelt utformet med god skap- og

benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Herfra er det utgang til en romslig veranda på ca. 18 kvm med plass til utemøbler. Verandaen har nye fliser lagt i forbindelse med den utvendige rehabiliteringen.

Leiligheten har i tillegg et ekstra soverom med adkomst fra kjøkkenet, godt egnet som gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulv, og er innredet med dusj, toalett og servant med tilhørende innredning. I tilknytning til badet er det et separat vaskerom med fliser, varmekabler, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det medfølger også en praktisk bod i byggets kjeller.

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

Arbeid utført i boligen:

Leiligheten er renoverert i 2008

Parkering

Sameiet disponerer og har midlertidig enerett til bruk av hver sin parkeringsplass mot betaling av årlig avgift vedtatt av eier av uteareal; AS Nye Kjødnatun. Leie av parkering utgjør kr.400,- pr mnd.

En seksjonseier som har rett til å parkere på AS Nye Kjødnatun sin eiendom kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil på plassen for gjeldende seksjonseiers regning. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 87391320

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen består av vedovn i stue, elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Elektrisk oppvarming ellers som panelovner ol.

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen selges som dødsbo og årlig strømforbruk har derfor ikke latt seg innhente. Det er ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm på eiendommen.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
95 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 390 (Omkostninger totalt)
108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 908 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 911 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 829 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 8.071,73,-
Kommunale avgifter omfatter vann- og avløpsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 326 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Fakturert beløp i 2025 var kr. 4.721,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 844 068 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 376 270 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

76/772

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 3 600 kr
Felleskostnadene dekker kostnader ved eiendommen sin drift og vedlikehold. Se regnskap vedlagt i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse av hva felleskostnader dekker.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3600

Sameiet

Sameienavn

Sameiget Tjørnatun Vangsgata 34

Om sameiet

Sameiget Tjørnatun er et sameie i Voss kommune som består av 7 seksjoner.

Sameiet sitt formål er:

- Ivareta drift av sameiet.
- Administrering, bruk og vedlikehold av felles anlegg.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

Vangsgt. 34 var opprinnelig en forretningsgård eid av fam. Johannessen gjennom selskapet As Nye Kjødnatun. Etter en større ombygging i 2007 og 2008 ble huset seksjonert i 2 næringsseksjoner og 5 boligseksjoner som gradvis ble solgt ut av aksjeselskapet. Sameiet ble stiftet 3/10 2010 med eine vedtekter, styre og regnskap, men ble ikke reg. i Brønnøysund med eget org.nr. Hovedgrunnen til det var at det her er 2 næringsseksjoner som er mva.registrerte samt at As Nye Kjødnatun også er en mva.registrert virksomhet vil næringsseksjonene få fradrag for momsbelagte felleskostnader. Det har de siste 2-3 årene vært en større renovering av forretningsgården m/bl. annet nytt skifertak, utskiftning av baldakin, altaner og maling av huset m.v. Da en har fått fradrag for inng. mva for den andelen som gjelder næringsseksjonene har hele sameiet dratt nytte av det, da netto totalkostnader for hele renoveringen er fordelt etter arealbrøken. Hver enkelt snr har finansiert sin del selv slik at det

ikke er noe fellesgjeld i sameiet, og da heller ikke noe garanti eller pantsettelse mellom sameiet og selskapet. Forretningsfører opplyser at nå når byggeperioden er avsluttet vurderer sameiet og registrere seg med eget org.nr. i Brønnøysund.

Forretningsfører for sameiet er Fadnes Rekneskap AS.

Forkjøpsrett

Ved salg av en seksjon har øvrige sameiere forkjøpsrett i henhold til vedtektene. Forkjøpsretten avklares i etterkant av budaksept.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser felleskostnader stort kr.349.150,-.

Budsjetterte felleskostnader for 2025 er stort kr.405.000,-. Det foreligger pt ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men ny eier skal meldes skriftlig til sameiets styre.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Pålegg fra offentlige myndigheter vedrørende den enkelte seksjon, blir utført av den enkelte seksjonseier og for den enkelte seksjonseier sin regning.

Hver sameier er ansvarlig for alt indre vedlikehold på sin seksjon.

Ved innvendig skade som blir dekket av husforsikringen, betaler den enkelte sameier egenandelen ihht sameiebrøk.

Innvendig skade som skyldes ytre forhold hvor sameier har ansvar, blir dekket av gjeldende sameier.

Ved innvendig følgeskade på øvrige seksjoner som blir dekket av husforsikringen og som skyldes uaktsomhet eller forsett av en sameier, blir egenandelen betalt av den sameier som er skyldig i skaden.

Hver sameier plikter å holde innvendig fellesareal ryddig i den mon dette er naturlig å gjøre.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fadnes Rekneskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 255, bruksnummer 88, seksjonsnummer 4 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:

4621/255/88/4:

29.11.2007 - Dokumentnr: 983437 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 76/772

01.01.2020 - Dokumentnr: 268136 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:255 Bnr:88 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.04.2016.

Ferdigattesten gjelder for påbygg/ombygging på forretningsbygg på gbnr 255/88 jf. saksnummer D FPL 415/06 datert 13.10.2006. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 13.02.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Eiendommen følger reguleringsplan

Områderegeringsplan for Vossevangen/ Sentrumsplan (plan-ID 12352018001). Dette er en områderegering hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål på et delareal på 452 kvm og torg på et delareal på 90 kvm.. 27.01.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 542 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner. I henhold til kommuneplanen gjelder hensynssoner for flomfare (OM320_1), ras- og skredfare (OM310) og bevaring av kulturmiljø (OM570). I henhold til reguleringsplanen gjelder soner for bevaring av kulturmiljø (Sone 1.1 og Sone 3.8), samt gul støysone for jernbane og vegstøy.

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

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 120 590

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og vederlag for visning.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no

Nabolagsprofil

Vangsgata 34 - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Torget	2 min
Linje 950, 964, 965	0.2 km
Voss stasjon	8 min
Linje F4, R40	0.6 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	3 min
238 elever, 15 klasser	0.2 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	23 min
147 elever, 8 klasser	1.7 km
Gjernes skule (1-7 kl.)	5 min
132 elever, 10 klasser	2.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	4 min
559 elever, 43 klasser	0.3 km
Voss gymnas	6 min
370 elever	0.5 km
Voss vidaregåande skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	3 min
Voss Strandavegen	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

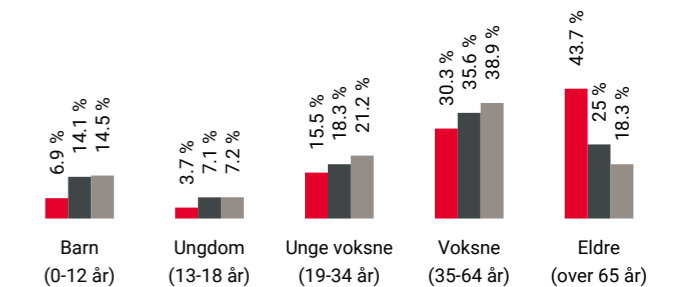
Bra 73/100



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)	4 min
18 barn	0.3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år)	10 min
128 barn	0.8 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	13 min
98 barn	1.1 km



Dagligvare

Spar Voss	2 min
Kiwi Vangen	2 min





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

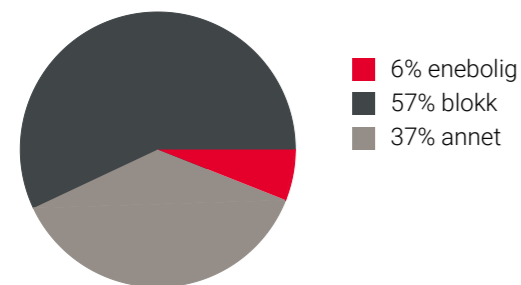
 Gateparkering
Lett 79/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

-  Vangen skule 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Voss ungdomsskule, gymsal 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  MOVA Vangsgata 0 min 
-  SKY Fitness Voss 4 min 

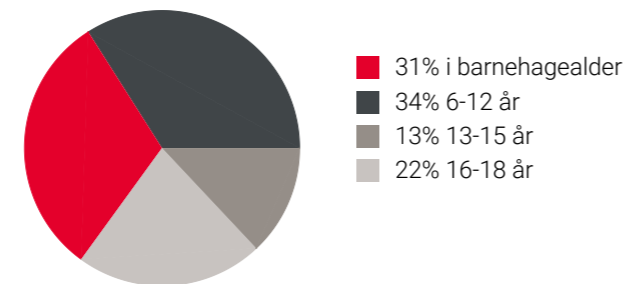
Boligmasse



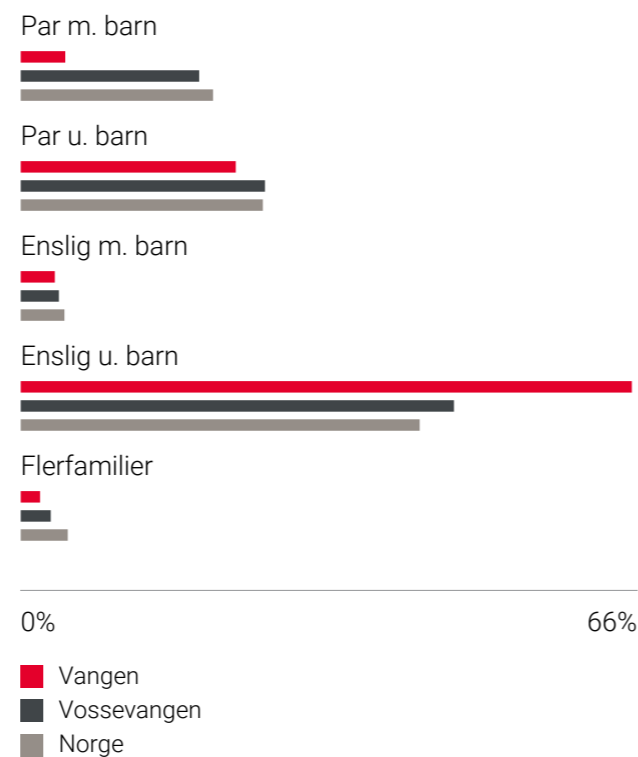
Varer/Tjenester

-  Vangen 3 min 
-  Apotek 1 Voss 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

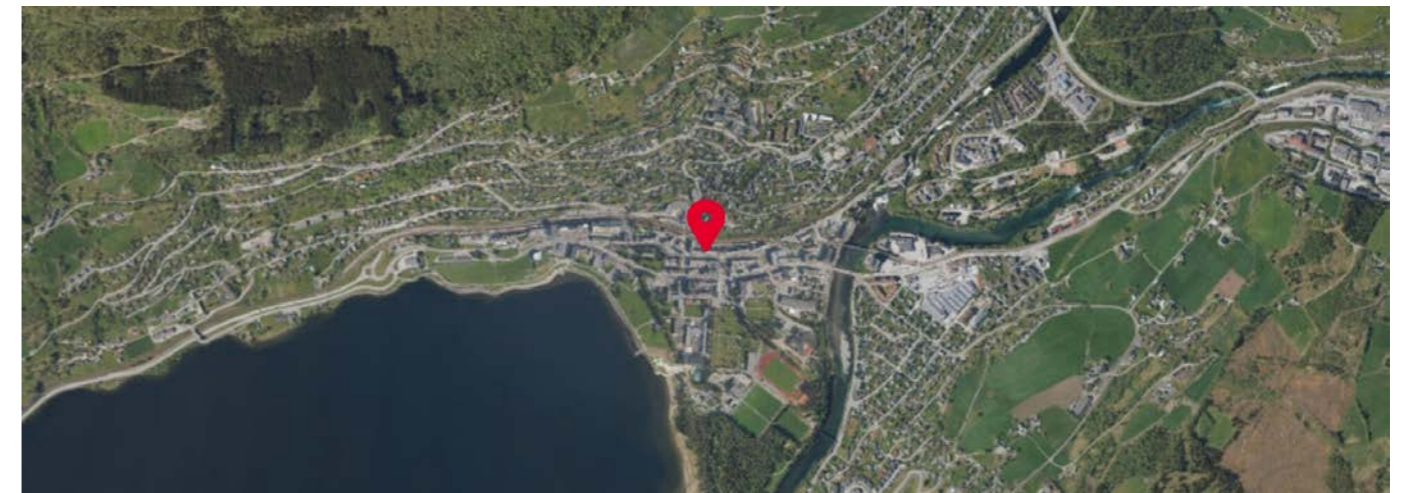


Familiesammensetning



Sivilstand


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




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vangsgata 34 , 5700 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 255, bnr. 88, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 18970-2061

Eiendomsverdi ref nr: RO3952

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapportansvarlig



Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no

416 74 394

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 1953 og er renoverert i 2008

Våtrom (bad/vaskerom) fra 2008, det vil sei alder 18 år.
Rettspraksis tilseier at våtrom har levetid på 15 år

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har malt balkongdør, 2-fløya i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

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

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (4,4 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm/m ved dussjone. Høydeforskjell fra toppen av

sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte som er montert i tak
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (1,8 kvm) H=2,25m
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Vask i stålbeslag
Fliser mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge

Beskrivelse av eiendommen

om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety
Sikringskap med automatsikringer
Det er utført el-kontroll i 2025

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 1953, leiligheta er renoverert i 2008

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

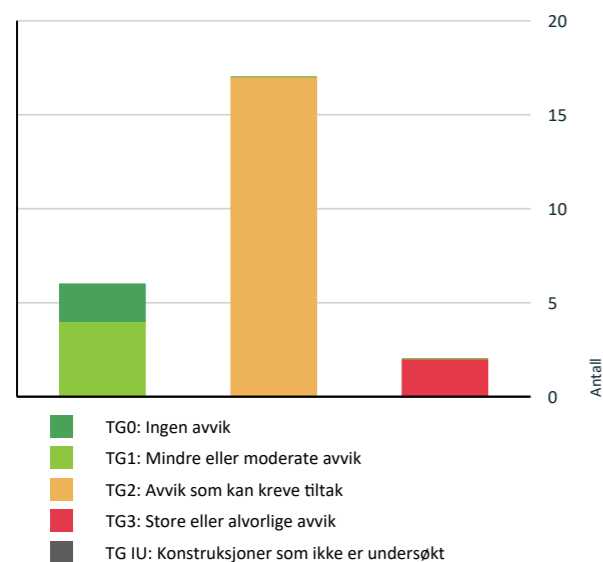
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger

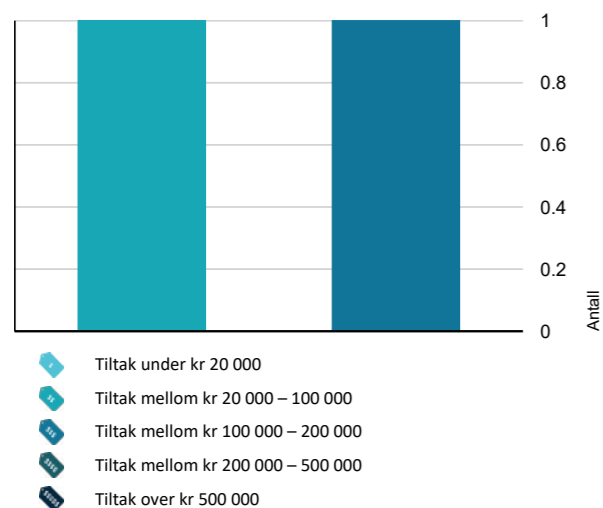
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (12,8 kvm) H=2,42m > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (4,4 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (4,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (4,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (4,4 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom (1,8 kvm) H=2,25m > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom (1,8 kvm) H=2,25m > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom (1,8 kvm) H=2,25m > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom (1,8 kvm) H=2,25m > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Har vært nytta av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008 Renovert Leiligheita er renovert i 2008

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Merker etter vann i overkant vindu, ref bilde

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Merker etter tidl fukt i overkant vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør, 2-fløya i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Altan på bakside med utgang fra kjøkken

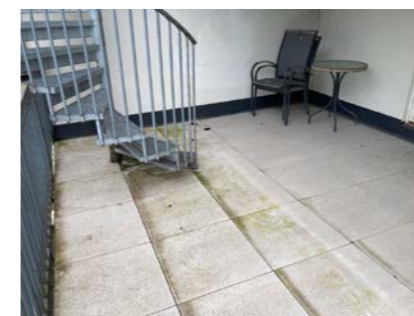
Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Fliser er ikke fuga

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

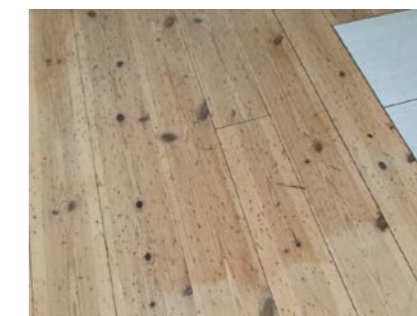
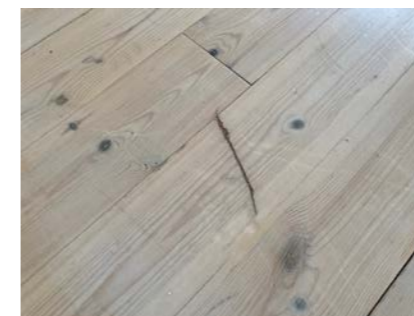
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Riss/sprekker i overflater



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

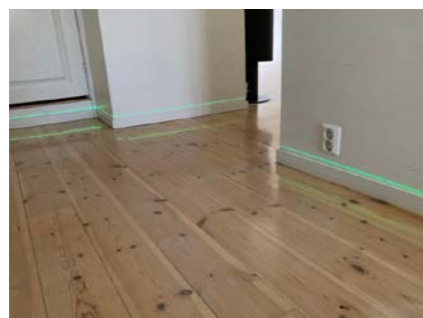
Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

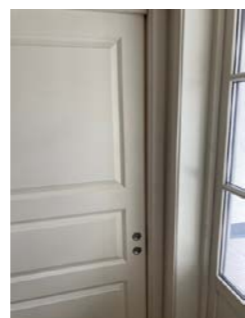
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm/m ved dussjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

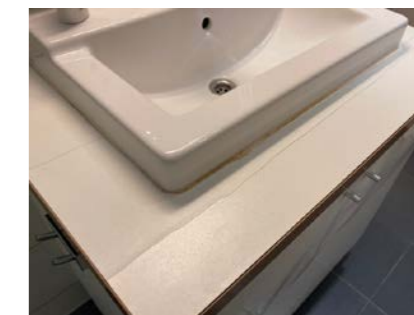
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte som er montert i tak

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD (4,4 KVM)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

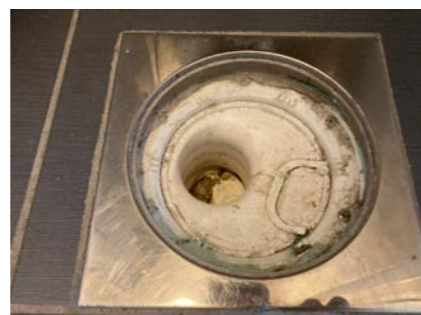
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > VASKEROM (1,8 KVM) H=2,25M

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (12,8 KVM) H=2,42M

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vask i stålbeslag'

Fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



Rørproplegg i skap under vask

2. ETASJE > KJØKKEN (12,8 KVM) H=2,42M

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det mangler sprutdeksel i skap



Tilstandsrapport

TE 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TE 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.

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

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irr på rør

Merker etter varme i tak over varmtvannsbereder

Konsekvens/tiltak

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



Irr på rør



Merker etter varme i takplater

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

Det er utført el-kontroll i 2025

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

Ja

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 1953, leiligheta er renoveret i 2008

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

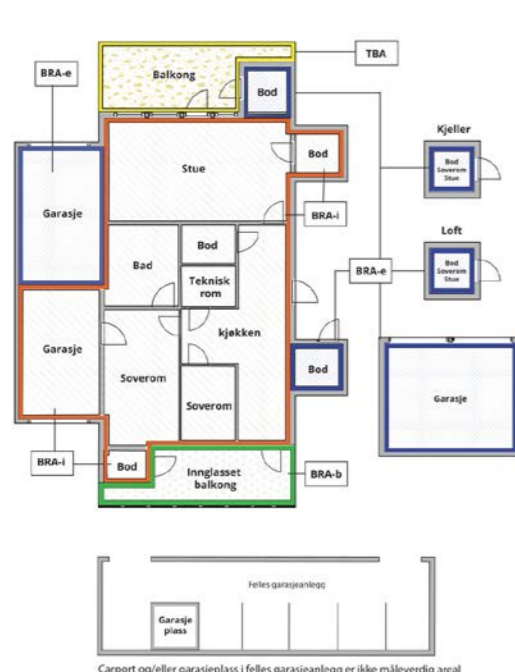
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	18
SUM	69				18
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue (26 kvm) h=2,41m, kjøkken (12,8 kvm) h=2,42m, bad (4,4 kvm), vaskerom (1,8 kvm) h=2,25m, soverom (6,7 kvm) h=2,41m, soverom 2 (13,6 kvm) h=2,37m		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheta pga måleregler for fellesareal Bod i kjeller med areal 4,6 kvm

Åpent areal (TBA)

Altan på bakside med utgang fra kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	255	88		4	542 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vangsgata 34

Hjemmelshaver

Tyssebotn Arne (død)

Boligselskap

Sameiget Tjørnatun

Eierandel

76 / 772

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg midt i Voss Sentrum, med front mot Vangsgata
Eiendommen er bebygd med næring / bolig

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Det er p-plass til leiligheta, betaler kr 400 pr mnd

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	8739/320			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Tyssebotn

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vangsgata 34

5700 Voss

4621-255/88/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260024 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Eg Kjenner ikkje til feil eller mangler ved leilighet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Vangsgata 34, 5700 VOSS

Adresse Vangsgata 34, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284550
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174931895
Gårdsnummer 255	Bruksnummer 88
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0202

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1953	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 204,55 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 205,98 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 213 kWh
--	---



Vangsgata 34, 5700 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Eiendomsgrenser

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



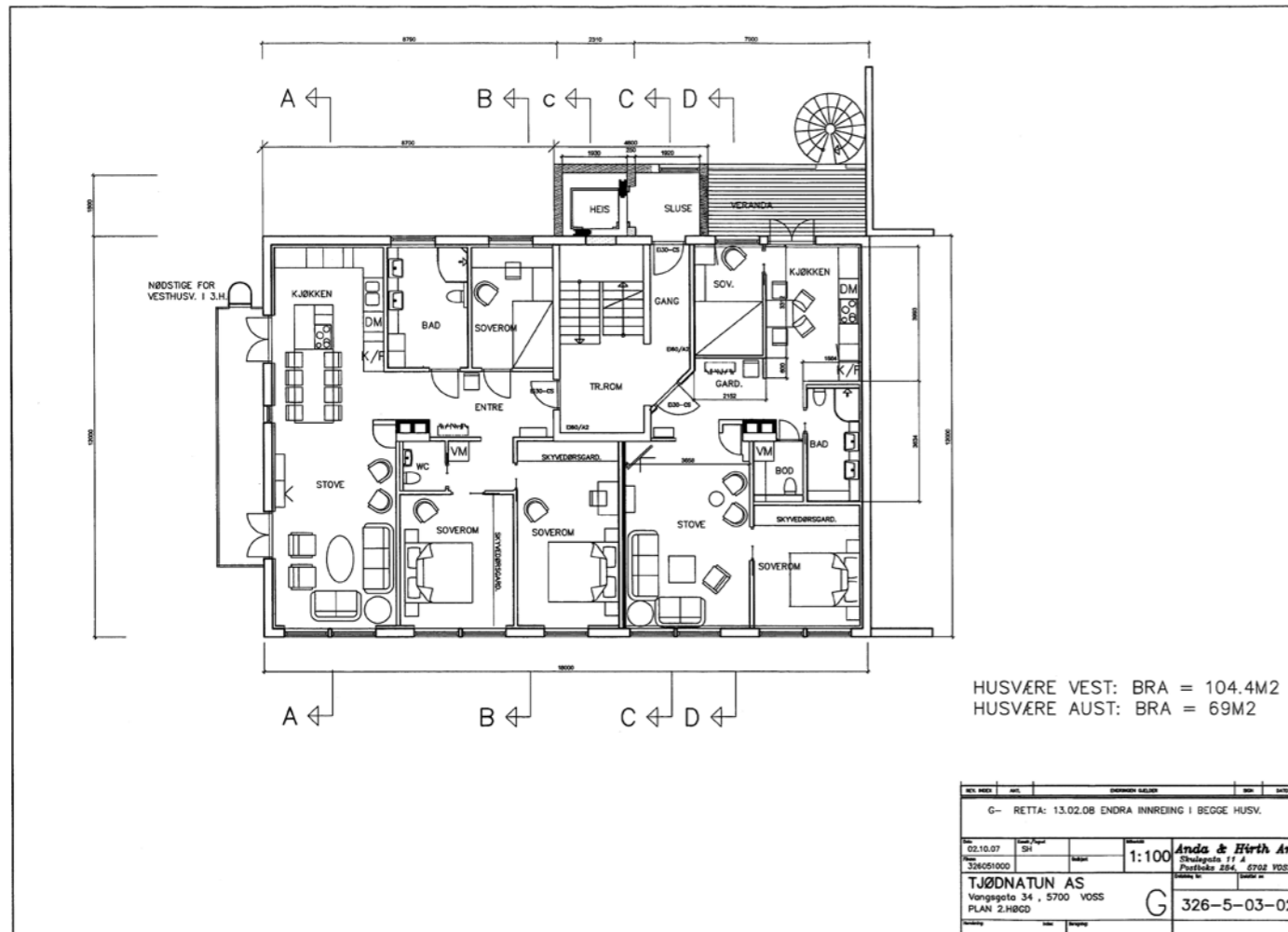
Tegnforklaring

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

0 25 50 m Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Ferdigattest - Påbygg/Ombygging på forretningsbygg på gbnr 255/88 jf. saksnummer D FPL 415/06 datert 13.10.2006

Vi syner til søknad om ferdigattest, motteken 21.04.2016.

Gjeld:
Gnr/Bnr.:
Byggestad:
Tiltakshavar:

Påbygg. Forretningsbygg.
255/88
Vangsgata 34,
Tjødnatun A/S v/Anne Kari Salbu

ANSVSØKER:
ANSVPRO, KPR:
ANSVPRO, KPR: Sanitær og ventilasjon kl.2
ANSVPRO, KPR: Brannalarm og ledeljos
ANSVPRO, KPR: Røyr og sanitær kl.2
ANSVUTF, KUT: Røyr og sanitær kl.2
ANSVPRO, KPR: Løfteinnretninger kl.2
ANSVUTF, KUT: Løfteinnretninger kl. 3
ANSVUTF, KUT: Grunn- og betong kl.1
ANSVUTF, KUT: Utvendig tømrrar kl.1
ANSVUTF, KUT: Brannalarm og ledeljos kl. 2
ANSVUTF, KUT: Mur, puss og flis
ANSVUTF, KUT: Innvendig tømrrar

ANDA & Hirth ANS
ANDA & Hirth ANS
Ing. Odd Bakketun AS
Ing. Arne Hauso
Røyrl. Magnar Vangen
Røyrl. Magnar Vangen
Scan Heis AS
Scan Heis AS
A. Tverberg & Sønner AS
Einar Petterson
Horvei Elektro A/S
Sigbjørn Vik & son A/S
Voss Byggsenter AS

Ansvarleg kontrollerrande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerrande 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- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.



SAMEIGET TJØRNATUN

REKNESKAP 2024

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Rolf Hansen

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara
Indre Hordaland Miljøverk IKS
Tjødnatun AS v Anne Kari Salbu

FELLESKOSTNADER TIL FORDELING 1/1 - 31/12 2024

	REKNESKAP 2024	BUDSJETT 2024	REKNESKAP 2023
REINHOLD FELLESAREAL	kr 54 125	kr 60 000	kr 45 600
STRAUM FELLESAREAL	kr 15 678	kr 30 000	kr 17 585
EKSTERNE HONORARER	kr 39 875	kr 40 000	kr 39 844
KONSULENTHONORAR VEDR. REHABILITERING FORRETNINGSG.	kr -	kr -	kr 24 056
ANDRE FRAMANDYTINGER (BRØYTING)	kr 32 242	kr 35 000	kr 35 139
VEDLIKEHALD - FELLESAREAL INKL. SERVICEAVTALE HEIS	kr 42 100	kr 75 000	kr 88 382
VATN - OG RENOVASJONSUTGIFTER	kr 69 661	kr 95 000	kr 82 601
EIGEDOMSSKATT	kr 24 804	kr 30 000	kr 30 937
ASSURANSER	kr 68 586	kr 65 000	kr 61 837
DIV. ADM.KOSTNADER	kr 2 079		kr 1 329
SUM FELLESKOSTNADER TIL FORDELING	kr 349 150	kr 430 000	kr 427 310

FORDELTE PÅ SEKSJONER

NYE KJØDNATUN AS - SEKSJON 5 OG 7

KOMMUNALE AVGIFTER INKL .EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr 51 060		
ANDRE FELLESKOSTN.ETTER BRØK 275/772	kr 94 864	kr 145 924	
BETALT 2024		kr (80 521)	
TIL GODE FRÅ 2023		kr (12 876)	
SKULDAR PR. 31/12 24		kr 52 527	

VANGSGT. 34. - 1 AS

KOMM. AVGIFTER/EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr -		
ANDRE FELLESKOSTN. ETTER BRØK 138/772	kr 47 604	kr 47 604	
BETALT 2024		kr (93 629)	
SKULDAR FRÅ 2023		kr 16 829	
TIL GODE PR. 31/12 24		kr (29 196)	

THERESE FAYE/JAN FREDRIK FLEISCHER TØNJUM - SEKSJON 2

KOMMUNALE AVGIFTER INKL .EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr 0		
ANDRE FELLESKOSTN KR. 170.848 ETTER AREALBRØK 94/772	kr 20 802	kr 20 802	
BETALT 2024		kr (25 600)	
TIL GODE PR. 31/12 24		kr (4 798)	

TOVE OG MAGNE ØDEGÅRD - SEKSJON 3

KOMMUNALE AVGIFTER INKL .EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr 21 539		
ANDRE FELLESKOSTNADER ETTER AREALBRØK 106/772	kr 36 566	kr 58 105	
BETALT 2024		kr (63 000)	
SKULDAR FRÅ 2023		kr 393	
TIL GODE PR. 31/12 24		kr (4 502)	

ARNE TYSSEBOTN - SEKSJON 4

KOMMUNALE AVGIFTER INKL .EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr 17 289		
ANDRE FELLESKOSTNADER ETTER AREALBRØK 76/772	kr 26 217	kr 43 506	
BETALT 2024		kr (38 400)	
SKULDAR FRÅ 2023		kr 8 525	
SKULDAR PR. 31/12 24		kr 13 631	

ANNE KARI JOHANNESSEN SALBU - SEKSJON 6

KOMMUNALE AVGIFTER INKL .EIGEDOMSSKATT ETTER REKNING	kr 4 577		
ANDRE FELLESKOSTNADER ETTER AREALBRØK 83/772	kr 28 632	kr 33 209	
BETALT 2024		kr (48 000)	
TIL GODE FRÅ 2023		kr (12 871)	
TIL GODE PR. 31/12 24		kr (27 662)	

SAMEIGET TJØRNATUN

BUDSJETT FELLESKOSTNADER 2025

	Budsjett snr. 2 2025	Budsjett 2 025	Rekneskap 2024
DRIFTSKOSTNADER			
REINHOLD FELLESAREAL	0	60 000	54 125
STRAUM FELLESAREAL	0	20 000	15 678
ANDRE FRAMANDYTINGAR (BRØYTING)	35000	35 000	32 242
EKSTERNE HONORARER	40000	40 000	39 875
EDLIKEHALD - FELLESAREAL INKL. SERVICEAVTALE HEIS 1)	47000	70 000	42 100
KOMMUNALE AVGIFTER INKL. EIGEDOMSSKATT 2)	0	105 000	94 465
ASSURANSER, DIV. ADM. KOSTNADER	75000	75 000	70 665
SUM FELLESKOSTNADER	197 000	405 000	349 150

1) 2/3 AV TOTAL BUDSJETT

2) SNR. 2 BET. KOMM.AVGIFTER DIREKTE

FORDELT PÅ SEKSJONER ETTER AREALBRØK:

	AREALBRØK	FORDELT KR.	Pr. mnd. AVRUNDA
VANGSGT. 34-1 AS	SNR. 1	138	77 551
NYE KJØDNATUN AS	" 5 OG 7	275	154 541
THERESE FAYE/JAN FREDRIK F. TØNJUM	" 2	94	23 987
TOVE OG MAGNE ØDEGÅRD -	" 3	106	59 568
ARNE TYSSEBOTN -	" 4	76	42 710
ANNE KARI JOHANNESSEN SALBU -	" 6	83	46 643
TOTAL SAMEIGEBRØK EIGARSEKSJONER	772	405 000	

TOVE OG MAGNE ØDEGÅRD
ARNE TYSSEBOTN
THERESE FAYE/JAN FREDRIK FLEISCHER TØNJUM
ANNE KARI JOHANNESSEN SALBU
SYLVSMIDJA AS V/TROND SYVERSEN
NYE KJØDNATUN AS V/JADE CAMILLA JOHANNESSEN

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIGET TJØRNATUN.

Det vert hermed innkalla til årsmøte i

SAMEIGET TJØRNATUN

TIRSDAG 1. JULI 25 KL. 16.30

i Ringheimskafeen sine lokaler i Vangsgt. 32

Vi starter møte med middag på kafeen.

SAKLISTE:

- 1) Godkjenning av innkalling/val av møteleiar og referent.
- 2) Godkjenning styremøtevedtak vedr. ny fordelingsnøkkel snr. 2
- 3) Godkjenning av revidert budsjett 2024
- 4) Sameigerekneskap 2024 m/fordeling på seksjoner.
- 5) Budsjett 2025 m/fordeling på seksjoner
- 6) Gjennomgang av byggerekneskap pr. 30/4 25.
- 7) Val av styre.
- 8) Andre saker – framlegg frå sameigedeltakarane

Vedlagt: Styremøte protokoll av 14/10 24, rev. budsjett 2024, rekneskap 2024, forslag budsjett 2025, byggerekneskap m.v. av 30/4 25.

Voss, 20. juni 2025

Magne Ødegård
Styreleiar Sameiget Tjørnatun

Jarle Fadnes
Forretningsfører
Nye Kjødnatun AS

REFERAT FRÅ ÅRSMØTE I SAMEIGET TJØRNATUN

Tirsdag 1/7 25 kl. 16.30

i Ringheimskafeen sine lokaler i Vangsgt. 32

Følgjande sameigedeltakarar møtte:

Vangsgt. 34-1 As v/Trond Syversen som repr. snr. 1
Jan Fredrik Fleischer Tønjum – snr. 2
Tove og Magne Ødegård – som repr. seksjon 3
Anne Kari J. Salbu - snr. 6 og
Nye Kjødnatun As v/Jade Camilla Johannessen
som repr. seksjon 5 og 7

Såleis var samtlige seksjoner bortsett frå snr. 4 representert.

I tillegg møtte forretningsfører Jarle Fadnes.

- Sak I:** Då ingen hadde merknader til innkallinga til sameigemøtet vart møtet satt.
Magne Ødegård vart valgt til møteleiar og Jarle Fadnes til referent.
- Sak II:** Godkjenning av styrevedtak av 14/10 24 vedr. ny fordelingsnøkkel av felleskostnader for snr. 2 frå 1/1 24 samt ettergjeving av ubetalt gjeld pr. 31/12 23 som kompensasjon for tidligare år av med for høg andel. Styreleiar Magne Ødegård la fram vedtaket til avstemming og dette vart einstemmig godkjent av sameigemøte med 6 mot 0 stemmer.
- Sak III:** Forretningsfører Jarle Fadnes la fram revidert budsjett 2024 basert på den nye fordelingsnøkkelen. Sameigemøte vedtok det endra budsjettet som sameiga sitt budsjett for 2024.

Sak IV: Forretningsfører Jarle Fadnes la fram rekneskapen for sameiga 2024 m/fordeling på seksjonane.
Rekneskapen vart einstemmig godkjent slik som framlagt.

Sak V : Forretningsfører Jarle Fadnes la fram forslag til budsjett 2025 m/fordeling på seksjonane. Sameigemøte vedtok det framlagde budsjett som sameiga sitt budsjett for 2025.

Sak VI: Forretningsfører gjekk igjennom byggerekneskapen pr. 30/4 25 som viste at rehabiliteringskostnaden er innanfor tilbud og budsjett. Sameigemøtet tok det til etterretning.

Sak VII: Følgjande styre vart valgt:

Magne Ødegård, styreleiar (gjenvalg) – Camilla Johannessen, nestleiar (gjenvalg) Jan Fredrik Fleischer Tønjum, styremedlem(gjenvalg) og Trond Syversen, styremedlem (ny).

Sak VIII: Andre saker – innkomne forslag.

Når det gjelder fakturerte brøytekostnader frå entreprenør Voss Bygg og Anlegg As viser det seg at dei har feilfakturert, då dei har teke med leveranser/arbeid som ikkje er utført. Styreleiar påtok seg å ta dette opp med selskapet. Det vart også vedteke å ta kontakt med byggmeister Einar Lindstad for eit synfaringsmøte på bygget for å gå igjennom og påpeike oppgåver som ikkje er vorte utført. Camilla Johannessen fekk i oppdrag å kalle inn til eit slikt møte etter sommarferien.

Møtet slutt.

Voss, 1/7 2025

Jarle Fadnes
Referent

VEDTEKTER

for

Sameiget Tjørnatun, gnr. 255 bnr. 88 i Voss

Vedtatt den 03.05.2010

Vedtekter endra den 04.09.2023

§1 Namn og føremål:

Sameiget sitt navn er: Sameiget Tjørnatun (Heretter Sameiget)

Sameiget består av 7 seksjonar av gnr. 255 bnr. 88 i Voss slik det kjem fram av sist daterte tinglyste seksjonsbegjæring for gnr. 255 bnr. 88 i Voss.

Sameiget sitt føremål:

- Ivareta drift av Sameiget
- Administrering, bruk og vedlikehald av felles anlegg
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameigarane

Kvar seksjon har ein fastsett sameigarbrøk

§ 2. Sameigarmøtet

Den øvste myndigheita i sameiget vert utøvd i sameigarmøtet.

Kvar seksjon representerer – utgjer- ein sameigar.

Medlemene av sameigarmøtet er samtlege sameigarar.

§ 3. Innkalling til ordinær og ekstraordinært sameigarmøte – sameigarmøtet sin kompetanse

- Ordinert sameigarmøte (årsmøte) vert halde kvart år innan utgangen av juni månad.
- I sameigarmøte har sameigarane stemmerett med ei stemme på kvar seksjon.
- Sameigar har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal leggja fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld fyrstkommande sameigarmøte med mindre det framkjem noko anna.
- Fullmakta kan når som helst trekkjast attende.
- Styret innkallar skriftleg til årsmøte med varsel på minst 8 dagar.
- Innkallinga skal omfatta tid og stad for møtet, samt dagsorden, inkludert forslag som skal handsamast på møtet.

- Med innkallinga til skal også fylgja sameiget sitt årsrekneskap med fordeling av felleskostnadane på seksjonar.
- Saker som skal handsamast på årsmøtet skal sendast inn skriftleg til styret seinast 3 veker før møtet
- Ekstraordinert sameigarmøte vert halde når styret finn det nødvendig eller når ein av sameigarane skriftleg krev det. Det må dokumenterast skriftleg kva saker ein ynskjer skal handsamast. Styret innkallar skriftleg til ekstraordinert sameigarmøte med minst 3 dagars varsel som opplyser om tid og stad for møtet og dei saker som vil verta handsama. Skal forslag, som etter lov og vedtekter må vedtakast med minst 2/3 fleirtal handsamast, må hovudinnhaldet vera opplyst i innkallinga.
- Sameigarmøtet vert leia av styret sin leiar. Om leiaren ikkje er tilstades, vel sameigarane ein møteleiar av dei tilstadeverande sameigarane.
- Det skal førast protokoll for møtet, og såleis veljast ein protokollfører. Protokollen skal i ettertid sendast til alle sameigarane
- Avgjerdsler skal treffast med vanleg fleirtal i forhold til dei stemmer som blir avgjevne. Det vert krevd 2/3 fleirtal av dei avgjevne stemmene til vedtak om:
 - Nyinnkjøp samt forbetringar og utbetringar som i forhold til sameiget sine utgifter vanlegvis vert sett på som vesentlege.
 - Fastsetjing av vedtekter og endring av desse.
 - Sal, eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av sameigets areal
 - Oppløysing av sameiget
 - Vedrørande endring av midlertidig einerett til bruk av parkeringsplassar, vert det referert til §8 i vedtektene.

§ 4. Styret og styret sine plikter

Sameiget vert leia av eit styre på 3-7 medlemmer, herunder leiar. Leiar vert vald for 1 år om gongen, dei andre medlemene for 2 år. Medlemene og leiar skal alle representera forskjellige seksjonar i Sameiget Tjørnatun. Det skal sørgast for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av styremedlemene er tilstades. Vedtak vert truffe med alminneleg fleirtal, med mindre noko anna går fram av vedtektene.

§ 5. Bruk og råderett over seksjonen

Kvar sameigar har full rettsleg rådigheit over sin eigarandel, - herunder rett til sal, bortleige og pantsetjing, med dei begrensningar som fylgjer av eigarseksjonslova og desse vedtekter.

Dersom ein sameigar leiger ut sin seksjon, skal han sjå til at leigetakar fylgjer Sameiget sine vedtekter, samt eventuelle husordensreglar og øvrige bestemmelsar/vedtak.

Dersom ein sameigar sel sin seksjon, er kjøpar forplikta til å fylgja Sameiget sine vedtekter. Ved sal, overdraging og bortleige pliktar sameigaren å melde dette skriftleg til styret for registrering med minimum 3 vekers skriftleg varsel

Sameigaren pliktar å fylgje vedtekter, eventuelle husordensreglar, sameigarmøtet eller styret sine avgjerder. Dersom ein sameigar vesentleg mislegheld sine plikter overfor sameiget, kan styret påleggje sameigaren å fråtre seksjonen med minimum 3 vekers skriftleg varsel og forlanga sal av seksjonen. Tap som er påført sameiget i samband med misleghaldet, kan kompensast i salssummen. Som vesentleg misleghald reknar ein m.a. at sameigar ikkje betalar sin del av fellesutgifter etter skriftleg varsel med minimum 14 dagars frist for betaling.

For sameiget sine felles plikter er den enkelte sameigar ansvarleg i forhold til sin sameigebrøk. Sameiget sine kreditorar må fyrst gjera sine krav gjeldande mot sameiget.

§ 6. Vedlikehald og orden

Alt vedlikehald eller endringar som den enkelte seksjonseigar utfører i sin eigen seksjon innvendig, må utførast lovleg slik at det ikkje reduserer den felles eigeomsverdi.

Pålegg frå offentlege myndigheiter vedkomande den enkelte seksjon, vert utført av den enkelte seksjonseigar og for den enkelte seksjonseigar si rekning.

Kvar sameigar er ansvarleg for alt indre vedlikehald på sin seksjon.

Seksjonseigar har ikkje påbyggingsrett på anna grunn enn den som er lagt ut til vedkomande seksjonsnummer for eksklusiv bruksrett. Alt indre vedlikehald kviler på seksjonseigar.

Alt utvendig vedlikehald og fornying av tomta og andre fellesareal og anlegg, herunder utvendig fasade kviler på sameigarane i fellesskap. Det same gjeld vedlikehald og fornying av innvendig fellesareal. Styret er ansvarleg for at nødvendig vedlikehald blir gjennomført.

Den sameigarane gjev fullmakt til skal ha adgang til dei enkelte seksjonseiningane for å føreta ettersyn, inspeksjonar og reparasjonar når dette er naudsynt av omsyn til dei øvrige sameigarane. Det skal takast rimeleg omsyn til vedkomande sameigar.

§ 7. Felleskostnadar / sameigars plikter

Felleskostnadar er alle kostnadar ved eigeomen si drift og vedlikehald som ikkje gjeld den enkelte seksjonen.

Felleskostnadane vert fastsett av styret og fordelt etter sameigebrøken, med mindre noko anna går fram av vedtektene. For sameigarane sitt felles ansvar og plikter heftar den enkelte sameigar i høve sin sameigebrøk. Dersom ein sameigar driv verksemd eller iverksett tiltak som

medfører særleg høge fellesutgifter, kan sameigarmøtet vedta at sameigaren skal betala ein større del av utgiftene enn det sameigebrøken tilseier.

Det skal teiknast felles husforsikring på vegne av alle sameigarane som skal vera del av felleskostnadar. Ved innvendig skade som vert dekkja av husforsikringa, betalar den enkelte sameigar eigenandelen ihht sameigarbrøk. Innvendig skade som skyldast ytre forhold kor sameigar har ansvar, vert dekkja av gjeldande sameigar. Ved innvendig fylgjeskade på øvrige seksjonar som vert dekkja av husforsikringa og som skyldast uaktsomheit eller forsett av ein sameigar, vert eigenandelen betalt av den sameigar som er skuld i skaden.

Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar, samt forsikring for bygningsmessige innreiingar og evt. tilbygg.

Avgifter, kommunale som statlege, vert fakturert direkte til forretningsfører og vidarefakturert som del av fellesutgifter av forretningsfører.

§ 8. Bruken av fellesareala

Kvar sameigar pliktar å halde innvendig fellesareal ryddig i den mon dette er naturleg å gjera.

Styret bestemmer korleis fellesareala skal brukast.

Sameigarane disponerer og har midlertidig einerett til bruk av kvar sine parkeringsplassar, iht. avmerking på vedlagte kart, mot betaling av årleg avgift vedtatt av eigar av uteareal; AS Nye Kjødnatun. Herunder har Gnr 255 bnr. 88 snr. 1 einerett til å bruka avmerka område til parkering på fellesareal i inntil 30 år iht. eigarseksjonslova § 25.

Slik einerett til bruk av fellesareal i 30 år kan ikkje endrast utan at alle 7 seksjonane i Sameiget er einige.

Ein seksjonseigar som har rett til å parkere på AS Nye Kjødnatun sin eigeom, kan krevja at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil på plassen, for gjeldande seksjonseigars rekning. Styret skal etterkoma kravet med mindre det føreligg sakleg grunn til å nekte. Styret bestemmer kvar ladepunktet skal settast opp.

Markiser, solskjerming, antenner/parabolantennar, kablar og liknande kan ikkje hengast opp/monterast utan etter søknad og godkjenning i styret.

§ 9 Sal av seksjonar

Ved sal av seksjonar har dei øvrige sameigarane/seksjonseigarane forkjøpsrett (sjå Sameigelova)

§ 10. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som fylgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vangsgata 34
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre