

# aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 870 000,-  
Omkostn.: Kr 73 100,-  
Total ink omk.: Kr 2 943 100,-  
Felleskostn.: Kr 1 500,-  
Selger: Vangsgata 8 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 1949  
BRA-i/BRA Total 30/33.4 kvm  
Tomtstr.: 236.8 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 39  
Snr. 6  
Oppdragsnr.: 1507250069

Flott 2-roms toppleilighet på Vangen  
med sørvendt balkong | Hems med  
26 kvm gulvareal | Perfekt  
førstegangskjøp!

Aktiv Voss har gleden av å presentere Vangsgata 8!

Velkommen til Vangsgata 8. En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med moderne standard og attraktiv beliggenhet i sentrum av Voss. Leiligheten er på 30 kvm, med en romslig hems på hele 26 kvm gulvareal, perfekt som tilleggsareal. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde, store vinduer og utgang til solrik veranda med flott utsikt. Pent kjøkken fra ca. 2018 med integrerte hvitevarer og slette fronter. Badet er helfliset med varmekabler, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Soverommet er lyst og kan innredes med en større seng og ønsket garderobeløsning. En flott leilighet med god standard og alt du trenger - perfekt for førstegangskjøperen, pendleren eller som investering!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....20  
Om eiendommen .....24  
Nabolagsprofil.....37  
Tilstandsrapport .....40  
Egenerklæring .....54  
Energiattest .....59  
Forbrukerinformasjon .....80  
Budskjema .....81





Velkommen inn!





Lys stue med adkomst ut på veranda.









Kjøkkenen antatt fra 2018 med integrerte hvitevarer og slette fronter.







Helfliset bad med varmekabler i gulv.





Soverommet måler 7,7kvm.

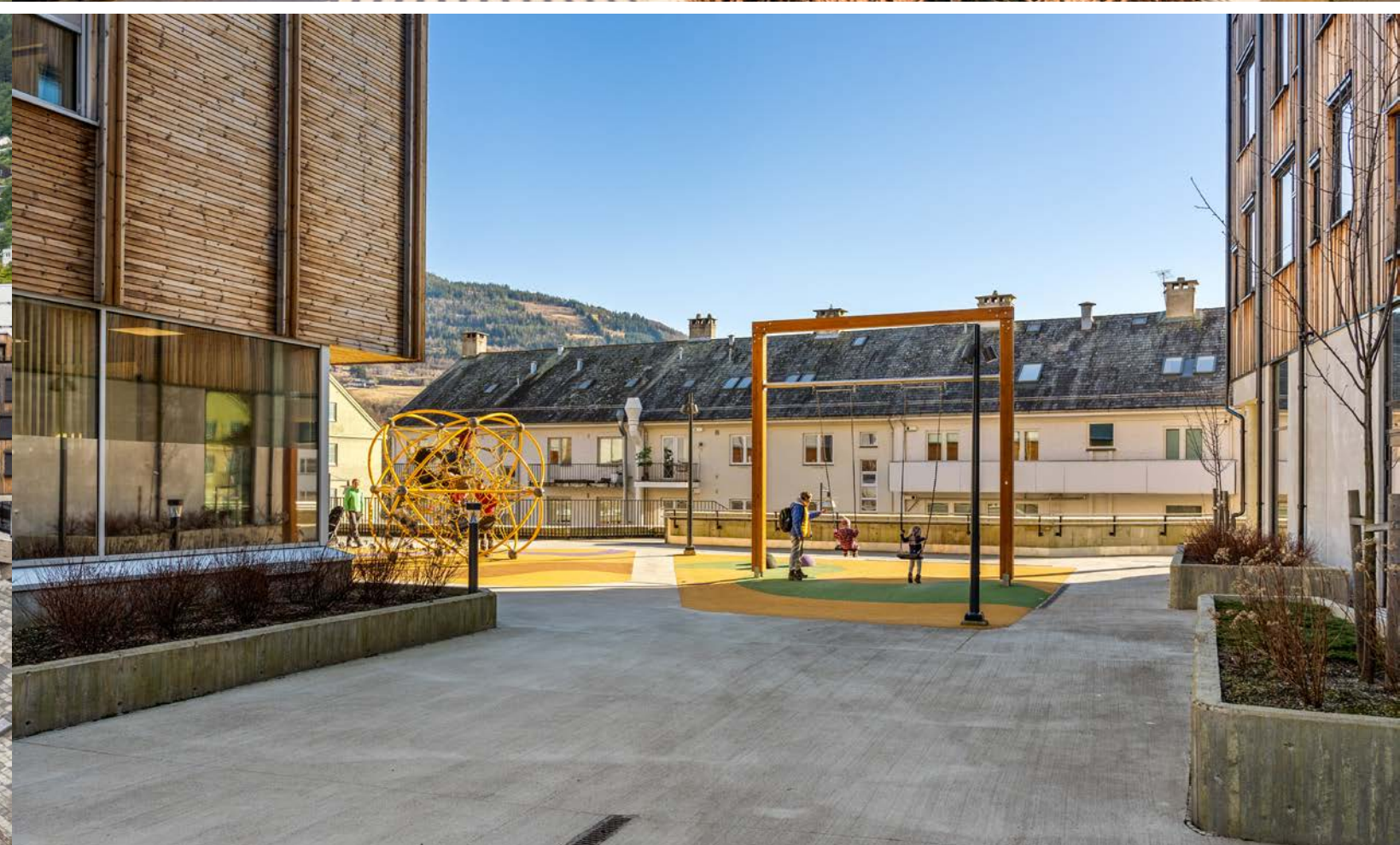




Loftet/hemsen har ikke målbart areal, men en gulvflate på 26 kvm.



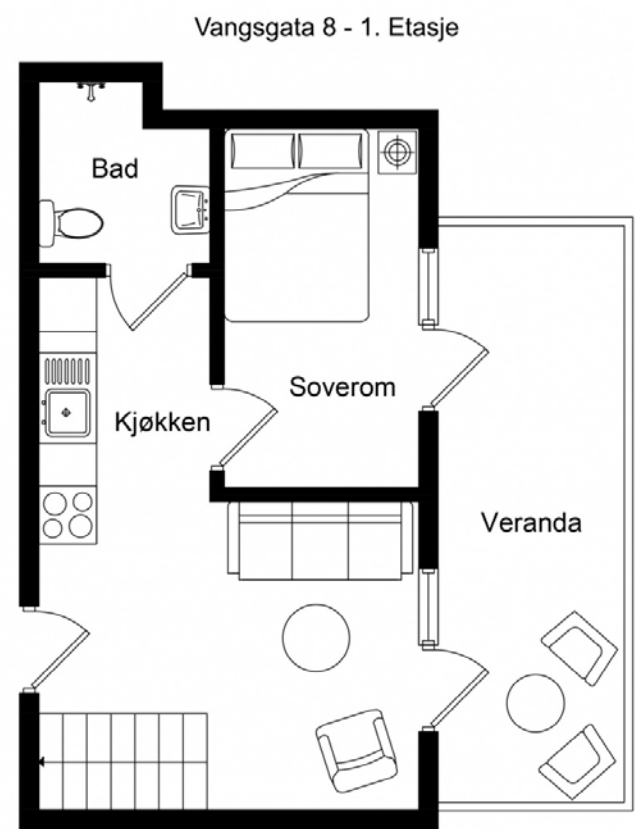






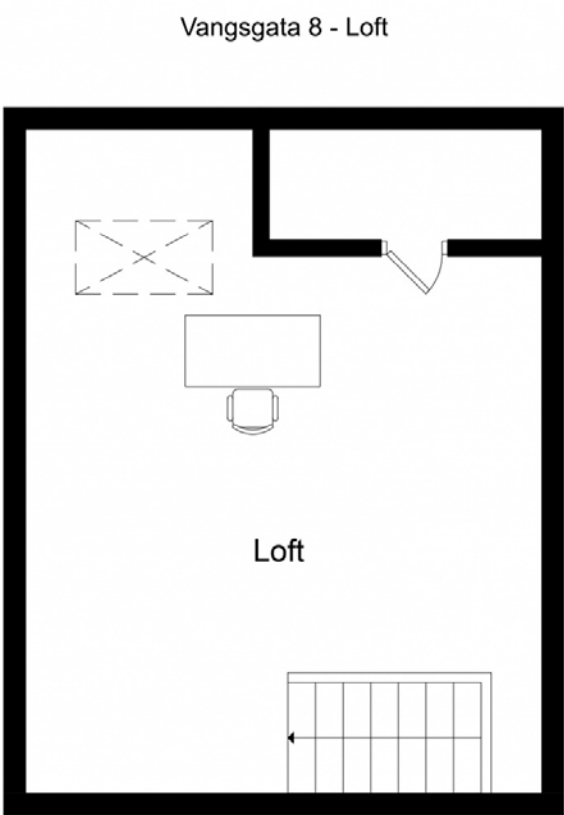
# Plantegning

Leilighet



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

Hems



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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 30 m²

BRA - e: 3.4 m²

BRA totalt: 33.4 m²

TBA: 9 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3.4 m² Kjellerbod (3,4kvm).4. etasje

BRA-i: 30 m² Bad (3,5kvm), soverom (7,7kvm), stue/ kjøkken (17,5kvm).

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Sørvendt balkong (9vkm)

### Ikke målbare arealer

I aktuell leilighet er det loft. Loft har areal med lav takhøyde, som ikke er medregnet i BRA. Loft: Ca. 26kvm gulvareal (hovedrom på 23,6kvm og bod på ca. 2kvm). Takhøyde er målt til 0,2-1,58 m.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

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

rapporten er datert.

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller. Bod er vurdert til BRA-e i arealoppsettet.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på at bod tilhører leiligheten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

236.8 m²

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 236kvm.

Tomtestørrelse er hentet fra kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at tomten tilhører sameiet, ikke leiligheten.

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

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i sentrum av Voss. Er du glad i det urbane liv er dette den perfekte leiligheten for deg. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske

opplevelser i "gamle kinoen" som du finner et par hundre meter unna. Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek. Kulturhuset befinner seg 250 meter fra inngangsdøren.

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

ca. 150 meter fra inngangsdøren finner du Knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

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

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består i hovedsak av leiligheter og næringsbygg.

### Bygningssakkyndig

Verdibyg AS;

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelinger oppført i lett bindingsverk. Yttervegger har trolig 7-10 cm mineralullisolajon. Fasade i pusset betong. Vinduer av typen 2-lags glassruter montert i tre/ aluminiumskarm. Trolig betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Yttervegger og tak ble ikke besiktiget på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Malt tak, skifta dør og dusj og dusj



batteri mm.  
Arbeid utført av: Uni-Bygg AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Skiftet dusjbatteri og dusjslange på bad. Samt servant batteri kjøkken og ny vannstopp kjøkken.  
Arbeid utført: Uni-Bygg AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Litt lekkasje rundt tak vindu før nytt tak vart lagt. Er utbedret no.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Var litt skjevheter på gulv. Men dette er utbedret no under oppgradering med ekstra plater under nytt gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Nytt ventilasjons anlegg er montert i juni 2025 og ny kurs sikring for dette anlegget, samt nye stikk, brytere og lys.  
Arbeid utført av: Simm ventilasjon AS og Uni-Com AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Omlegging av nytt tak for sameiet inkl nye takrenner. Nye terrassebord og malt fasade av Uni-Bygg.  
Arbeid utført av: Linstad Bygg AS og Uni-Bygg AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Utført ombygging i 2012/2013 av tidligere eier.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Innredet loft, men ikke målbart areal.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Ja ny rapport ifbm salget.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Sameiet er under etablering, ref prospekt.

**Innhold**  
Leiligheten inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, bad, soverom, hems og veranda. Det er i tillegg en ekstern bod i kjeller.

**Standard**  
Velkommen til Vangsgata 8. Lys 2-roms leilighet

med moderne preg.

Leiligheten går over 30 kvm i tillegg til en hems med gulvareal på 26kvm. Innvendig er det skiftet gulv, malt vegger og montert balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten holder generelt god standard.

Når du entrer leiligheten kommer du rett inn i stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er lys, og selv om den er av mindre størrelse kan du her romme sofa og mediebenk. Fra stuen er det adkomst ut på en veranda. Da leiligheten ligger i toppen av bygget nyter du god utsikt fra denne. Her kan du nyte sene kvelder og følge med på liv og røre på vangen.

Kjøkkenet er et lyst og flott kjøkken. Det er antatt fra 2018. Det er slette fronter og integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Videre har du baderom fra ca. 2013. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. På badet har du dusjnise, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er av god størrelse og måler ca. 7,7kvm. Også fra soverommet er det adkomst ut på verandaen.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad - Overflate vegger og himling:  
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell

elde og slitasje. Elde og slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Det bør påregnes mer regelmessig oppfølging og mulig tiltak for å opprettholde formålsvis bruk og hindre videre forverring.

Bad - Overflate gulv:  
Tilstanden er vurdert til TG2 grunnet utilstrekkelig fall på gulvet. Manglende fall kan føre til at lekkasjevann eller overflatevann ikke ledes mot sluk, men i stedet renner mot dør og tilstøtende rom, med risiko for fuktskader.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:  
Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har en antatt alder på 11 år, har en usikker gjenværende rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som en risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan være en konsekvens av funnene som er gjort.

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

Balkonger, verandaer og lignende:  
Tilstand er vurdert til TG2 grunnet alder på konstruksjonen og manglende beslag mot vegg og terrassedør. Risiko for videre skadeutvikling er til stedes, og behov for utbedring er tilrådd for å hindre inntrenging av vann og mulig fuktskade i underliggende konstruksjoner.

Varmtvannsbereder:  
Varmtvannsbereder er vurdert til TG2 grunnet alder.



Berederen er 12 år gammel og nærmer seg forventet brukstid. Elde medfører usikker restlevetid, og kan føre til lekkasje, redusert oppvarmingseffekt eller forringet vannkvalitet.

Forhold som har fått TG3:  
Det er ingen forhold ved leiligheten som er vurdert til Tilstandsgrad 3.

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

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

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

**Parkering**  
Det er lagt opp til fem parkeringsplasser på baksiden av eiendommen. Nåværende hjemmelshaver er usikker på om den femte parkeringsplassen må benyttes til avfallshåndtering.

Det gjøres oppmerksom på at det i fremtiden muligens kun vil være fire plasser. Disponible parkeringsplasser kan av seksjonseierne leies av sameiet og tildeles etter ansiennitet. Estimert kostnad for leie av parkeringsplass er kr. 1.000,- pr. mnd og betales til sameiet. Det vil være opp til fremtidige seksjonseiere i sameiet å organisere samt treffe beslutninger om hva prisen for en parkeringsplass skal være.  
4 av leiligheten i bygget som er solgt har ønske om parkeringsplass. I henhold til vedtektene har de nå lengst ansiennitet. Det vil si at denne leiligheten ikke disponerer parkeringsplass, men om det blir utskifting i sameiet har denne leiligheten mulighet til å få p-plass.

**Forsikringsselskap**  
Fremtind

**Polisenummer**  
7383786

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

**Diverse**  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)  
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

**Info strømforbruk**  
Leiligheten har ikke vært bebodd i tiden før salg da den har blitt renover. Tidligere er leiligheten brukt til utleie. Strømforbruk har ikke latt seg innhente.

**Energikarakter**  
G

**Energifarge**  
Rød

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

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 2 870 000

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

**Eiendomsskatt**  
Kr 4 544

**Eiendomsskatt år**  
2025

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var Kr. 4.446 ,-.



**Formuesverdi primær**

Kr 772 899

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 091 594

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten**

**Eierbrøk**

60/590

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1500

**Kommentar fellesgjeld**

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

**Sameiet**

**Sameienavn**

Sameiget Vangsgata 8

**Om sameiet**

Eiendommen er seksjonert i 7 seksjoner hvorav 6 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon. Hele blokken har tidligere vært leid ut. I forbindelse med salg av seksjonene skal det opprettes et sameie av nåværende hjemmelshaver. Sameiget Vangsgata 8 er under stiftelse. Det vil bli opprettet månedlige felleskostnader i sameiet. Estimerte felleskostnader er kr.1500,- pr mnd. Felleskostnader skal inkludere felles byggforsikring, driftskostnader (strøm på fellesareal o.l). Pr. i dag fakturer Voss Herad vann- og avløpsgebyr til sameiet. Felleskostnad skal også inkludere vann- og avløpsgebyr.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer. Kjøper av eiendommen må påregne å sitte i styret i sameiet. Hjemmelshaver har utarbeidet et utkast til vedtekter som følger ved salgsoppgaven. Organisering og oppretting av sameiet skal utføres av nåværende hjemmelshaver av eiendommen. Når samtlige leiligheter er solgt vil de nye eierne stå for drift og styring av sameiet.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

Det skal ikke være forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Fellesareal skal holdes i forsvarlig stand. Jf. Esl. §33. Det skal utarbeides forslag til årlig

vedlikeholdsprogram for fellesareal ute og inne, som blir lagt frem på det ordinære årsmøtet for godkjenning ihht. utkast til vedtekter.

**Forretningsfører**

**Forretningsfører**

Sameiget Vangsgata 8

**Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 255, bruksnummer 39, seksjonsnummer 6 i Voss kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4621/255/39/6:  
02.04.1953 - Dokumentnr: 307 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg vedr brannvegg  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

22.06.2018 - Dokumentnr: 928460 - Seksjonering Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning



Sameiebrøk: 60/590

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.01.2020.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Sentrumsformål.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer

Delareal 237 kvm

ArealbrukSentrumsformål, Nåværende

Delareal 268 kvm

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 237 kvm

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 237 kvm

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnOM570

Delareal 237 kvm

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares

og belyses

Delareal 237 kvm

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 12352018001

Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/

Sentrumsplan

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.01.2022

Delarealer

Delareal 121 kvm

RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone

Delareal 158 kvm

Formål Sentrumsformål

Feltnavn BS5

Delareal 161 kvm

RPHensynsonenavn Sone 1.1

Sone med angitte særlige hensynBevaring

kulturmiljø

Id 12352018004

Navn Voss knutepunkt område AB2

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.05.2019

Delarealer

Delareal 2 kvm

Formål Gatetun

Feltnavn o\_SGT

Delareal 77 kvm

Formål Bolig/forretning/kontor

Feltnavn BKB2

Delareal 77 kvm

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Id 2018001

Delarealer

Delareal 119 kvm

RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**Kontraktsgrunnlag**

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

| Omkostninger kjøpers beskrivelse                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|
| 2 870 000 (Prisantydning)                                               |
| Omkostninger                                                            |
| 71 750 (Dokumentavgift)                                                 |
| 260 (Panteattest kjøper)                                                |
| 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)                                   |
| 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                          |
| 10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))           |
| 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) |
| 73 100 (Omkostninger totalt)                                            |
| 84 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)                   |
| 86 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)      |
| 2 943 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)                               |

2 954 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 956 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 73 100  
**Betalingsbetingelser**  
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 50.000kr for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse 1 000 Kommunale opplysninger 22 500 Markedspakke 5 990 Oppgjørshonorar 2 000 Overtakelse 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering 10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunal informasjon og visninger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Nabolagsprofil

Vangsgata 8 - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

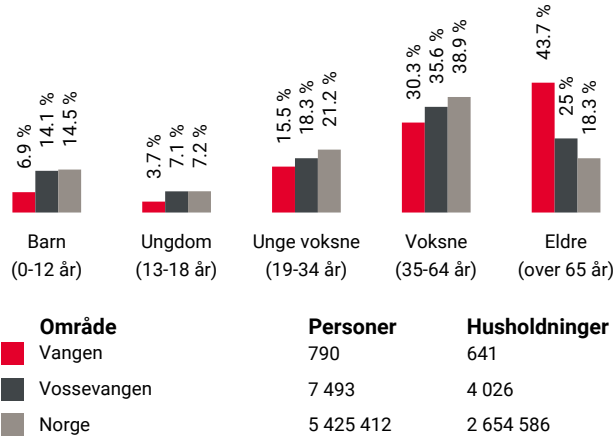
|                     |       |
|---------------------|-------|
| Voss Tinghusplassen | 4 min |
| Voss Strandavegen   | 8 min |

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kiwi Vangen                   | 4 min           |
| Bunnpris Voss<br>Søndagsåpent | 5 min<br>0.4 km |



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

- 

Voss ungdomsskule, gymsal

7 min 

Aktivitetshall

0.6 km
- 

Prestegardslandet - strandvolleyballa...

7 min 

Sandvolleyball

0.6 km
- 

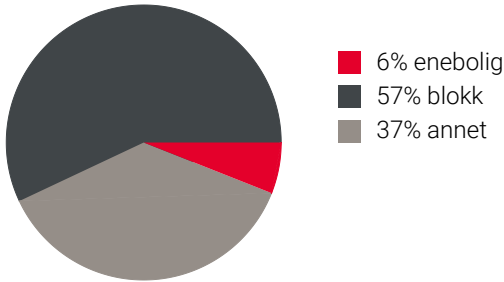
MOVA Vangsgata

5 min 
- 

SKY Fitness Voss

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

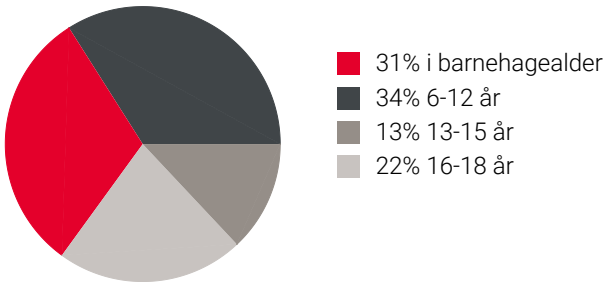
Vangen

7 min 
- 

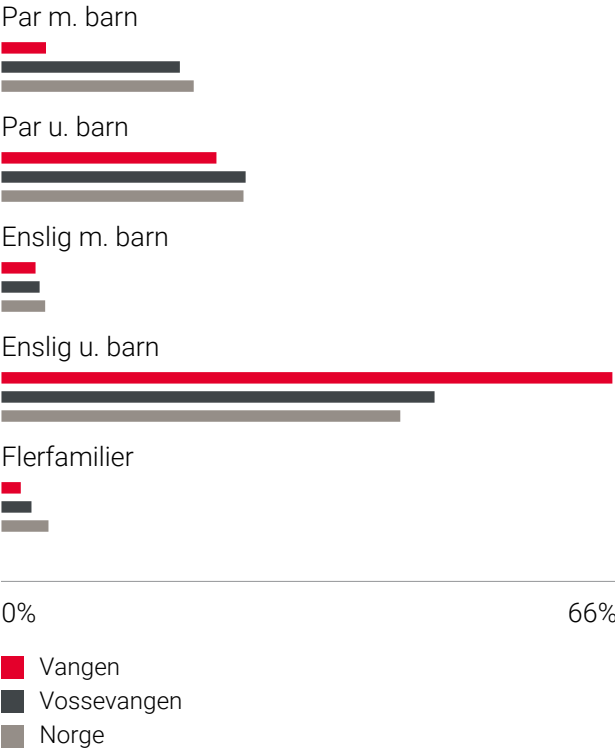
Vitusapotek Vossevangen

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

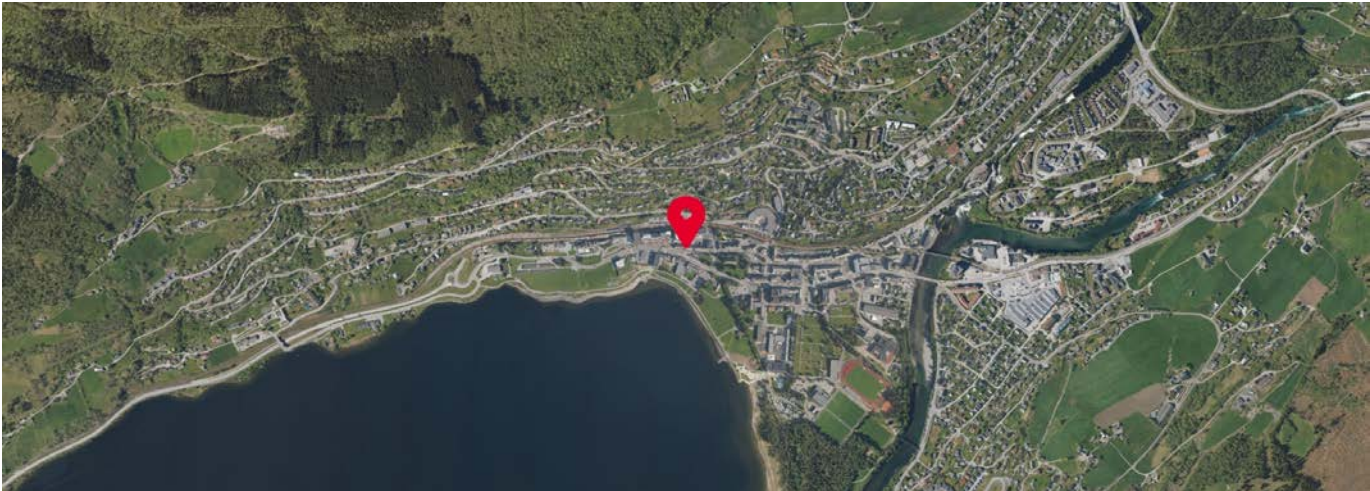


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Leilegheit  
Vangsgata 8  
5700 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 26/06/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:255, Bnr: 39 |
| Hjemmelshaver:  | Vangsgata 8 AS   |
| Seksjonsnummer: | 6                |
| Festenummer:    | N/A              |
| Andelsnummer:   | N/A              |
| Byggeår:        | Ukjent           |
| Tomt:           | 236 m²           |
| Kommune:        | 4621 Voss        |

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Vangsgata 8 AS v/Jørn-Magnus Emblem |
| Befaringsdato:      | 23.06.2025                          |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms2                     |
| Vann:               | Offentleg                           |
| Avløp:              | Offentleg                           |
| Adkomst:            | Offentleg                           |

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Deler av eigedomen er plassert i gul sone for jernbanestøy.
- NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for flom.
- Geonorge NVE's aktsomheitskart syner at eigedomen ligg i aktsomheitsområde for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

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

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15–40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må pårekast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor pårekast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bustad.

Avvik som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulike alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

Felles parkering på nord-sida av bygget. Leilegheita disponerar ikkje fast parkeringsplass.

Bustaden er seksjon i sameiga. Bygningsdelar som er sameiga sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. Anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av sameiga, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som sameiga har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfellet er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuddt befarig av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynske, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.  
Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.

- Godkjent seksjonsbegjæring

I hovedsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips/betong.  
På golv er det i hovedsak laminat.  
På bad er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.



FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved bustaden. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:  
Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal.  
Tak, veggar, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg.  
Bad er ikkje pussa opp.  
Balansert ventilasjonsanlegg er montert.

FELLESKOSTNADER:

Ikkje opplyst. Sjå salsoppgåva frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 4. etasje   | 30    | 0     | 0     | 9   | 30       | 0        |
| Kjellar     | 0     | 3     | 0     | 0   | -        | -        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 30    | 3     | 0     | 9   | 30       | 0        |
| SUM BRA     | 30    |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Bad - 3,5kvm med 2,17m takhøgd.  
Soverom - 7,7kvm med 2,09m - 2,29m takhøgd.  
Stova/kjøkken - 17,5kvm med 2,09m - 2,29m takhøgd.

BRA-e:

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



MERKNADER OM AREAL:

ANDRE AREAL:

I aktuell leilegheit er det loft. Loft har areal med låg takhøgde, som ikkje er medrekna i BRA.  
Loft: Ca. 26kvm golvareal. (Hovudrom på 23,6kvm og bod på ca. 2kvm.) Takhøgde er målt til 0,20m - 1,58m.

TBA:

- Balkong mot sør er målt til 9kvm.

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

YTTERTAK:

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

ETASJESKILLE:

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

LYD- OG BRANNTEKNIISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit.  
Dokumentasjonen må inkludere:  
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.  
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.  
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

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

INNVENDIG

Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

GENERELT:

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

ANDRE MERKNADER:

ASBEST:

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidt fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.  
Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen, men det kan likevell ikkje utelukkast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Under teikna var aleina på synfaring. Nøkkelfebefaring.



EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 21.1.1 Overflate vegger og himling

Gips i himling og fliser på vegg.  
Overflatene vurderast å vere i normal stand sett i høve til alder og bruk. Det er registrert ei knust flis under dørterskelen, samt manglande fugemasse i overgangen mellom golv og vegg ved toalettvegg. Normal bruksslitasje er registrert.  
Avtrekk via ventil til balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

TG 21.1.2 Overflate gulv

Fliser på golv.  
Generell bruksslitasje er registrert.  
Det er ikkje registrert bom i flis av betyning. Bom i flis vil sei at det er oppstått hulrom under flis. Ved belastning på flis, kan flisa slå sprekker og i ytterste konsekvens skade underliggande membran.

Fall mot golv er målt til å vere ujamnt. Det er registrert flatt golv i området ved dør og slakt fall mot sluk i resten av rommet, noko som ikkje er i samsvar med gjeldande forskriftskrav. I dusjsona er fall målt til å vere i området 1:80–1:100. Det har ikkje vore mogleg å kontrollere høgdeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved terskel. Det er observert stoppelist som er limt til golvet langs dusjdører for å halde vatnet innanfor dusjsona. Desse listene kan likevel verke mot si hensikt ved eventuell lekkasje frå anna utstyr, som vask eller toalett, då dei kan hindre lekkasjevatn i å renne mot sluk og i staden leie det mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:

TG 21.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at bad er antatt frå 2013. Noverande eigar er ikkje kjent med oppbygging då det ikkje føreligg dokumentasjon.  
Det er registrert det som kan likna på membran i sluk.  
Utover det er det ikkje mogleg å kontrollera membran. Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast.

Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Gjennomføring for avløp under vask er ikkje mogleg å kontrollera. Ved eventuelt vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen. I dusjsone er siklemikk frå vannskap montert. Dette er ei uheldig plassering då bruksvatn enkelt kan trenge gjennom ved manglande tetting.

Det er ikkje gjennomført hullboring for å kontrollera fukt. Grunnlag for utelatt hullboring er at det ikkje er tilgang til motståande vegg ved våtsone. Fuktsøk/-måling på fliser er ikkje gjennomført, då det kan gje feil indikasjon. Ved fuktsøk på fliser med membran kan ein ikkje fastslå kva side av membranen eventuell fukt ligg.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 12.1 Kjøkken

Rekvirent opplyser at kjøkkenet truleg er frå rundt 2018.  
Innreiinga har slette frontar og benkeplate i laminat. Det er integrerte kvitevarer med unntak av oppvaskmaskin, som er frittståande. Kvitevarene blei ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Over platetoppen er det montert ventilator, og avtrekket ser ut til å gå direkte til friluft. Kjøkkenet har enkel vask med eitt-greps blandebatteri. Det er opplyst at det skal installerast automatisk lekkasjestopp i skapet under vasken, med sensor under oppvaskmaskin. Ved synfaring blei det observert enkelte hakk i frontane med påbyrja svelling. Elles vurderast kjøkkenet å vere i normal stand sett i høve til alder.

Merknader:



3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

På synfaringsdagen var golvoverflatene tildekte med papp grunna pågåande oppussingsarbeid, og kunne difor ikkje kontrollerast tilstrekkeleg. Overflatene er nyleg pussa opp, med nytt laminatgolv, samt gipsplater i tak og på veggar som er sparkla og måla. Basert på dette vert det rekna med at overflatene framstår i god stand. Det kan likevel ikkje utelukkast at det har oppstått mindre skadar, som hakk eller liknande, under oppussingsarbeidet. Det vert difor tilrådd at kjøpar sjølv kontrollerer overflatene ved visning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauge er både toppsvingte og sidehengsla, og består av 2-lags isolerglass montert i trekarm. Datostempling på fleire av vindauga tyder på produksjonsår 1994. Vindauga framstår i ein tilstand som samsvarer med alder, og det er registrert teikn til slitasje og elde. Enkel funksjonstesting er gjennomført, og enkelte vindauge tek noko i karm ved opning og lukking. Det er ikkje observert punkterte ruter, men dette kan ikkje utelukkast, då slike tilstandar ofte først vert synlege under bestemte værforhold eller årstider. Det er montert takglas på loft. Rekvi rent opplyser at det er utført nyt tetting rundt vindauger ved takskift våren 2025. Det er ikkje registrert avvik på takkglas på synfaringsdagen. Alder på takglas er ukjent.

Ytterdøra er ei formpressa, isolert dør utan merking for brannklassifisering eller lydisolering. Det tilrådest nærare kontroll, då det gjeld krav til brann dør for aktuell leilegheit.

Terrassedøra har 2-lags isolerglass og ser ut til å vere datostempla 1994. Døra er av eldre dato og vurderast å vere i ein tilstand som er forventa i høve til alder.

Det vert generelt vurdert å vere fordelaktig å vurdere utskifting av vindauge og dører med tanke på betre energieffektivitet og funksjonalitet.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er truleg bygd i betong og tekka med sveisepapp. Overflata er kledd med nye terrassebord montert på lekter. Tettesjikt og løysing for avrenning lot seg ikkje kontrollere ved synfaring. Balkongen er av eldre dato og krev jamnleg vedlikehald som vask og behandling. Rehabilitering og eventuell utskifting er å rekne som sameiget sitt ansvar.

Ved synfaring vart det registrert råteskadar i treverk under terrassedøra til stova. Sveisepappen er trekt opp til terskel, men det vart observert glipe i området der råteskaden er lokalisert. Heimeleshavar har utbetra sveisepappen i etterkant av synfaringa. Det vart gjort grundig undersøking med fuktmålar på innsida av balkongdøra, utan utslag for fukt på synfaringsdagen. Likevel kan ein ikkje utelukke fukt i konstruksjonen, då dette kan finne andre vegar. Anbefalar å montera beslag mot vegg og dørterskel.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad. Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevatn tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring. Sjå punkt 1.1.2 for utgreiing om fall på golv mtp. lekkasjevann. Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer. Gjer merksam på manglande merking av hovudstoppekran.

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

Rekvi rent opplyser at lufting av avløpssystemet skjer via avløpsrør over yttertak.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

VVB produsert i 2012 med 1,95kW effekt og 116 liter kapasitet. VVB har ei anbefalt brukstid på 15-20 år. Konsekvens ved elde kan vera usikker gjenverande restlevetid. Beredar kan slå lekk, dårleg oppvarming, dårleg vannkvalitet ol. VVB er plassert i lekkasjekar i bod på loft. Drenering frå lekkasjekar til badegolv. Kontroller jamnleg VVB for eventuell lekkasje og utfør tiltak. VVB nærmar seg anbefalt brukstid og bør haldast under tilsyn.

Merknader: Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025 Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar. Ventilasjonsanlegg er ikkje i drift på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen. Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Merknader:



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg i bustaden er antatt rehabilitert i 2013. Ikkje dokumentert. El. Anlegg: Sikringsskap inneheld automatsikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert. Sikringsskapet er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Kursforteikning montert på dør. Antall sikringar stemmer med kursforteikninga, men usikkert om den er oppdatert etter nyleg oppussing. Det er ikkje opplyst om forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll). Det er ikkje framvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999. Rekvirent opplyser: "Det er utskifte stikk kontakter/brytere og lamper og noen panel ovner under oppgraderingen. Ny kurs til ventilasjons anlegget" Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Branntekniske forhold: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden. Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

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

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

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

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Elde og slitasje kan medføre auka risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehald eller utskifting over tid. Det bør påreknast meir regelmessig oppfølging og mogleg tiltak for å oppretthalde føremålstenleg bruk og hindre vidare forverring.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstanden er vurdert til TG2 grunna utilstrekkeleg fall på golvet. Manglande fall kan føre til at lekkasjevatn eller overflatevatn ikkje leiar mot sluk, men i staden renn mot dør og tilstøytande rom, med risiko for fuktskadar.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 11år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
- 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tilstand er vurdert til TG2 grunna alder på konstruksjonen og manglande beslag mot vegg og terrassedør. Risiko for vidare skadeutvikling er til stades, og behov for utbetring er tilrådd for å hindre inntrenging av vatn og mogleg fuktskade i underliggjande konstruksjonar.
- 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar er vurdert til TG2 grunna alder. Beredaren er 12 år gammal og nærmar seg forventta brukstid. Elde medfører usikker restlevetid, og kan føre til lekkasje, redusert oppvarmingseffekt eller forringa vasskvalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250069

Selger 1 navn

Jørn-Magnus Emblem

Gateadresse

Vangsgata 8

Poststed

VOSS

Postnr

5700

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Vangsgata 8 AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

7383786

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt tak, skifta dør og dusj og dusj batteri mm.

Arbeid utført av

Uni-Bygg AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

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

Arbeid utført av

Uni-Bygg AS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt ventilasjons anlegg er montert i juni 2025 og ny kurs sikring for dette anlegget, samt nye stikk, brytere og lys

Arbeid utført av

Simm ventilasjon AS og Uni-Com AS
- 11.1

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

☒ Nei☐ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja



15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

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

Arbeid utført av

Linstad Bygg AS og Uni-Bygg AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført ombygging i 2012/2013 av tidligere eiere

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet loft, men ikke målbart areal.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja ny rapport ifbm salget

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet er under etablering, ref prospekt

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☐

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

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250069

Initialer selger: JE

3

56

Initialer selger: JE

4

57

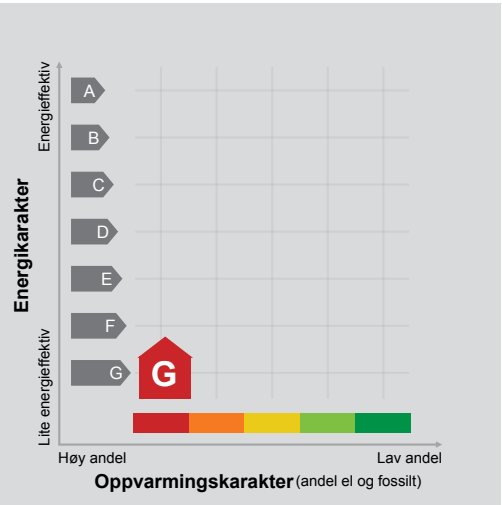
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jørn Magnus Emblem | 93b24a0d6baee8c2871c8<br>d126f2da3d77101988c | 03.09.2025<br>08:08:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1507250069

ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Vangsgata 8              |
| Postnummer        | 5700                     |
| Sted              | VOSS                     |
| Kommunenavn       | Voss                     |
| Gårdsnummer       | 255                      |
| Bruksnummer       | 39                       |
| Seksjonsnummer    | 6                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 174925488                |
| Bruksenhetsnummer | H0402                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-163944 |
| Dato              | 03.09.2025               |



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

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

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

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

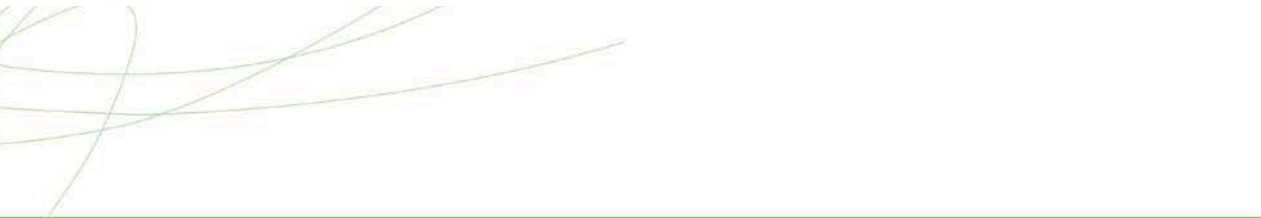
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving  
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner  
- Tiltak utendørs
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

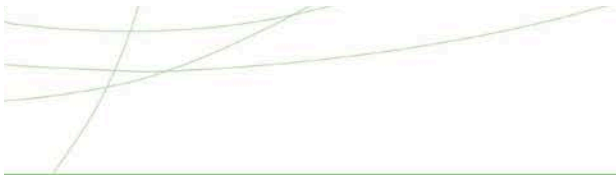
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggear:                 | 1949         |
| Bygningsmateriale:       | Tre          |
| BRA:                     | 30           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

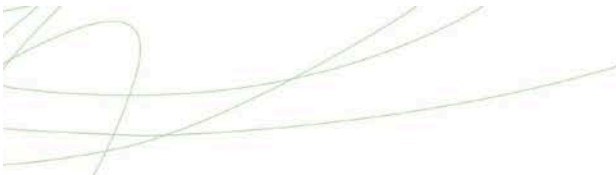
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak



Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

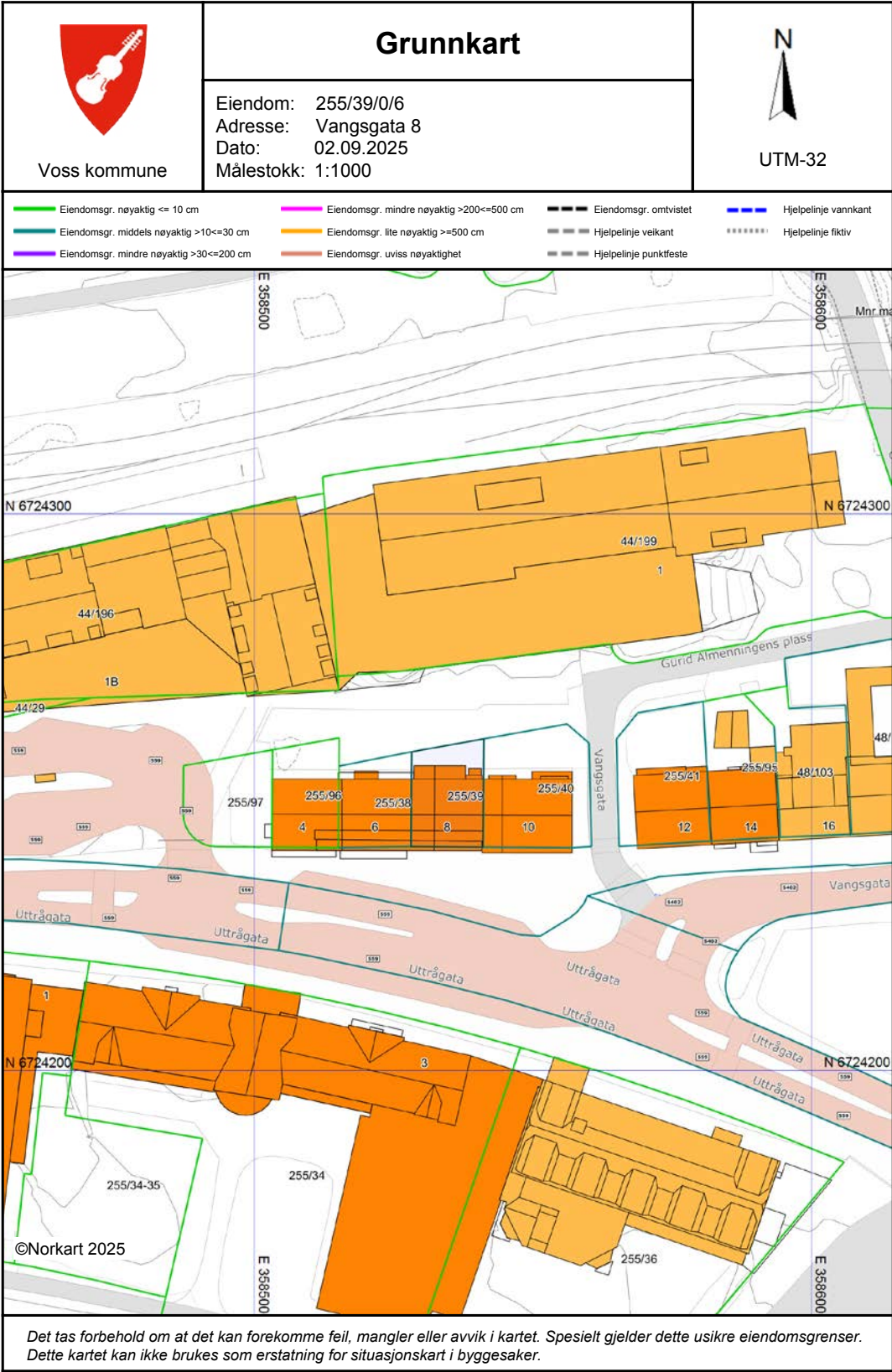
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

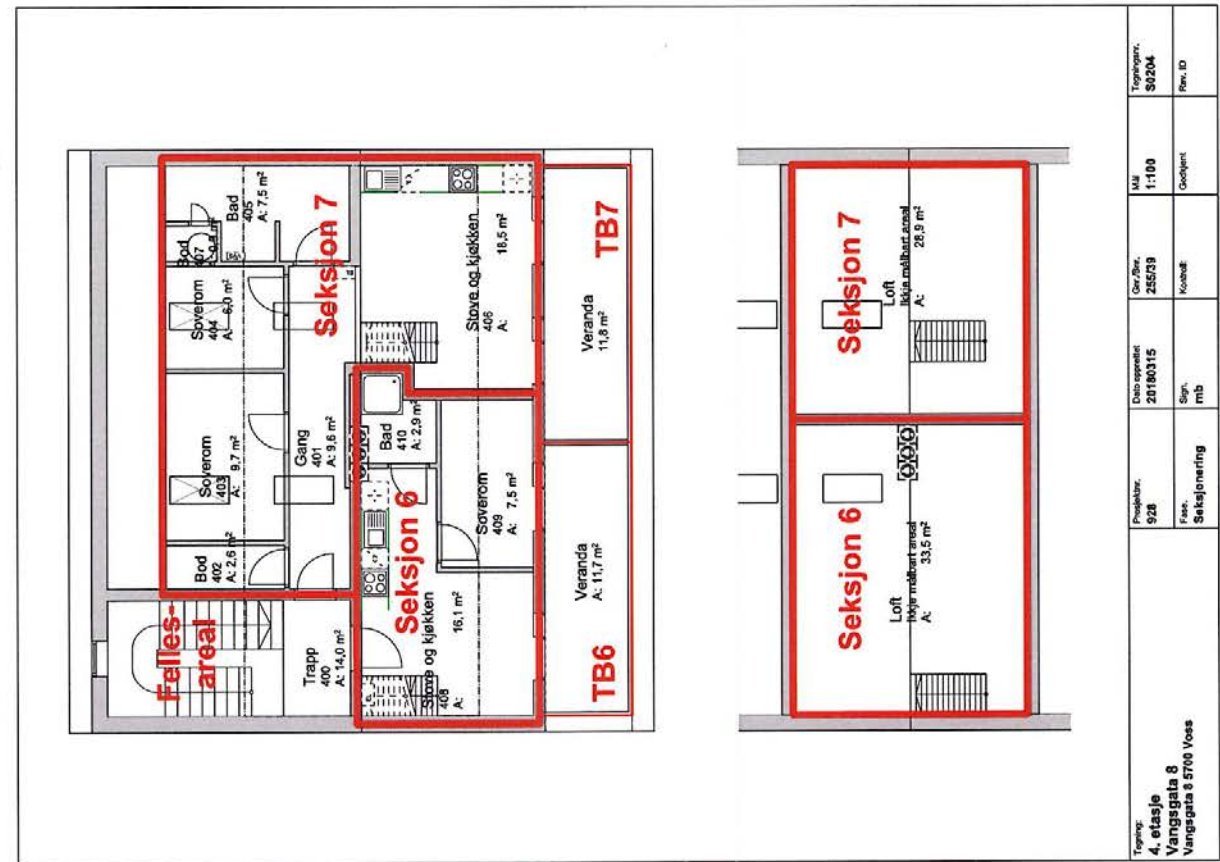
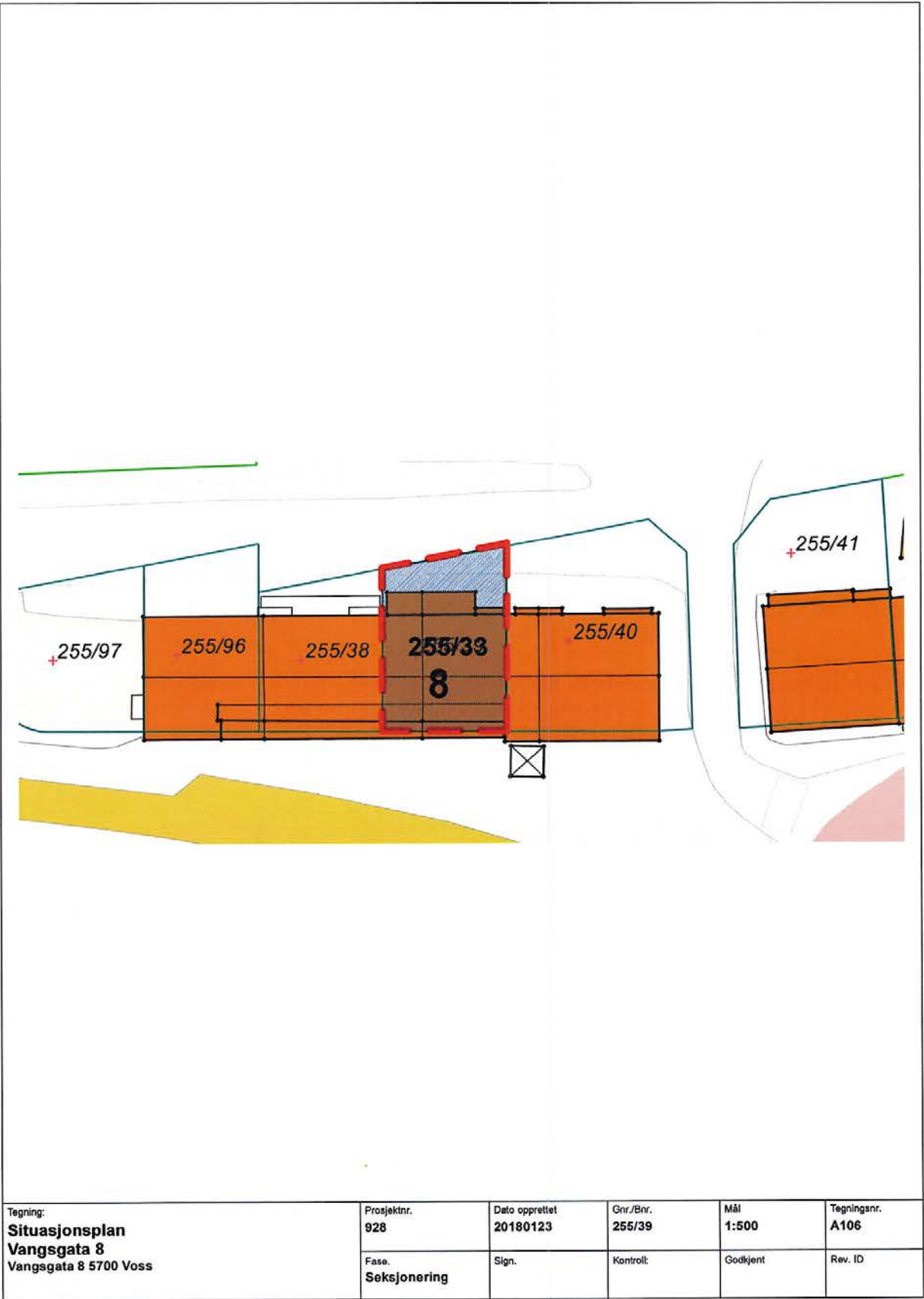
Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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 20: Vask med fulle maskiner

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







BRUKET ARKITEKTUR AS  
Postboks 123

5701 VOSS

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

## Ferdigattest gbnr 255/39

Vi syner til søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

Med vennleg helsing  
Jonny Rokne  
Tlf: 56623262

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

O.L. Tvilde A/S  
Vangsgt. 31

5700 VOSS

|          |           |         |             |             |            |
|----------|-----------|---------|-------------|-------------|------------|
| Vår ref  | Eta/ avd. | Saksbeh | Ark.        | Dykkar ref. | Dato       |
| 12/972-6 | TE        | HR      | GBNR 255/39 |             | 23.08.2013 |

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

Jfr. saksnr D FPL 45/13

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

**Gjeld:**

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

**Gnr/Bnr:  
Byggestad:  
Tiltakshaver:**

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

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

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

Det føreligg forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon for tiltaket.

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

Med helsing



Harald Rekve  
saksbehandlar

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

**Sameigevedtekter**

**for**

**Sameiget Vangsgata 8 –(s.u.s)**

Gnr 255 Bnr 39 i Voss Herad

**§ 1**

**Navn**

Sameiget Vangsgata 8

**§ 2**

**Kva sameiga omfattar**

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

**§ 3**

**Formål**

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

**§ 4**

**Fysisk bruk av eigarseksjonane**

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

**§ 5**

**Juridiske disposisjonar**

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



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

## § 6

### Ordinært årsmøte

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

Dersom seksjonseigar ikkje kan delta på årsmøtet kan andre opptre på han/hennar vegne med fullmakt. Fullmakt må varslast til styret på mail: TBN/post\_vg8@gmail.com?

## § 7

### Ekstraordinært årsmøte

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

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

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

## § 8

### Årsmøtets vedtak

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

## § 9

### Styret

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

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

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

## § 10

### Styrets signaturrett

Styreleiar og eit styremedlem i fellesskap har signaturrett.

## § 11

### Ordensregler

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

## § 12

### Vedlikehald av brukseiningar

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

## § 13

### Vedlikehald av fellesareal

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

## § 14

### Boder og parkering

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

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

§ 15

Felleskostnader

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

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Skadar på eigedomen

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

§ 20

Pantrett for sameigaranes forpliktelsar

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

§ 21

Mislighald og fråvik

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

§ 22

Lov om eigarseksjonar

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

# Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

## 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vangsgata 8  
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss  
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Telefon: 922 65 248  
E-post: heine.ystanes.osmo@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