

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 752,-
Selger: Gullbrå Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 61/61 kvm
Tomtstr.: 206 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 38
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1507250075

Selveierleilighet med sentral
beliggenhet i Voss sentrum |
Balkong | Fast p-plass | Moderne
kjøkken og bad fra 2018.

Velkommen til Vangsgata 6, en moderne selveierleilighet i hjertet av Voss. Denne leiligheten ligger i 2. etasje av et bygg fra 1950, totalrenovert i 2018, og tilbyr en praktisk planløsning med 61 m² bruksareal. Her får du 3 rom, inkludert stue/kjøkken, to soverom, og et flislagt bad med elektriske varmekabler. Fra badet er det adkomst til praktisk vaskerom/bod. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Eiendommen har også en altan på 7,5 m² med glassrekkverk. Sentral beliggenhet med kort avstand til Voss stasjon og nærliggende dagligvarebutikker. Perfekt for enslige, studenter, og etablerere.

I byggets kjeller er det 1 bod tilhørende leiligheten, samt sykkelparkering på fellesareal.

Det medfølger 1.stk fast p-plass til leiligheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning24

Om eiendommen28

Nabolagsprofil.....41

Tilstandsrapport44

Egenerklæring60

Energiattest65

Forbrukerinformasjon96

Budskjema97



Velkommen inn! Entré med god garderobeplass i skyvedørsgarderobe.







Stue





Balkong



Balkong



Helfliset bad med varme i gulv.



Vaskerom med adkomst fra bad.





Romslig hovedsoverom med garderobe.



Soverom 2



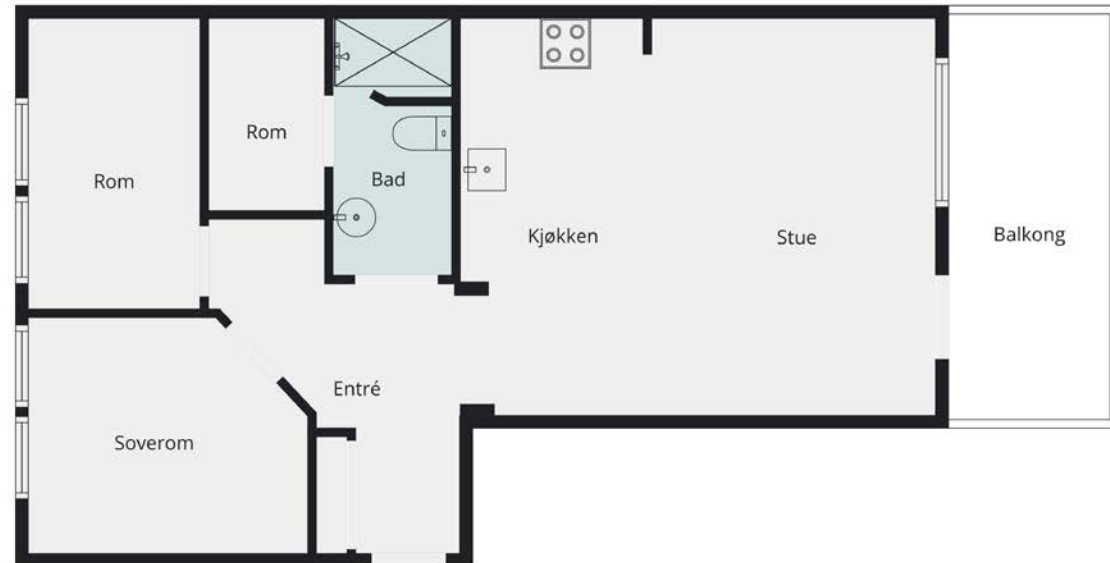


Det medfølger 1.stk P-plass til leiligheten.



Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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: 61 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang (6,9 kvm), bad (4,2 kvm), bod / vaskerom (2,9 kvm), soverom (6,6 kvm), soverom 2 (9,7 kvm), stue/kjøkken (26,3 kvm)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

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

Bod i kjeller med areal 4,3 kvm

Åpent areal (TBA)

Altan i front

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

206 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt, det er asfaltert inntil bygget på begge sider

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 luften 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

Eiendommen Vangsgata 6, 5700 VOSS, har adkomst via offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et næringsbygg oppført i 1950, ombygd med leiligheter i 2., 3. og 4. etasje i 2018. Den er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med byggemåten som var vanlig ved oppføringspunktet. Utvendige overflater som takteking, takrenner, nedløp, kledning, drenering og vinduer er sameiets felles vedlikeholdsansvar, og tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er utført vurdering av takteking i 2023, og det er ikke vurdert behov for større arbeid i nær fremtid. Tomten er flat og asfaltert inntil bygget på begge sider. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte aluminiumsbelagte vinduer med 2-lags glass for lyd og energi. Hovedytterdøren er malt og har en klassifisering på b-30/Rw 43 dB. Balkongdøren er malt, tofløyet og har 2-lags energiglass. Det er en altan i front konstruert i stål med glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe.
Pipe er ikke i bruk. Tidligere innføringer er blendet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Vangen Elektriske 2023

Beskrivelse: Utført av Vangen Elektriske 2023

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?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har mottatt nabovarsel av Park Hotell for ombygging

Innhold

BRA-i 61 kvm: Gang, bad, bod / vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal.

I tillegg er det en bod i byggets kjeller. Det er her også felles sykkelparkering.

Standard

Leiligheten ble totalrenovert i 2018 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonssystem for et godt inneklima. Leilighetens overflater består i hovedsak av laminat på gulv og slette vegger.

Det første du blir møtt av er en entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre inn kommer du til en åpen stue/kjøkken løsning som gjør vennemiddager så mye hyggeligere. Stuen har plass til å innrede med sofagruppe, mediebenk og spisebord. Fra stuen er

det utgang til en kjekk balkong på 7,5 kvm.

Kjøkkenet er et Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer som kombi kjøl/fryseskap, platetopp, komfyr og mikro. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med toalett, dusjnise og servant med tilhørende innredning. Fra badet er det adkomst til vaskerom/teknisk rom. Her er det opplegg for vaskemaskin og innredning.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderoabeløsning. Det andre rommet har plass til seng, skrivebord og/eller garderobe.

Leiligheten holder en generell god standard du kan flytte rett inn i uten å løfte en finger til oppgraderinger.

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

2018:

Generelt

- Ombygging med total renovering av leil frå 2. - 4.

etg

- Bygningen har malte aluminiumsbelagt med 2-lags glass lyd og energiglass

- Malt hovedytterdør (b-30/Rw 43 dB og malt balkongdør (2-fløya) med 2-lags energiglass

- Altan i front i stål med glassrekkverk.

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Malte tak

- Innvendig har boligen malte glatte dører

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Skap med speil over servant

Kjøkken

- Sigdal kjøkken, Uno Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er montert bambus mellom over og underskap

- Det er montert WaterStop med føler i skap under vask

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Boligen har balansert ventilasjon, av type Flexit CI60

- Varmtvannstanken er på 194 liter.

- Elektrisk panelovner på begge soverom og i stue

Parkering

Det medfølger parkeringsplass til boligen. Kjøper blir eier av plassen ved kjøp av leiligheten. Plassen er merket med nummer 2 A.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89763749

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, elektriske varmekabler på badet, og elektriske panelovner på begge soverom og i stue.

Info strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på 8.592kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Energikarakter

E

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 3 796

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.7.118,32,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 720

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.538,-.

Formuesverdi primær

Kr 722 205

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 888 820

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi har ikke latt seg innhente. Oppgitt formuesverdi er beregnet ut i fra skatteetatens beregnings kalkulator. Avvik kan forekomme.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr.3.575,56,-. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr.156,25 inkl mva pr.ening pr. år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

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

61/507

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 750 kr pr. md.
- Hva felleskostnader dekker: Fellesutgiftene inkluderer forsikring av bygg, strøm fellesareal

kontroll av brann anlegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 752

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Sameiet

Sameienavn

SAMEIGET VANGSGATA 6

Organisasjonsnummer

825291962

Om sameiet

Sameiget Vangsgata 6 i Voss kommune består av 6 eierseksjoner. Disse er fordelt på 1 næringssesksjon og 5 boenheter. Selskapet har organisasjonsnummer 825291962.

Se kopi av årsreferat fra sameiermøte for ytteligere opplysninger om drift av sameiet. Dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets regnskap for 2024 viser følgende: Driftsinntekter stort kr. 93.446,-

Driftskostnader stort. kr. 42.453,-
Resultat stort kr.50.992,-
Sameiet har disponible midler på konto
pr.31.12.2024 stort kr.245.671,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Forsikring
- Trappevask

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Hver sameier er ansvarlig for alt indre vedlikehold på sin seksjon.
- Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer blir unngått.
- Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.

- Dette gjelder og sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting.
- Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- Seksjonseieren skal videre holde bruksenheten fri for insekt og skadedyr.
- Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, så plikter seksjonseieren umiddelbart å sende melding til sameiet.

Dugnad

- Sameiet prøver å støvsuge og vaske ved behov.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 255, bruksnummer 38, seksjonsnummer 3 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:

4621/255/38/3:
22.04.1953 - Dokumentnr: 311 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg

vedr branngravvel
Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1949 - Dokumentnr: 482 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:255 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:255 Bnr:38

23.01.2018 - Dokumentnr: 352642 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/507

08.05.2019 - Dokumentnr: 524994 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/507
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 106100 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:255 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Vangsgata 6, "ombygging av fem husvære", datert 24.08.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen avsatt til sentrumsformål.

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret i%20tr%c3%a5d med HSTvedtak](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner_arealdel_2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret_i%20tr%c3%a5d_med_HSTvedtak).

pdf
Delarealer Delareal 206 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnOM570
Delareal 206 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 206 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 206 m
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal 206 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 288 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Id 2018001
Navn
Plantype
Status
Ikraftttredelse
Delarealer Delareal 121 m
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone
Id 12352018001
Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/
Sentrumsplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 27.01.2022
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%c3%b8resegner>
14.08.2023.pdf
Delarealer Delareal 93 m
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 161 m
RPHensynsonenavn Sone 1.1
Sone med angitte særlige hensynBevaring
kulturmiljø
Delareal 159 m
Formål Sentrumsformål
Feltnavn BS5
Id 12352018004
Navn Voss knutepunkt område AB2
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 23.05.2019
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/4564/Reguleringsf%c3%b8resegner>
sist rev. 23.05.19.pdf
Delarealer Delareal 47 m
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og
anleggsområde (utgått)
Delareal 47 m
Formål Bolig/forretning/kontor

Feltnavn BKB2

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleie skal meldes skriftlig til styret.

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.

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)
112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 104 800 (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 101 100

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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse per stk.
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 820

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.10.2025

Nabolagsprofil

Vangsgata 6 - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Voss stasjon Totalt 19 ulike linjer	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	1 t 35 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	4 min
Voss Strandavegen	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

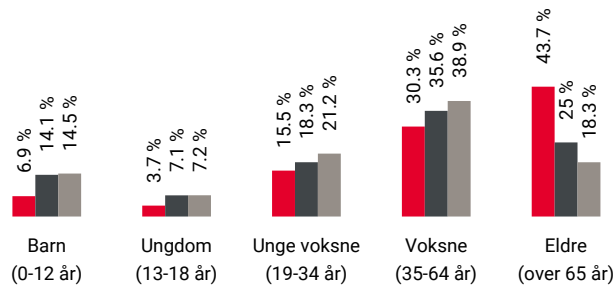


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	13 min 1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Voss Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Vangen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

Aktivitetshall

6 min



0.6 km



Prestegardslandet - strandvolleyballa...

Sandvolleyball

7 min



0.6 km



MOVA Vangsgata

5 min





SKY Fitness Voss

8 min



Boligmasse



6% enebolig

57% blokk

37% annet

Varer/Tjenester



Vangen

7 min





Vitusapotek Vossevangen

2 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder

34% 6-12 år

13% 13-15 år

22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

66%

Vangen

Vossevangen

Norge

Sivilstand

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







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

42

43



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Vangsgta 6 , 5700 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 255, bnr. 38, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 Rapportdato: 06.10.2025 Oppdragsnr.: 18970-1960 Referansenummer: KG7933

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Næringsbygg oppført i 1950 som er ombygd med leiligheiter i 2. 3 og 4. etasje i 2018.
Selveierleilighet (i blokk), med 3 roms leilighet i 2. etasje med normal boligstandard
Eigar har hatt leiligheita sidan 2023

Boligens tilstand anses sett ut frå alder med ref til byggeår.
Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje og vedlikeholdsmanglar

Det er berre sjølvle leiligheita som er vurdert i denne rapporten.
Utvendige overflater som taktekking, takrenner/nedløp, kledning, drenering, vindu osv. er sameigets felles vedlikeholdansvar. Tilstanden for desse konstruksjonane er ikkje spesielt kommentert

Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert Det er utført vurdering av taktekking i 2023. Det er ikkje vurdert/behov for større arbeid i nær framtid

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om leiligheita

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har malte aluminiumsbelagt med 2-lags glass lyd og energiglass
Malt hovedytterdør (b-30/Rw 43 dB og malt balkongdør (2-fløya) med 2-lags energiglass
Altan i front i stål med glassrekkverk.
Areal 7,5 kvm

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Malte tak
Normal bruksslitasje i overflater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Pipe er ikkje i bruk. Tidligere innføringer er blinda
Innvendig har boligen malte glatte dører

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (4,2 kvm)
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29-44 mm/m i våtsone
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Skap med speil over servant
Det er balansert ventilasjon av merke Flexit CI 60
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Sigdal kjøkken, Uno
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er montert bambus mellom over og underskap
Vask i stålbeslag med eit-greps blandebatteri
Det er montert WaterStop med føler i skap under vask

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon, av type Flexit CI60
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Elektrisk panelovner på begge soverom og i stue
El-skap med automatsikringer og måler som er montert kjeller
Det er utført el-tilsyn i 2023 av Vangen Elektriske
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.
Husbrannslange som er monter i bod/vaskerom
2 stk røykvarslere som er tilkobla sentral i bygget

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

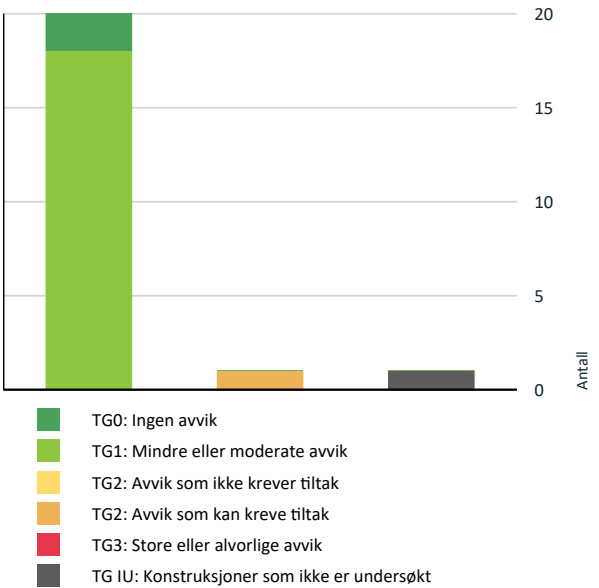
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Ombygging/modernisering	Ombygging med total renovering av leil frå 2. - 4. etg

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte aluminiumsbelagt med 2-lags glass lyd og energiglass

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør (b-30/Rw 43 dB og malt balkongdør (2-fløya) med 2-lags energiglass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i front i stål med glassrekkverk.
Areal 7,5 kvm

Årstall: 2018 Kilde: Eier

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Malte tak Normal bruksslitasje i overflater

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Pipe er ikkje i bruk. Tidligere innføringer er blinda

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

Generell

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Overflater vegg og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29-44 mm/m i våtsone

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av merke Flexit CI 60

2. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken, Uno
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er montert bambus mellom over og underskap
Vask i stålbeslag med eit-greps blandebatteri
Det er montert WaterStop med føler i skap under vask

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Røropplegg i skap under servant

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, av type Flexit CI60

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk panelovner på begge soverom og i stue

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler som er montert kjeller
Det er utført el-tilsyn i 2023 av Vangen Elektriske

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.
Husbrannslange som er monter i bod/vaskerom
2 stk røykvarslere som er tilkobla sentral i bygget

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

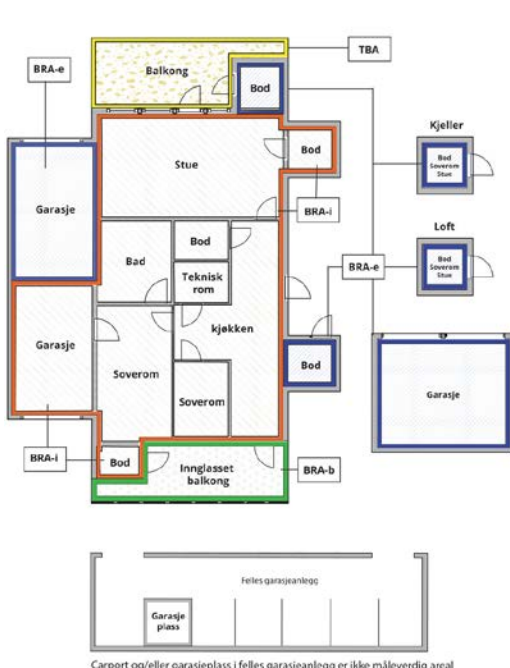
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	8
SUM	61				8
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang (6,9 kvm), bad (4,2 kvm), bod / vaskerom (2,9 kvm), soverom (6,6 kvm), soverom 2 (9,7 kvm), stue/kjøkken (26,3 kvm)		

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod i disponert i fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Bod i kjeller med areal 4,3 kvm

Åpent areal (TBA)
Altan i front

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Robert Gullbrå	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	255	38		3	206 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Vangsgata 6							
Hjemmelshaver Gullbrå Eiendom AS							
Kommentar Tomt er felles for sameige							
Boligselskap	Eierandel		Organisasjonsnr				
Sameiget Vangsgata 6	61 / 507		825291962				

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Sentral beliggenhet i Voss sentrum.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg Parkering på bakside av bygget
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor
Om tomten Flat tomt, det er asfaltert inntil bygget på begge sider
Tinglyste/andre forhold Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen. Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Servitutter Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen
Konsesjonsplikt Det føreligg ikke konsesjonsplikt på eiendommen

Siste hjemmelsovergang				
Kjøpesum		År		
3 630 000		2023		
Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89763749	Fullverdi		
Kommentar				
Felles for sameige				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.05.2017		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG7933>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250075

Selger 1 navn

Robert Frode Gullbrå

Gateadresse

Vangsgata 6

Poststed

VOSS

Postnr

5700

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

sameige

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

Nei
- 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

Nei
- 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
- 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
- 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 skjevgkre 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

Nei
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Vangen Elektriske 2023
- 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

Nei
- 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
- 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

Beskrivelse

Sameiet har mottatt nabovarsel av Park Hotell for ombygging
- 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
- 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

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: 1507250075

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☐

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

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250075

Initialer selger: RFG

3

62

Initialer selger: RFG

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Gullbrå	82c38911bf729ffac2e3e36 4c43d80d5bade44da	23.09.2025 14:10:18 UTC	Signer authenticated by One time code

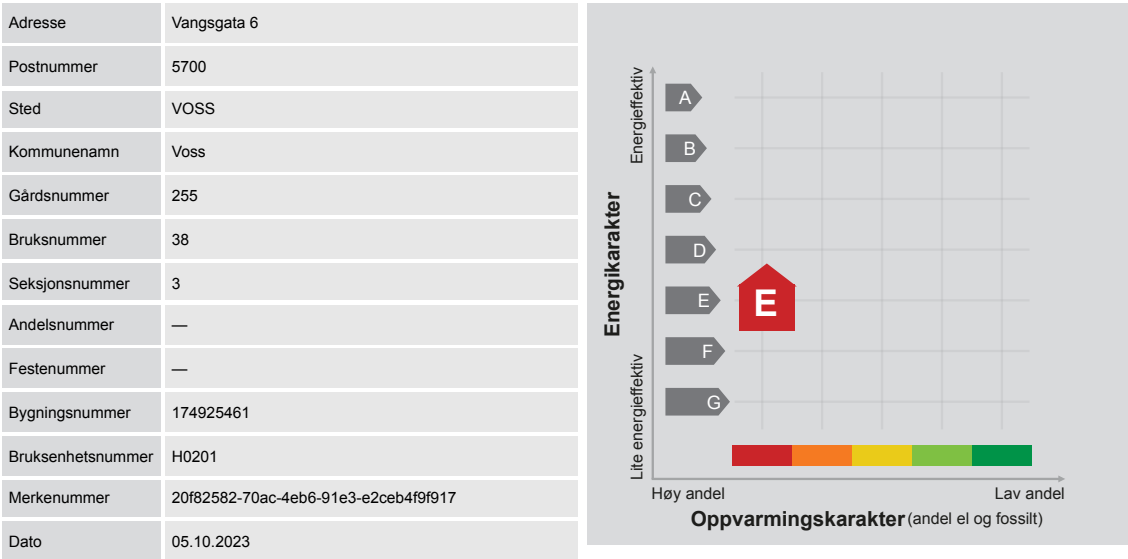
Document reference: 1507250075

- 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/developer>





ENERGIATTEST



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivonar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivonar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utelys
- Termografering og tettleiksprøving

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

- Følg med på energibruken i bustaden
- Tiltak utandørs

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1950
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vangsgata 6	Kommunenummer: 4621
Postnummer: 5700	Gårdsnummer: 255
Stad: VOSS	Bruksnummer: 38
Kommune: Voss	Seksjonsnummer: 3
Bustadnummer: H0201	Festenummer: 0
Dato: 05.10.2023 11:53:02	Bygningsnummer: 174925461
Energimerkenummer: 20f82582-70ac-4eb6-91e3-e2ceb4f9f917	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 2: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindspërre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørblandet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfallingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 15: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 17: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 18: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 19: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Revisjon 15.10.2021

**VEDTEKTER FOR
SAMEIGET VANGSGATA 6**

Eigarseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nemnt i disse vedtektene

§ 1. EIGEDOM- FORMÅL

Sameiget Vangsgata 6 (heretter sameiget) er eit eigarseksjonssameige av gnr. 255, bnr 38 i Voss Herad med påståande bygningar, installasjonar og anlegg (heretter eigedomen). Eigendomen er oppdelt i dei eigarseksjonar (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonane”) som framgår av re/seksjoneringsbegjæring, med situasjonsplan og planteikningar. Sameiget har til formål å ivareta drift av sameiget, administrere og vedlikehalde/bruk av felles anlegg, samt å ivareta andre saker av felles interesser for sameigarane.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIGET

Sameiget består av 1 næringsseksjon og 5 bustadseksjonar. Den enkelte brukseining består av en hovuddel, samt eventuelt ein eller fleire tilleggsdeler slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen. Den enkelte seksjonseigar har en eigarandel i sameigets eigedom, representert ved eigarbrøk. Til kvar eigarseksjon knytter det seg eit avgrensa areal som ein seksjonseigar har einerett til å bruke. Private balkongar/terrasser inngår i brukseiningane for bustad. Kva areal som knytter seg til den enkelte seksjonens eksklusive bruksrett framgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameigebrøken bygger på hovuddelens BRA areal, eksklusive balkongar, og framgår av seksjoneringsbegjæringen. Dei delar av eigedomen som ikkje inngår i de enkelte brukseiningar er fellesareal.

§ 3. SAMEIGARMØTE

Sameigets øverste myndighet utøves av sameigarmøtet. Ordinært sameigarmøte holdes kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameigarar om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandla. Styret innkallar til det ordinære sameigarmøtet med minst 8 dagars varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret. Av innkallinga skal det framgå tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet. Skal årsmøtet handsome saker som etter lova og eller vedtektene krev 2/3 fleirtal av dei gitt stemmer, må hovudinnhaldet være gitt i innkallinga. Uavhengig av om det er nemnt i innkallinga skal det ordinære sameigarmøtet alltid behandle: styrets årsberetning, styrets regnskapsoversikt for føregåande kalenderår til godkjenning, og val av styremedlemmer. Med innkallinga skal styret sin årsrapport med det reviderte rekneskapet fylgje med. DVS. revidert slik sameigarmøtet har vedteke. Saker som handsamast på årsmøtet, skal sendast skriftleg inn til styret seinast 3 veker før møtet.

Ekstraordinært sameigarmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameigarar krevjer det og samstundes oppgjer kva saker dei ønsker behandla. Styret innkallar til ekstraordinært sameigarmøte med minst 3 og høgst 20 dagars varsel.

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Sameigaren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt, og fullmakta anses å gjelde fyrstkommande sameigarmøte med mindre anna framgår. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake. Med mindre anna følger av vedtektene eller lov om eigarseksjonar, gjelder som sameigarmøtets beslutning det som fleirtal av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikkje avgitt. Det krevjes minst to tredjedelar av dei avgitte stemmer i sameigarmøtet for vedtak om blant anna ombygging, påbygging eller andre endringar av bebyggelse eller tomta som etter forholda i sameiget går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald, omgjøring av fellesareal til nye brukseiningar eller utvidelse av eksisterande brukseiningar, andre rettslige disposisjonar over fast eigedom som går over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for ein eller fleire brukseiningar frå bustadformål til eit anna formål, og tiltak som har samanheng med sameigarens bu- eller bruksinteresser og som går utover vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Sameigarmøtet kan ikkje treffe beslutning som er eigna til å gi visse sameigarar eller andre en urimeleg fordel på andre sameigarars bekostning.

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameigar har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Seksjonseigaren disponerar fritt over eigen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler. Dei andre sameigarane har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameigarenn for eit beløp som svarer til folketrygdas grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25 Sameigets styre skal underrettes skriftleg om alle overdragelser og leigeforhold. I forbindelse med eventuell utleige skal det straks gis skriftleg melding til styret om leigetakars namn, samt kontaktinformasjon til både leigetakar og eigar. Sameigaren pliktar å fylgje vedtekter, eventuelle husordensreglar, sameigarmøtet eller styret sine avgjerder. Dersom ein sameigar vesentleg mislegheld sine plikter overfor sameiget, kan styret pålegge sameigaren å fråtre seksjonen og forlange sal av seksjonen dersom pålegg ikkje er etterkome innan 6 mnd. Tap som er påført sameiget i samband med misleghaldet kan kompensera i salssummen. Som vesentleg misleghald reknar ein bl.a at sameigar ikkje betalar sin andel av fellesutgifter etter skriftleg varsel med minst 14 dagars frist for betaling. Seksjonen vert krevd seld via namnsmyndigheitene jf tvangsfullbyrdingslova.

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel fører til fare for øydelegging eller vesentleg forringelse av eigedomen, eller er til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine øvrige brukarar, kan styret krevje fråviking etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13.

For sameiget sine felles forpliktelsar er den enkelte sameigar ansvarleg i forhold til sin sameigebroøk. Sameiget sine kreditorar må først gjera sine krav gjeldande mot sameiget.

§ 5. BRUK AV DEN ENKELTE SEKSJON OG FELLESAREAL

Den enkelte seksjonseigar har einerett til bruk av sin brukseining og rett til å nytte eigedommens fellesareal til det dei er beregnet eller vanlig brukt til, og til annat som er i samsvar med tida og forholda. Seksjonane kan berre nyttast til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken frå bustadformål til anna formål eller omvendt må ikkje føretas utan reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13.

Bruken av fellesareal må ikkje på ein urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameigarar. Alle installasjonar på fellesareala krevjer førhåndssøknad til, og samtykke frå, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lampar på balkong til den enkelte brukseining, oppsetting og fargeval av markiser,og endring av utvendige farger etc, kan berre gjennomførast etter godkjenning frå styret. Vidare krevjes styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vatn, avløp eller elektrisitet dersom arbeida kan medføre ein særleg risiko for skade eller kan innebære ein urimeleg belastning av fellesareala. Ledning, røyr og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom brukseiningen om det ikkje er til vesentlig ulempe for sameigaren. Sameigaren skal gje adgang til brukseiningen for nødvendig ettersyn og vedlikehald av installasjonane.

§ 6. VEDLIKEHALD OG ORDEN

6.1 Seksjonseigars vedlikehaldsplikt

Kvar sameigar er ansvarleg for alt indre vedlikehald på sin seksjon. Seksjonseigar skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått. Seksjonseigar skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidning. Dette gjeld og sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga. Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar førebyggast, og slik at de øvrige seksjonseigarane slepper ulemper. Alt vedlikehald eller endringar som den enkelte seksjonseigar utfører i sin eigen seksjon innvendig, må utførast lovleg slik at det ikkje reduserer den felles eigedomsverdien. Pålegg frå offentlege myndigheitar vedkommande den enkelte seksjon, vert utført av den enkelte seksjonseigar og for den enkelte seksjonseigar si rekning. Vedlikehaldsplikta omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting. Denne plikta gjelder sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlegare seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal vidare halde brukseininga fri for insekt og skadedyr.

Oppdagar seksjonseigaren skade i brukseininga som sameiget er ansvarleg for å utbetre, så pliktar seksjonseigaren umiddelbart å sende melding til sameiget. Seksjonseigar som ikkje utfører vedlikehaldsplikta si kan bli påført erstatningsansvar for manglande vedlikehald etter eigarseksjonslova § 34

6.2 Sameigets vedlikehaldsplikt

Alt utvendig vedlikehald og fornying av tomta og andre fellesareal og anlegg, herunder utvendig fasade kviler på sameigarane i fellesskap. Styret er ansvarleg for at naudsynt vedlikehald blir gjennomført. Om ikkje vedlikehaldsplikta blir utført kan sameiget bli erstatningsansvarleg ovanfor sameigar etter eigarseksjonslova § 35. Den sameigaren gjev fullmakt til skal ha adgang til dei enkelte seksjonseiningane for å føreta ettersyn, inspeksjonar og reparasjonar når dette er naudsynt av omsyn til dei øvrige sameigarane, kor det skal takast rimelig omsyn til vedkommande sameigar. Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utføres slik at skader på fellesareal og dei enkelte brukseiningane førebyggast, og slik at seksjonseigarane slepper ulemper. Vedlikehaldsplikta omfatter alt som ikkje faller inn under den enkelte seksjonseigarens vedlikehaldsplikt. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, ledninger og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane, om det ikkje skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gi sameiget adgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar. Kontroll og arbeid i brukseiningar skal varslast i rimelig tid og gjennomførast slik at det ikkje skaper unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Om sameiget ikkje vedlikeheld fellesarealene i samsvar med nemnte forhold, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfeller krevje å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikehaldskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, så skal dei øvrige seksjonseigarar varslast i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlege grunner som gjer det rimelig å unnlate å varsle. Eit sameige som ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseigarar gjennom skader på brukseiningane. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tapet dersom sameiget kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikehaldet skyldes ein hindring utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimelig å forvente at sameiget skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

§ 7. PARKERING

7-1 Sameigets parkeringsplassar

Sameiget har 5 parkeringsplassar tilgjengeleg på eigedomen. Parkeringsplassane tilhøyrrer seksjonseigarar som kjøpte parkeringsplass samstundes med eigarseksjon. Kvar

parkeringsplass er merka med privat og leilighetsnummer, og vedkommande har einerett til bruk av denne. Alle sameigarar skal til ei kvar tid respektere dette.

7-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknytning til en parkeringsplass som vedkommande disponerar og er rettmessig eigar av. Styret kan berre nekte samtykke dersom det føreligg ein saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og strøm dekkast av den enkelte seksjonseigar.

§ 8. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

8-1 Felleskostnader

Felleskostander er alle kostander ved eigedomen si drift og vedlikehald som ikkje gjeld den enkelte seksjonen. Felleskostander i Sameiget Vangsgata 6 vil være forsikring, strøm, trappevask, reparasjonar, innkjøp av utstyr til sameiget og årleg kontroll av brannanlegg. Felleskostnader vert fastsett av styret og fordelt etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk. Dersom ein sameigar driv verksemd eller iverkset tiltak som medfører særleg høge fellesutgifter, kan sameigarmøtet vedta at sameigaren skal betale ein større del av utgiftene enn det sameigebrøken tilseier. Den enkelte seksjonseigar skal kvar månad betale fastsatt beløp for felleskostander for sin seksjon innan den 15 kvar mnd. Dette skal betalast til sameigets driftskonto. Ved mangel på innbetaling av fellesutgifter frå seksjonseigar, så vil det først bli gitt ein muntleg påminning om betaling. Skulle ikkje dette føre fram så vil skriftleg advarsel bli gitt jmf § 9.1.

8-2 Panterett for seksjonseigarens forplikting

Dei andre seksjonseigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gonger folketrygdas grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8-3 Seksjonseiernes ansvar utad

For sameigarane sitt felles ansvar og forpliktelsar heftar den enkelte sameigar i høve sin sameigebrøk.

§ 9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

9-1 Pålegg om sal – eierseksjonsloven § 38

Om ein seksjonseigar til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligheld sine plikter, kan styret pålegge vedkommande å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

9-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameigarens oppførsel fare for øydelegging eller vesentlig forringelse av eigedomen, eller er sameigarens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eigendomens

øvrigte brukarar, kan styret krevje fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13, jf eigarseksjonsloven § 27

§ 10. STYRET OG DETS VEDTAK

Sameiget skal ha eit styre som skal bestå av ein leder og to til fire andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre ein kortare eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameigarmøtet som føretar valget. Tjenestetida opphøyrer ved avslutninga av det ordinære sameigarmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameigets anliggander i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet. Styreledaren skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Eit styremedlem kan krevje at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll fra styremøtene, og alle dei frammøtte styremedlemmene skal undertegne denne. Eit styremedlem kan ikkje delta i behandlingen eller avgjørelsen av noko spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ein framtreddande personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Beslutningar kan treffes med meir enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjer møtelederens stemme utslaget. Dei som stemmer for en beslutning, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiget utad og tegner dets namn.

§ 11. HUSORDENSREGLAR

Sameigemøtet fastsett vanlege ordenreglar for sameiget. Seksjonseigar pliktar å sette seg inn i kva som er gjeldande ordensreglar, og å følgje desse.

§ 12. FORSIKRING

Sameiget er ansvarlig for at eigedomen til ei kvar tid haldes forsvarlig forsikret i eit godkjent selskap. Andre forsikringar er den enkelte sameigar ansvarlig for.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameigarmøtet, styret eller andre som representer sameiget kan ikkje treffe beslutning som er egnet til å jei visse sameigarar eller andre en urimelig fordel på andre sameigarars bekostning.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameigets vedtekter kan besluttes av sameigarmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameigarane pliktar å overhalde bestemmelsar som følger av lov om eierseksjoner, desse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av sameigarmøtet eller styret.

Husordensreglar i Sameiget Vangsgata 6

1. Overholding av husordensreglar

Seksjonseigar er ansvarleg for at reglar vert overhaldt av eigen husstand, leigetakerar eller andre personar som er gitt adgang til seksjonen eller sameigets eigedom.

2. Brot på husordensreglar

Ved brot på reglar så skal berørte partar ordne opp seg i mellom. Om dette ikkje fører fram, så må klage rettast til styret i Sameiget.

3. Støy

Mellom klokka 23:00-06:00 så skal det være nattero i sameiget. Dersom det skal arrangerast fest/tilstelling som kan komme i konflikt med denne regelen, så skal naboar informerast. Informer via mail/postkasse eller bruk Messengergruppa Sameiget Vangsgata 6.

4. Fellesareal

4.1 Trappegang/Hovuddør

Trappegang skal haldast ryddig og fri for søl. Det skal ikkje oppbevarast ting på fellesareal som er til hinder for andre.

Utedør skal alltid være låst. Høyr etter at døra går i lås når ein går ut/inn av bygget.

Unngå å opne hovuddør ukritisk, når folk ringer på hovudpanel utanfor hovuddør.

4.2 Ballkong/fasade

Det er forbode å nytte kull/gassgrill i sameiget. På grunn av stor brannfare og høg forsikringspris, er det berre lov å nytte elektrisk grill på ballkongar.

Det er ikkje lov å gjere endringar på ballkong/fasade som kan verke sjenerande på andre. Styret skal informerast og evt godkjenne ynskjelege endringar.

4.3 Bossbu

Avfall skal sorterast i riktige boss spann. Alle seksjonseigarar har eit ansvar for at bossbuer er ryddige, og at det er plass nok for alle til å hive avfall.

4.4 Bruk av fellesutgifter

Om seksjonseigar har lyst å gjere større endringar i huset som går av fellesutgifter, så skal styret informerast. Dette skal diskuterast av heile sameiget før godkjenning, og det skal være eit fleirtal før tilatelse blir gitt.

4.5 Dyrehald

Dyrehald skal godkjennast av styret i sameiget.

Revidert 09.06.24

Hei!

Innkalling til årsmøtet i Sameiget Vangsgata 6.

Dato: 13.juni kl 17.00.

Stad: Vangsgata 6, 3B

Saksliste:

- 1. Godkjenning av innkalling
- 2. Årsberetning/Årsrekneskap -24
- 3. Valg av nytt styre
- 4. Forsikring
- 5. Fellesutgifter
- 6. Ymse

Om det er saker de vil skal tas opp på årsmøtet må det sendast til styret innan 22.mai.

Vedlegg:

Årsberetning

Årsekneskap

Etter årsmøtet blir det pizza på Minigolfen :)

Gje tilbakemelding om du ikkje kan komme.

Mvh

Jeanette Kronstad

Styreledar Sameiget Vangsgata 6

Referat årsmøtet Sameiget Vangsgata 6

13.06.2025

Tilstades: Jeanette, Jarle, Kjell Rune, Cecilie og Robert

Meldt forfall: Roger, Else og Øystein

- 1. Innkalling ok.
- 2. Årsberetning og årsrekneskap ok.
- 3. Valg av styre
 - Styret består slik det er i dag; Jeanette forsett som styreledar, Jarle og Kjell Rune som styremedlemmer.
- 4. Forsikring
 - Ny pris hjå Gjensidige 21 539,-
 - Tilbud om forsikring hjå Storebrand, sjå kva pris det eventuelt blir. Sender gjeldene forsikring og tilbud til Robert, Jarle og Kjell Rune for gjennomlesing.
- 5. Fellesutgifter
 - Fellesutgifter blir holdt til dagens nivå.
- 6. Ymse
 - Beslaget rundt pipa er bretta ned, og det var det einaste som stod att etter synfaringa i august-23.
Til info; Vangsgata nr 8 har bytta tak.
 - Me har sent mail til Voss Herad ang detaljreguleringsplanen for Park Hotel, då taket blir vestlig høgare enn det er i dag.

Detaljreguleringsplan Park Hotel, mail sendt til Voss Herad:

- Viser til mottatt nabovarsel vedrørende detaljreguleringsplan for Park Hotel.
- «Utifrå tegninger viser det at mønehøgde blir auka med 4,1m, dette meiner me er svært mykje med tanke på solforhold og utsikt, noko om vil gå utover livskvalitet. Me meiner også at dette vil forringe verdien på leilighetane våre.»
- Trappevask: det er per no ingen avtale på trappevask opp til leilighetane. Me prøver å støvsuge og vaske ved behov, og ser om det er nok eller om me må ha inn ein fast avtale.
 - Fellesarealet skal være tomt for lause gjenstander, einaste som skal stå der er plastbosset, og eventuelt snømåker/strøsand til fellesbruk på vinteren.

Jeanette Kronstad
Styreledar Sameiget Vangsgata 6

Årsberetning Sameiget Vansgata 6 2024

1. Tillitsvalgte

Styret består av Jeanette som styreleder, og Kjell Rune og Jarle som styremedlemmer.

Det velges nytt styre på årsmøtet i 2025. Det har ikkje vert holdt nokon styremøter i løpet av 2024 då det ikkje har vert nokon spesielle saker, det har vert eit rolig år i sameiget. Styret har hatt kommunikasjon via epost og sms.

2. Sameiget Vangsgata 6

Styret er registrert i Brønnøysundregisteret.

3. Bygg og forsikring

Sameiget Vangsgata 6 er eit eigarseksjonssameige av gnr 255, bnr 38 i Voss Herad. Eigendommen er oppdelt i 6 eigarseksjonar, derav 1 næringsseksjon og 5 bustadeiningar. Sameiget er forsikra i Gjensidige Forsikring med polise nr 89763749. Forsikriga er vidareført frå 2023, den omfattar ikkje innbo og løssøre. Den enkelte sameigar må sjølv tegne innboforsikring. Kundeutbytte hjå Gjensidige i 2024 var på 1940,-

4. Helse, Miljø og Sikkerhet

Årlig kontroll av brannanlegget utføres av Vangen Eletriske. Sist kontroll var 19.desember 2024. Avviket frå 2023 ang oppkobling av brannsentralen til Voss Vekter og Sikringsteneste er lukka. Avtale med Voss Vekter og Sikringsteneste vart oppretta i januar 2024, pris 1312,50,- per kvartal.

Beslaget rundt pipa er bretta ned, og per no gjenstår det ikkje noko arbeid der.

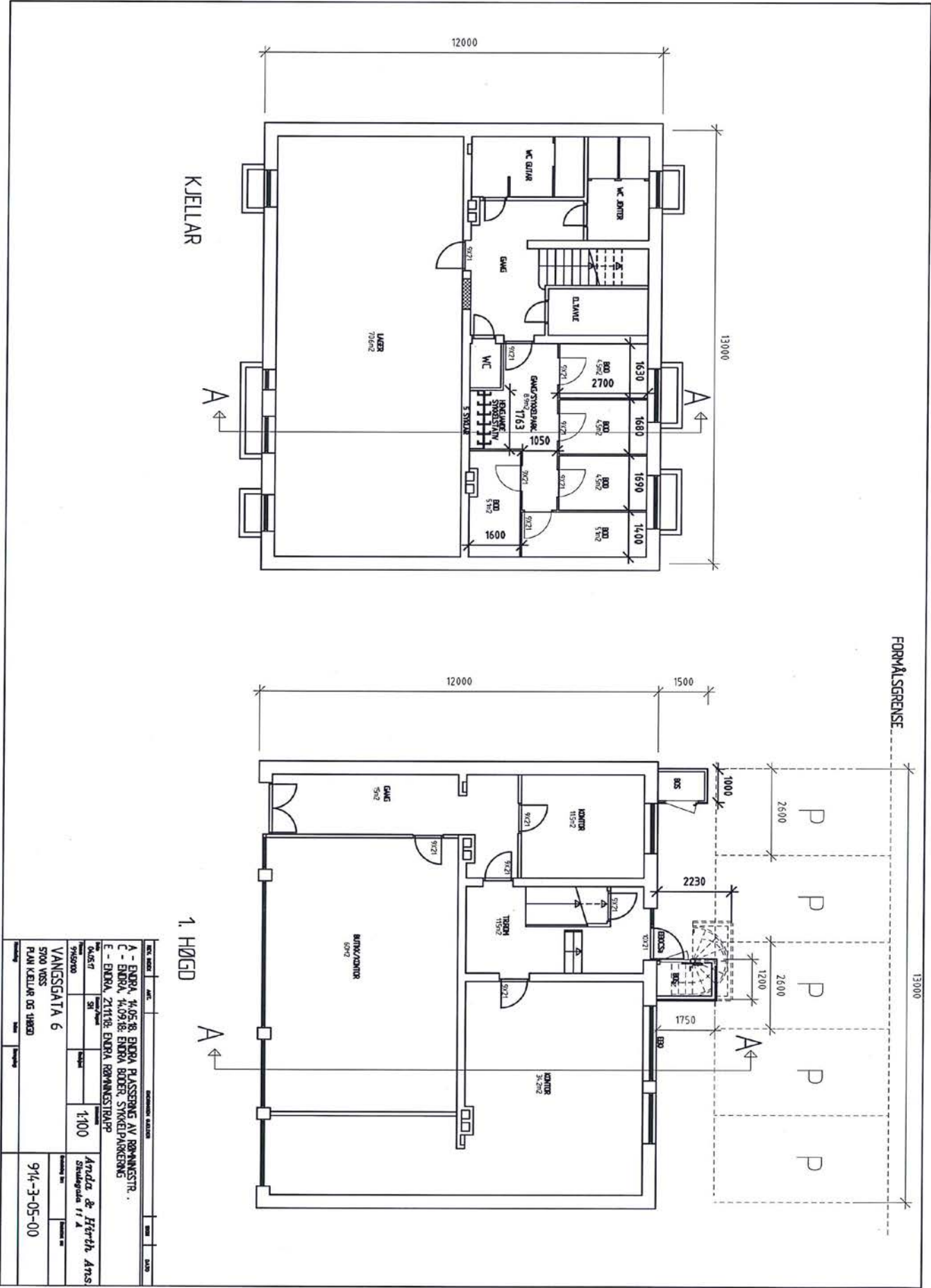
5. Uteområdet/Bakgata

Det har blitt eit betydelig mindre problem med feilparkerte biler i bakgata etter at skiltet med parkering forbudt kom opp i fjor, fortsatt nokon hendelser, men mykje bedre enn tidligare.

I november vart det hengt opp julelys på alle balkongane.

6. Fellesutgifter

Satsane for fellesutgifter vart satt ned i juli.



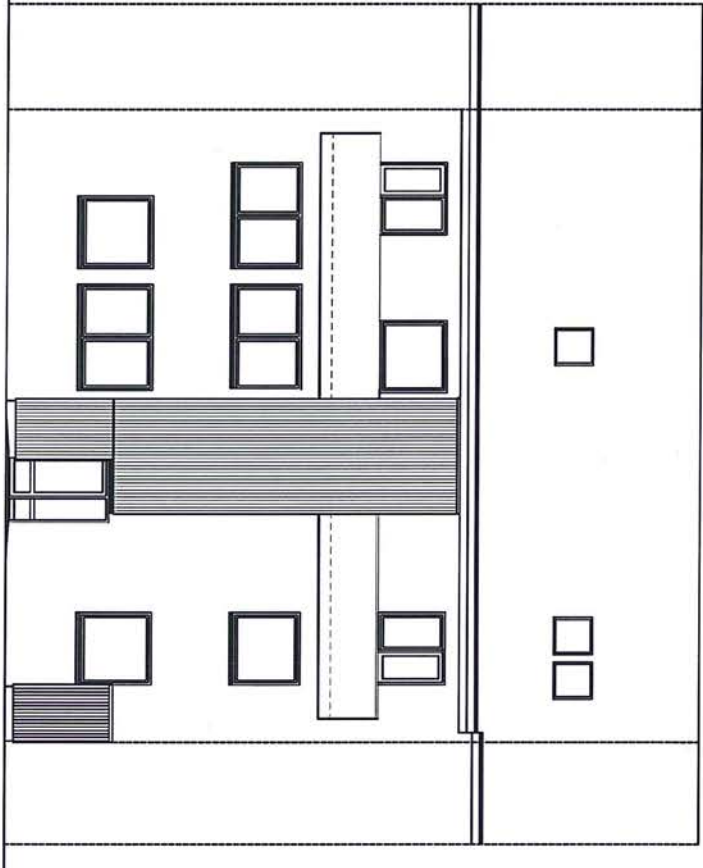
7. Vedlikehold/innkjøp

Det vart kjøpt inn blomster til inngangspartiet i juni og julebelysning til alle balkonger i november. Alle har også fått nøkler til bossbua. Utanom dette har det ikkje vert større innkjøp til sameiget.



MOT SØR

E - ENDRÅ, 21.11.18: ENDRÅ LENKJE VERANDA OG REKVERK 4.ETG.												
A - ENDRÅ, 14.05.18: ENDRÅ VERANDAEER.												
ETS-NR	REV	DR	DRØMMER & LØS		REV	DR	DRØ					
04.05.17	SI		1:100		Arndt & Hirth AS							
914.07.00					Sandegata 11 A							
VANESSGATA 6												
5700 VASS												
FASADE MOT SØR												
Fasade							914-3-08-00					
Tilgjengelighet												
Tilgjengelighet												



MOT NORD

E - ENDRÅ, 21.11.18: ENDRÅ RØNNESTRAPP/VERANDA, SLØYFA VERANDA 4.ETG.												
B - ENDRÅ, 01.06.18: VERANDA PÅ NORDSIDA												
ETS-NR	REV	DR	DRØMMER & LØS		REV	DR	DRØ					
04.05.17	SI				Arndt & Hirth AS							
914.07.00					Sandegata 11 A							
VANESSGATA 6												
5700 VASS												
FASADE MOT NORD												
Fasade							914-3-09-00					
Tilgjengelighet												
Tilgjengelighet												

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

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Emma Marita Silberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Ombygging fem husvære - bustadhus på gbnr 255/38 - vangsgata 6.

Vi syner til byggeløyve datert 14.01.2019, løyve til endring datert 24.08.2019 og søknad om ferdigattest motteken 13.08.2019

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK: Dato 04.06.2018	Tilt.kl.2	Anda og Hirth AS	977228522
ANSVPRO: Dato 04.06.2018	Arkitektur og bygning. Tilt.kl.2	Anda og Hirth AS	977228522
ANSVPRO: Dato 08.05.2018	Brannkonsept. Tilt.kl.3	Konsepta AS	912299961
ANSVPRO: Dato 04.06.2018	Brannvarsling og naudljosanlegg. Tilt.kl.2	Vangen elektriske AS	971509120
ANSVPRO: Dato 01.06.2018	Røyr og sanitærarbeid. Tilt.kl.1	Voss VVS AS	989319418
ANSVUTF: Dato 01.06.2018	Røyr og sanitærarbeid. Tilt.kl.1	Voss VVS AS	989319418
ANSVUTF: Dato 01.06.2018	Tømrararbeid og våtrom. Tilt.kl.1	Robert Gullbrå	979505136
ANSVUTF: Dato 04.06.2018	Brannvarsling og naudljosanlegg. Tilt.kl.2	Vangen elektriske AS	971509120
UAVH. KONTROLL: Dato 15.05.2018	Branntryggleik. Tilt.kl.3	Trygcon AS	988970522

Tal piper: 1

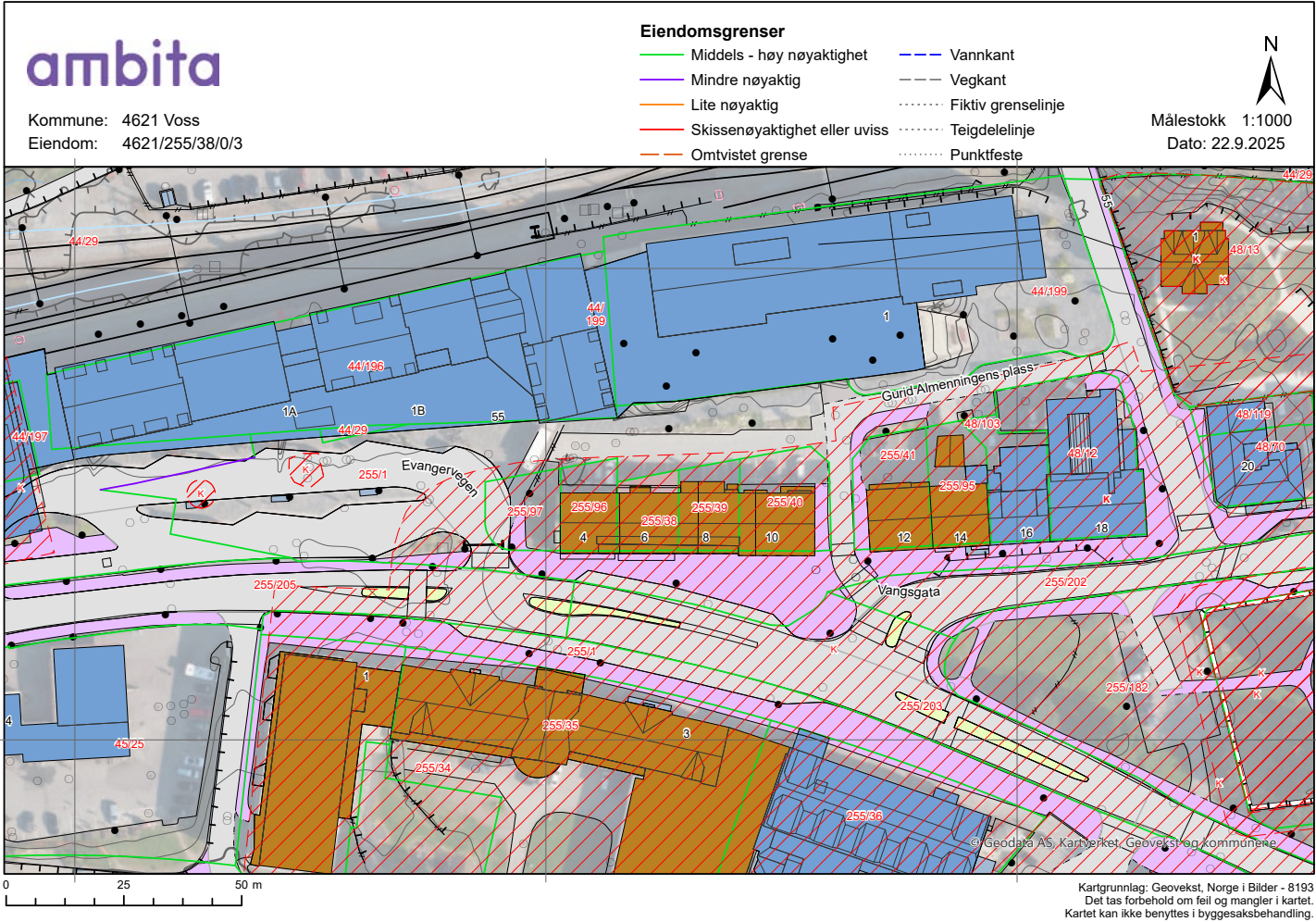
Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (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. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Mottakar:
Anda & Hirth ANS, Styrk Hirth
Vatle Eigedom AS
Robert Frode Gullbrå
Torstein Arnøy Rekve



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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 6
5700 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre