

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Heine Ystanes Osmo

**Mobil** 922 65 248

**E-post** heine.ystanes.osmo@aktiv.no

### Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 090 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Vangsgata 8 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 70/70 kvm  
**Tomtstr.:** 236.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 255, bnr. 39  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1507240067

Nylig renoverert 3-romsleilighet med gjennomgående god standard | Sentral beliggenhet | Mulighet for å leie p-plass.

Aktiv Voss har gleden av å presenter Vangsgata 8.

Leiligheten ligger i en boligblokk men en meget sentral beliggenhet. Fra leiligheten er det gangavstand til handlegater, dagligvare, kulturtilbud og knutepunktet på Voss. Er du glad i å stå på ski er du kun 1 minuttsgange unna Voss gondol som tar deg enkelt og greit til Hangurstoppen. Det ble i 2024 utført betydelig oppgradering innvendig i leiligheten. Det er lagt nytt gulv i laminat, kjøkken fra IKEA, balansert ventilasjons anlegg og badets innredning er skiftet. Leiligheten inneholder 2 store soverom på henholdsvis 13 og 14 kvm, stue og kjøkken i åpen løsning, badrom, entré og en ekstern bod i kjeller for ytterligere oppbevaringsplass. Her får du en oppgradert leilighet med fantastisk beliggenhet.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Nabolagsprofil .....	39
Tilstandsrapport .....	42
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89





Velkommen inn!





Gang mellom stue/kjøkken og entrè.





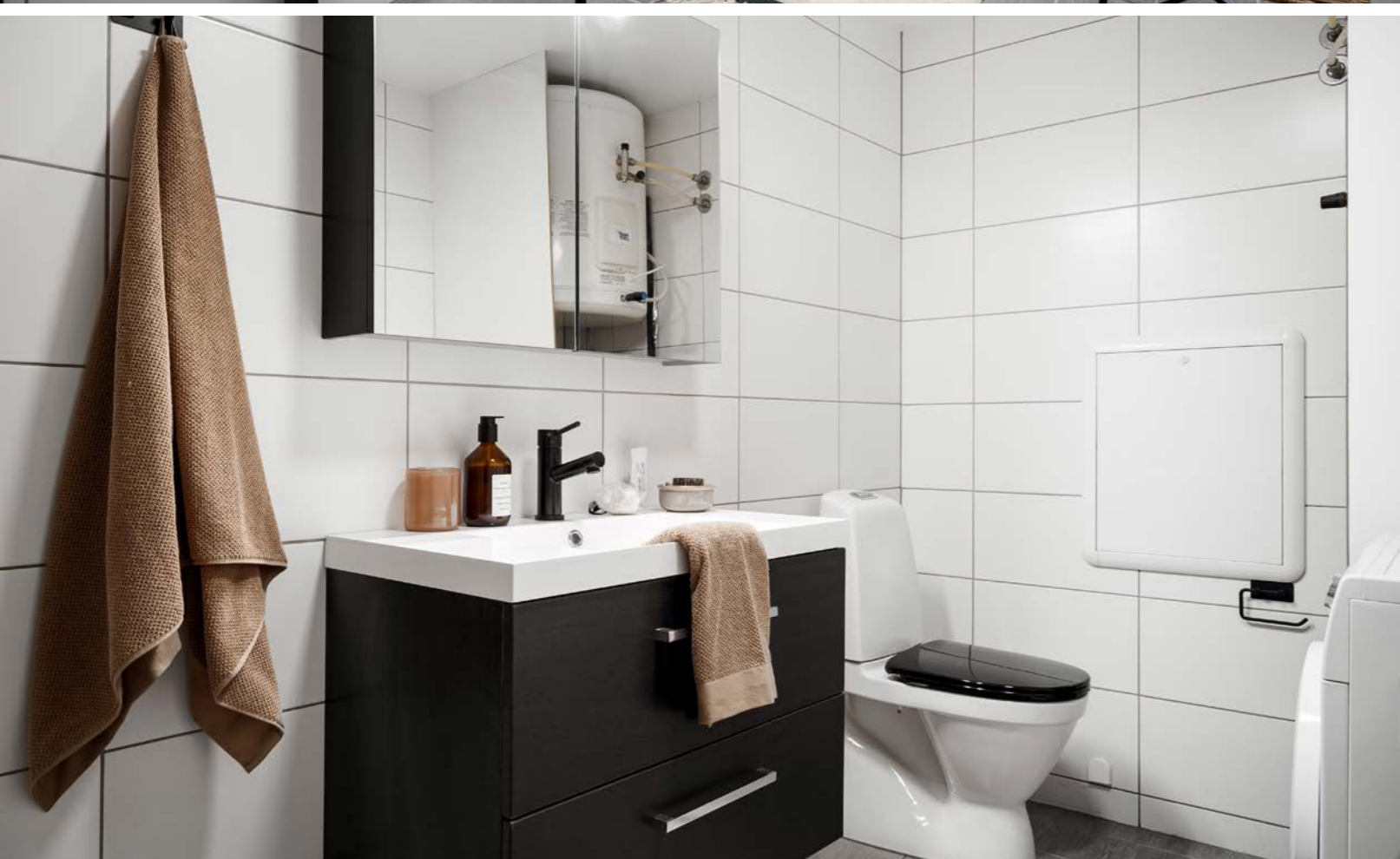








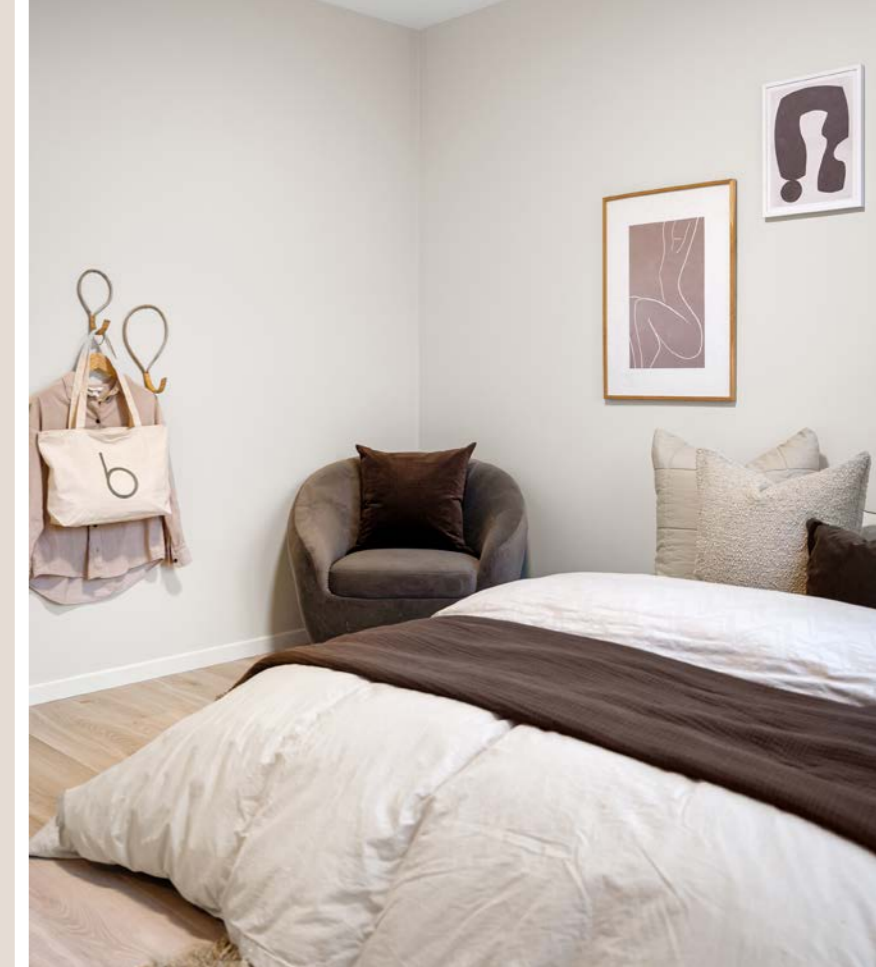
Helfiset bad med varmekabler i gulv.  
Baderomsinnredning og dusjvegger er nylig skiftet ut.







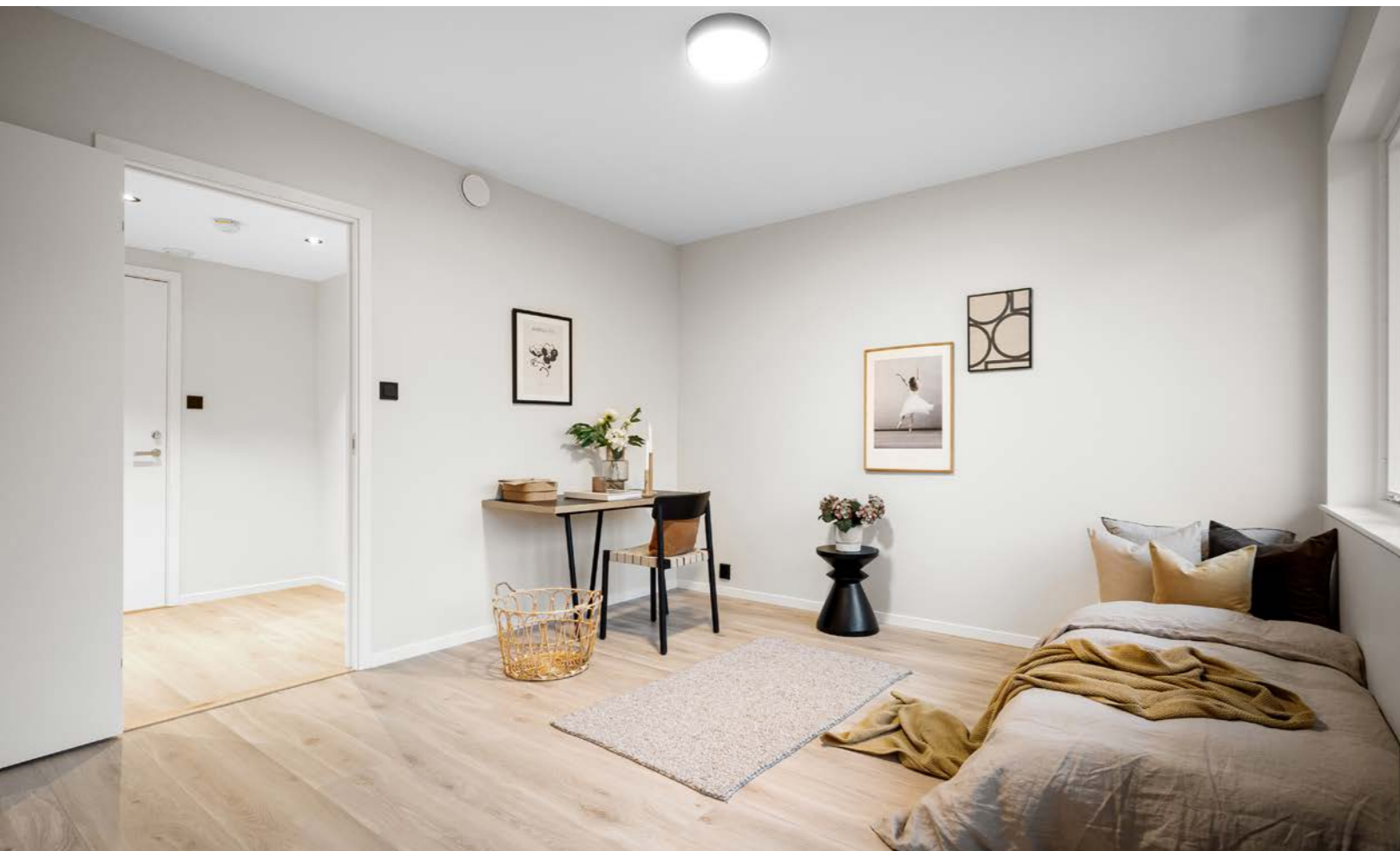
Hovedsoverom på ca. 14 kvm med adkomst fra stuen.







Det andre soverommet har adkomst fra entré og er på ca. 13 kvm. Dette rommet har utgang til balkong.







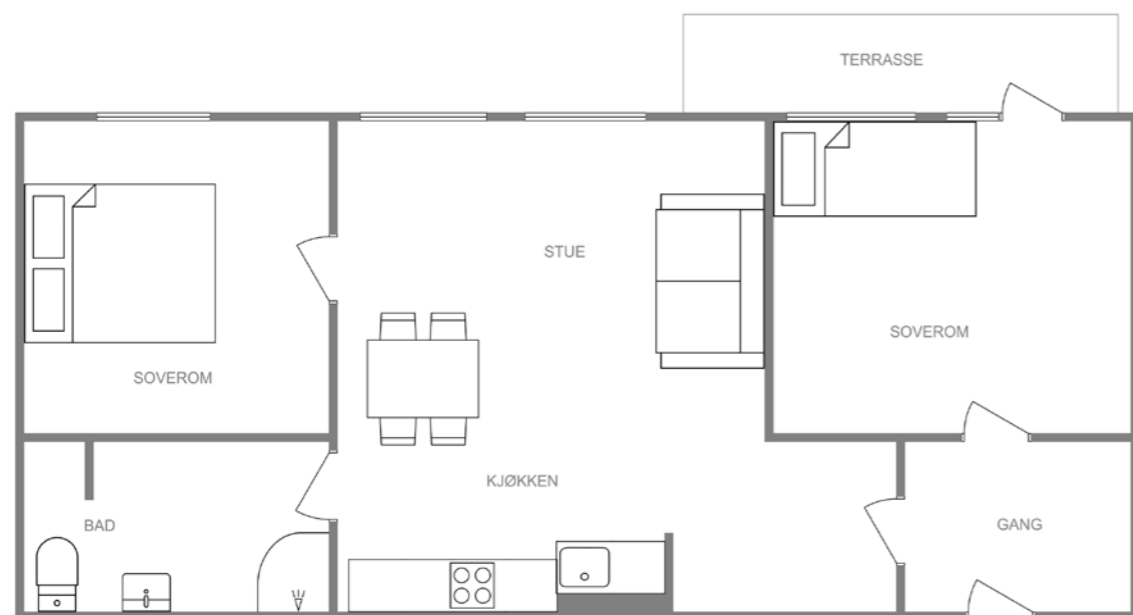






# Plantegning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Bad (6,2kvm), soverom (12,8kvm), soverom 2 (14,2kvm), stue/kjøkken (24,2kvm), gang (5,3kvm) og entrè (5,1kvm).

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong mot sør er målt til 6,3 kvm.

### Ikke målbare arealer

Det er opplyst at leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Kjellerrom til bod er under oppussing og derav er ikke bodstørrelse oppmålt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod tilhører leiligheten. Bodstørrelse er ikke oppført i arealoppsett.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

det tidspunkt rapporten er datert.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

236.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 236kvm.

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

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

### Beliggenhet

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

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

Er du glad i å gå deg en tur for å 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

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

### Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består i hovedsak av leiligheter og næringsbygg.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelinger oppført i lett bindingsverk. Yttervegger har trolig 7-10 cm mineralullisolasjon. fasade i pusset betong. Vinduer av typen 2-lags glassruter montert i tre-/aluminiumskarm. Trolig betong i etasjeskille. Gips som innvendig overflate i tak og vegg. Yttervegger og tak ble ikke besikttet på befaringdagen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Nye deksel på stikkontakter og strøm til ventilasjons aggregat.  
Arbeid utført av: Uni-Com As.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Lagt terrasse gulv.



Arbeid utført av: Uni-Bygg AS

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?  
Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny sentrumsplan.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifbm. salg.

Tilleggskommentar:

Renover i 2024 med nytt kjøkken, ventilasjonsanlegg, nytt inventar bad etc., nye gulv mm.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje av en boligblokk og inneholder 2 soverom, kjøkken og stue i åpen løsning, balkong mot sør, entre og bad. Det er 1 stk. bod i kjeller.

### Standard

Velkommen til Vangsgata 8. Leiligheten ligger i en boligblokk hvor det er 7 seksjoner. Seksjon 1 er en næringsseksjon og seksjon 2-7 er seksjonert til boligformål.

Leiligheten ligger i andre etasje. Det er adkomst fra forsiden av bygget og på baksiden. Bak bygget er det biloppstillingsplass som kan leies av sameiet. Leiligheten inneholder entré, 2 soverom balkong, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og en ekstern bod i kjeller.

Hele leiligheten utenom bad ble oppusset i 2024.

Det ble da lagt nye oppgradert innvendige overflater. Det er gjennomgående laminat på gulv og slette overflater, sparklet og malt gips på vegger.

Det første som møter deg i leiligheten er en romslig entré hvor du kan innrede med kommode og div knagger for oppheng av yttertøy. I entréen finner du skapet til ventilasjonsanlegget. Det er balansert ventilasjon i leiligheten for et mer behagelig innneklima.

Leiligheten inneholder 2 romslige soverom på hhv 14 og 13kvm, hvor du enkelt får plass til en stor dobbeltseng og garderobeløsning. Fra det ene soverommet har du adkomst ut på en balkong hvor du sommerstid kan nyte solen og følge med på liv og røre i Vangsgata.

Videre inn i leiligheten er det gangareal mellom stue/kjøkken og entré hvor det er god plass til eventuelt et ekstra garderobeskap. Stue og kjøkken følger rett etter gangarealet. Rommet er målt til ca. 24kvm. Her har du et luftig oppholdsrom med en sosial atmosfære mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet er et nytt IKEA kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer har du oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseboks, stekeovn og platetopp. Mellom over- og underskap er det montert Kitchen Boards. I stuen er det god belysning og lyse farger. Stuen kan enkelt innredes med sofagruppe og spisebord.

Badet i leiligheten er opplyst av hjemmelshaver til å være ca. 10 år gammelt. Det er ikke pusset opp, men det er lagt nye fuger mellom fliser og skiftet innredning til nyere mer moderne møbler. Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv. På badet har du dusjnise med innfellbare dører,

gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med baderomsmøbel.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad - Overflate vegger og himling:

Punktet er vurdert til TG2 grunnet dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Materialer ved dør er ikke spesielt egnet for våtsone. Dette må en være spesielt oppmerksom på ved bruk av dusj. Vannsøl over tid kan gi fuktskader.

1.1.2 Bad - Overflate gulv:

Punktet er vurdert til TG2. Målt fall på gulv er ikke ihht. gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Det er registrert fall på gulv mellom 1:50 - 1:100 fra dør til sluk. Fallforholdene er noe ujevn. Krav om høydeforskjellen på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er ikke ivaretatt. Takstmann opplyser om at dusj er plassert nær dør og en må være obs. på at bruksvann ved dusjing ikke renner mot dør og tilstøtende rom. Dette kan gi fuktskader. Generelt er det målt fall mot sluk, men fall er ikke innenfor kravene i teknisk forskrift.

1.1.3 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har en antatt alder på 10 år, har en usikker gjenværende resterende levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som en risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan være en konsekvens av funnene som er gjort.

4.1 Vinduer og ytterdører:

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

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold som er vurdert til Tilstandsgrad 3.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser:

Leiligheten er nyoppusset innvendig siste tiden før salg:

- Tak, vegger, gulv og innerdører er skiftet. Noen nye stikk og brytere på elektrisk anlegg.
- Bad er ikke pusset opp. Hjemmelshaver opplyser at bad er antatt å være ca. 10 år gammelt. Det er lagt nye fuger mellom flis på bad.
- Baderomsinnredning, toalett og dusjdører er skiftet ut til fordel for nye/moderne møbler.



### Parkering

Det er lagt opp til fem parkeringsplasser på baksiden av eiendommen. Nåværende hjemmelshaver er usikker på om den femte parkeringsplassen må benyttes til avfallshåndtering. Det gjøres oppmerksom på at det i fremtiden muligens kun vil være fire plasser. Disponible parkeringsplasser kan av seksjonseierne leies av sameiet. Estimert kostnad for leie av parkeringsplass er kr. 1.000,- pr. mnd og betales til sameiet. Det vil være opp til fremtidige seksjonseiere i sameiet å organisere samt treffe beslutninger om hva prisen for en parkeringsplass skal være.

### Forsikringselskap

Fremtind

### Polisenummer

7383786

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming:

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

### Info strømforbruk

Leiligheten har blitt leid ut de siste årene og det er derfor ikke mulig å innhente årlig strømforbruk.

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 4 705

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret

2024. Fakturert beløp for eiendommen i 2023 var på Kr. 2.360,-.

### Formuesverdi primær

Kr 800 405

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 041 537

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr fra BIR skal i følge plan for fellesutgifter faktureres til sameiet felles og inkluderes i felleskostnadene.

### 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

71/590

## Felleskostnader inkluderer

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

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 1500

## Kommentar fellesgjeld

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

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiget Vangsgata 8

### Om sameiet

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

fakturer Voss Herad vann- og avløpsgebyr til sameiet. Felleskostnad skal også inkludere vann- og avløpsgebyr.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer. Kjøper av eiendommen må påregne å sitte i styret i sameiet.

Hjemmelshaver har utarbeidet et utkast til vedtekter som følger ved salgsoppgaven.

Organisering og oppretting av sameiet skal utføres av nåværende hjemmelshaver av eiendommen. Når samtlige leiligheter er solgt vil de nye eierne stå for drift og styring av sameiet.

### Lånebetingelser fellesgjeld

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

### Forkjøpsrett

Det skal ikke være forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjennelse

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

### Vedtekter/husordensregler

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

## Beboernes forpliktelser og dugnader

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 255, bruksnummer 39, seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/255/39/2:

02.04.1953 - Dokumentnr: 307 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg vedr brannvegg

Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:39 Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1953 - Dokumentnr: 311 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg vedr branngavvel

Overført fra: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:39 Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2018 - Dokumentnr: 928460 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 71/590

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.01.2020.

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

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.2020.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Sentrumsformål.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 22.10.2020

Delarealer:

Delareal 237 kvm

ArealbrukSentrumsformål, Nåværende

Delareal 268 kvm

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 237 kvm

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 237 kvm

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnOM570

Delareal 237 kvm

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing



KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 237 kvm  
KPHensynsonenavnOM310  
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 12352018001  
Navn Områderegeringsplan for Vossevangen/  
Sentrumsplan  
Plantype Områderegering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 27.01.2022  
Delarealer:  
Delareal 121 kvm  
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone  
Delareal 158 kvm  
Formål Sentrumsformål  
Feltnavn BS5  
Delareal 161 kvm  
RPHensynsonenavn Sone 1.1  
Sone med angitte særlige hensyn Bevaring  
kulturmiljø

Id 12352018004  
Navn Voss knutepunkt område AB2  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 23.05.2019  
Delarealer:  
Delareal 2 kvm  
Formål Gatetun  
Feltnavn o\_SGT  
Delareal 77 kvm  
Formål Bolig/forretning/kontor  
Feltnavn BKB2  
Delareal 77 kvm

Bestemmelsesområdemidlertid bygge- og anleggsområde (utgått)

Id 2018001  
Navn  
Plantype  
Status  
Ikrafttredelse  
Delarealer:  
Delareal 119 kvm  
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### Overtakelse

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



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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
99 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
100 990 (Omkostninger totalt)  
111 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
114 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 104 190 (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 100 990

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende Kr. 65.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
21 500 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
2 000 Overtakelse.  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 990

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



# Nabolagsprofil

Vangsgata 8 - Nabolaget Vangen - vurdert av 20 lokalkjente

## Oppdragsansvarlig

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

## Ansvarlig megler

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

## Salgsoppgavedato

28.11.2024

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

🚊 Voss stasjon	1 min 🚶
Totalt 19 ulike linjer	0.1 km
🚊 Voss stasjon	5 min 🚶
Linje F4, R40	0.4 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 39 min 🚗

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	9 min 🚶
249 elever, 16 klasser	0.6 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	23 min 🚶
168 elever, 9 klasser	1.7 km
Gjernes skule (1-7 kl.)	26 min 🚶
140 elever, 10 klasser	2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min 🚶
541 elever, 38 klasser	0.5 km
Voss gymnas	11 min 🚶
370 elever	0.8 km
Voss vidaregåande skule	6 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss Tinghusplassen	4 min 🚶
🚗 Voss Strandavegen	10 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

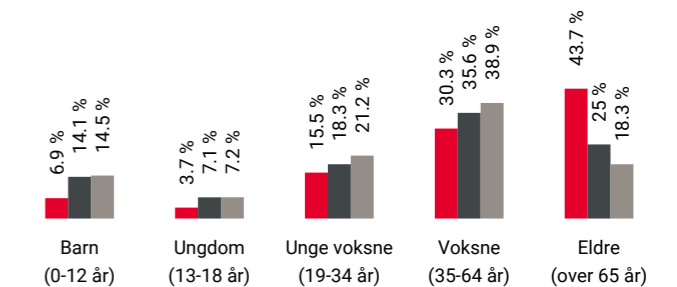
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
18 barn	0.5 km
Klausabakken barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
127 barn	1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
98 barn	1.4 km

## Dagligvare



Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	2 min 🚶
Kiwi Vangen	5 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 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 82/100

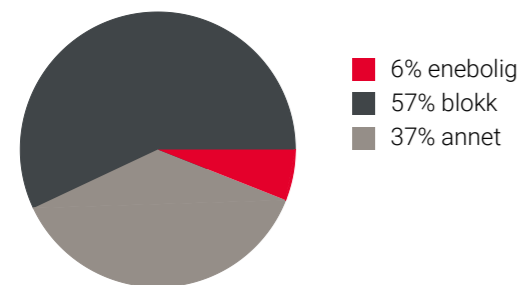
 Gateparkering  
Lett 79/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 76/100





## Sport

-  Prestegardslandet - strandvolleyball... 6 min   
Sandvolleyball 0.4 km
-  Voss ungdomsskule, gymsal 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  MOVA Vangsgata 5 min 
-  SKY Fitness Voss 9 min 

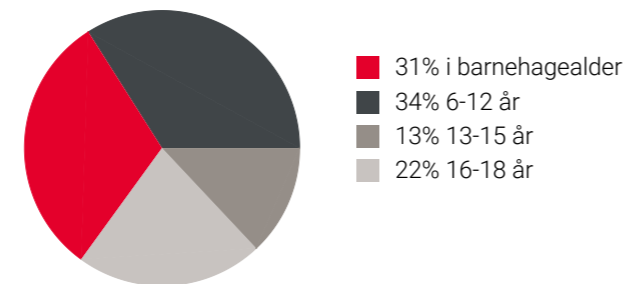
## Boligmasse



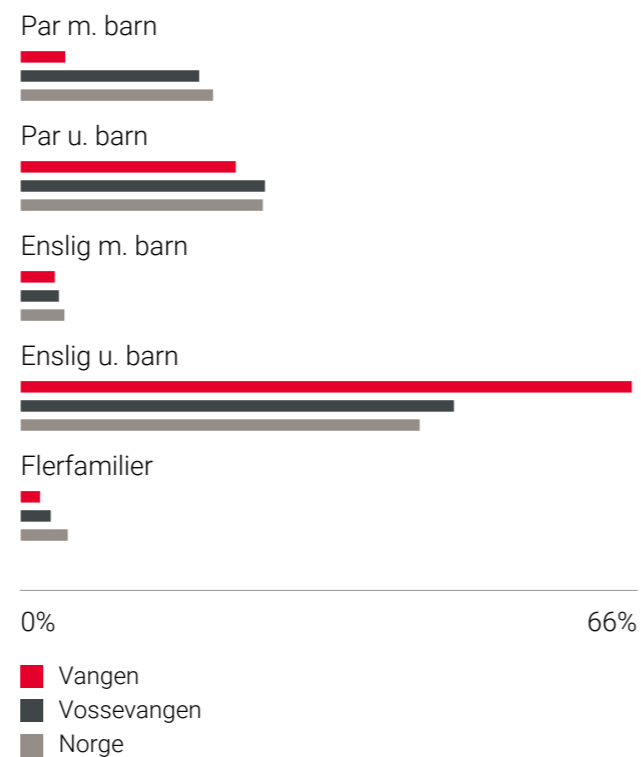
## Varer/Tjenester

-  Vangen - Voss handelssentrum 8 min 
-  Vitusapotek Vossevangen 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

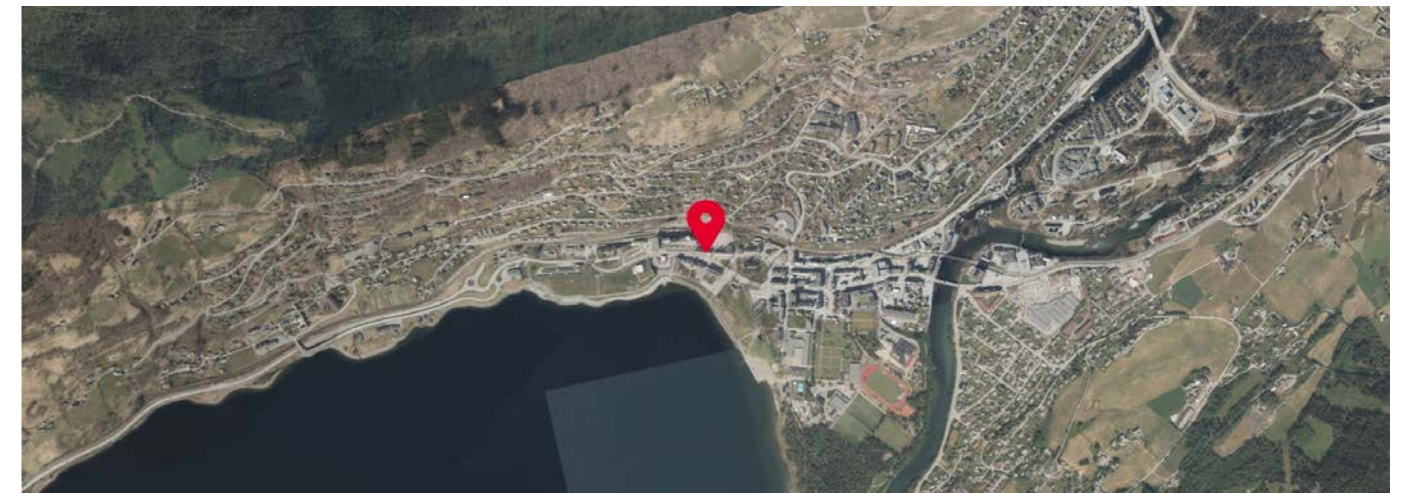


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Leilegheit  
Vangsgata 8  
5700 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 26/11/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:255, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Vangsgata 8 AS
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	Ukjent
Tomt:	236 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

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

## OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 236 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Gjer merksam på at tomta tilhører sameiga, ikkje leilegheita.

Tomta er plassert i vest-enden av Voss sentrum. Området er tettbebyggt med bustadar og næringsbygg.

Bygningsmasse opptar største delen av tomta. Parkeingsplassar på nord-sida av bygget. Kort avstand til nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, skule, barnehage ol.

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

Risikon rapport henta frå Propcloud.no syner:

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

## OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar oppført i lett bindingsverk.

Ytterveggar har truleg 7-10 cm mineralullsisolasjon.

Fasade i pussa betong.

Vindauger av typen 2-lags glasruter monterte i tre-/aluminiumskarm.

Truleg betong i etasjeskille.

Gips som innvendig overflate i tak og vegg.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

Generelt er leilegheita nyoppussa. Nye overflater og nytt kjøkken. Bad er antatt å vera ca. 10 år gammalt.

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

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



**ANNET:****OPPVARMING:**

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

**PARKERING:**

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

**PREMISSER:**

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

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdera om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfellet er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

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

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.

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

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg. Sparkla og malt gips.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad er det sparkla og malt gips i tak. Fliser på vegg og golv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna vart rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Heimshavar opplyser:

- Leilegheita er nyoppussa innvendig siste tida før sal.

Tak, veggar, golv og innerdører er skifta. Nokre nye stikk og brytara på elektrisk anlegg.

Bad er ikkje pussa opp. Heimshavar opplyser at bad er antatt å vera ca. 10 år gamalt. Det er lagt nye fuger mellom flis på bad.

Baderomsinnreiing, toalett og dusjdører er skifta ut til fordel for nye/moderne møblar.

**FELLESKOSTNADER:****AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	70			6	70	
SUM BYGNING	70			6	70	
SUM BRA	70					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Bad - 6,2kvm med 2,24m takhøg.

Soverom - 12,8kvm med 2,50m takhøg.

Soverom - 14,2kvm med 2,50m takhøg.

Stova/kjøk. - 24,2kvm med 2,50m takhøg.

Gang - 5,3kvm med 2,50m takhøg.

Entre - 5,1kvm med 2,24m takhøg.

**BRA-e:**

Bod under oppussing - Areal er ikkje målt. Bodrom er under oppussing og inndeling av rom er ikkje fastsatt.



**MERKNADER OM AREAL:**

## TBA:

- Balkong mot sør er målt til 6,3kvm.

- Det er opplyst at leilegheita disponerar ei bod i kjellar.

Kjellarrom til boder er under oppussing og derav er ikkje bodstørrelse oppmålt. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyrer leilegheita.

Bodstørrelse er ikkje oppført i arealoppsett.

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

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

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## ETASJESKILLE:

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

## VEDLIKEHALDSPLIKT:

Normalt har seksjonseigar ansvar for normalt vedlikehald innvendig i sin seksjon, røyter og ledningar fram til felles anlegg samt vindauger og balkong. Sameiga har normalt vedlikehaldsplikt av utvendige bygningsdelar, bærande konstruksjonar og røyr fram til forgreining til kvar seksjon.

Underteikna har ikkje mottatt fastsatte vedtekter for sameiga.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

## UTVENDIG:

- Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringdagen.

Sameige har normalt ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdelar. Derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i sameige for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

## INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

## GENERELT:

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

**ANDRE MERKNADER:**

## ASBEST:

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidt fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringdagen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:****BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

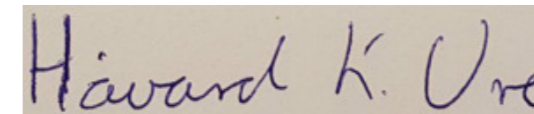
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Bygmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

26/11/2024



Håvard Kvarme Ure



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

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Gips i himling og fliser på vegg.  
 Overflater framstår i grei stand på synfaringsdagen.  
 Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Materialar ved dør er ikkje spesielt egna for våtsone. Dette må ein vera spesielt merksam på ved bruk av dusj. Vannsøl over tid kan gje fuktskader.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.  
 Fliser framstår i grei stand på synfaringsdagen. Det er kontrollert ette bom i flis på utvalgte fliser. Det vart ikkje registrert bom på synfaringsdagen.

Fall på golv: Heimelshavar opplyser at bad er antatt oppussa/renovert for ca. 10 år sida. Gjeldande forskrift er TEK10. Målt fall på golv er ikkje ihht. gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Det er registrert fall på golv mellom 1:50 - 1:100 frå dør til sluk. Fallforholda er noko ujamn. Krav om høgdeforskjellen på 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør er ikkje ivaretatt. Underteikna opplysa om at dusj er plassert nær dør og ein må då vera obs. på at bruksvatn ved dusjing ikkje renn mot dør og tilstøytande rom. Dette kan gje fuktskader. Generelt er det målt fall mot sluk, men fall er ikkje innafor krava i teknisk forskrift.

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

Membranen er fra antatt ca. 2014  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fliser på vegg og golv truleg med membran under.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser, men dette kan ikkje bekreftast. Det er registrert membran i området ved sluk. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 10år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

Gjennomføringar i vegg skal tettast forsvarleg med godkjent tettemasse eller mansjett. Det kan sjå ut som gjennomføringar under vaskar ikkje er tilstrekkelig tetta. Ved eventuell vannsøl eller lekkasje frå vask er det viktig at slike gjennomføringar er tett for å hindre fukt å trenge inn i konstruksjonen.

Det er gjennomført hullboring mot badetrom frå kjøkken. Hullboring er utført under kjøkken bak sokkel.  
 Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

**Merknader:** Bilete syner gjennomføring for avløp under vask. Ukjent tetting.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Antatt ca. 10 år.  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken er nytt og u-brukt på synfaringsdagen.  
 IKEA-kjøkken med slette frontar og laminat benkeplate. Integreerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.  
 Ventilator over platetopp. Avtrekk direkte til friluft.  
 Enkel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje.  
 Kjøkken er u-brukt og skal i sin heilheit vera i god stand.  
 På synfaringsdagen er ikkje platetopp tilkopla straum. Komfyrvakt over platetopp er ikkje montert.  
 Autoamtisk lekkasjestopp er montert under oppvaskemaskin.

**Merknader:**



**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Leilegheita er nyoppussa. Andre rom framstår i god stand på synfaringsdagen. På synfaringsdagen var golv tildekket med beskyttelsepapp samt ein del gjenståande verktøy. Tek atterhald om eventuelle riper, hakk ol. i golv.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vindauger med toppsving.

Vindaugene har 2 isolerglass monter i tre- og aluminumskarm. Datostempling er ikkje mogleg å tyda. Heimelshavar opplyser at vindauger er antatt å vera frå 2014.

Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Elde og slitasje er registrert.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

Elles er det ikkje registrert punkterte vindauger ol. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør er ikkje merka med brannklassifisering eller lydisolering. Anbefalar vidare kontroll av dette, då det er krav om branddør i aktuell leilegheit.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar. Terrassedør er av eldre dato og framstår i den stand ein kan foventa med bakgrunn i alder.

Generelt kan det vera hensiktsmessig med utskifting til fordel for energieffektive vindauger og dører.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Sør-vendt balkong på 6,3kvm. Balkong er overbygd. Nye terrassebord som dekke på balkong.

Hovudkonstruksjonen til balkong er av eldre dato. Konstruksjonen er ikkje mogleg å kontrollera då det er lagt terrassebord på dekke. Konstruksjonen er truleg av betong.

Beslag frå vegg ut på balkongdekke. Murpuss over beslag på vegg. Tetting i overgang frå vegg til balkongdekke verkar å vera i orden.

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

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra antatt ca. 2010

Hovudstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på bad.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved drenerør frå fordelarskap og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.

Hovudstoppekran er funksjonstesta. Stoppekran fungerer. Gjer merksam på manglande merking av hovudstoppekran.

Avlaupsrør i plast/PVC.

Forutan vasslåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avlaupsanlegg.

Hovudstamme for bygget er bak innkassing på kjøkken.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Lufting av avløpsrør er ikkje kontrollert. Det er ikkje opplyst om problemar vakuum i avløpsanlegg.

**Merknader:****TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsberedar frå 2016.

115 liter kapasitt og 1,95kW effekt.

Bereedar er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring.

Sjå punkt "7. elektrisk anlegg og samsvarserklæring" for kommentar om tilkopling av straum til VVB.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Det var sist inspisert i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegg er nytt i sin heilheit. Nytt aggregat, kanalar og ventilar.

Ventilasjonsanlegg er ikkje i drift på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen. Sørg for at ventilar og aggregat er innregulert ihht. prosjektering. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

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

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i antatt 2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar og anbefalar sterkt å gjennomføra ein kontroll. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Heimelshavar opplyser at det er utført utskifting av stikk og lysbrytarar nyleg. Elles er elektrisk anlegg frå ca. 2013.

Kommentarar frå synfaringa:

- Sikringskap med automatsikringar. Sikringar stemmer ikkje overeins med kursforteikninga.
- Laus stikk og leidningar under vask på kjøkken.
- VVB er tilkopla med ledning i stikk. Det er i tillegg nytta grenuttak som VVB er tilkopla. Det var registrert noko brunfleck i grenuttak, som kan tyde på varmgang. Dette er uheldig mtp. brannfare. Etter 2014 vart det krav om fast tilkopling av VVB over 1,5kW. Underteikna vil anbefala å få VVB fast tilkopla straumuttaket.
- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring på utført arbeid.

**Merknader:****Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:****TEIKNIGAR:**

Det er framlagt seksjonsbegjæring med teikningar. Godkjenning av seksjonsbegjæring er og framlagt.

Framlagte teikningar stemmer med faktisk planløsning.

Fasadeteikningar er ikkje framlagt.

**REKKVERK PÅ BALKONG:**

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

**TILSTANDSGRAD:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

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

Punktet er vurdert til TG2 grunna dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Materialar ved dør er ikkje spesielt egna for våtsone. Dette må ein vera spesielt merksam på ved bruk av dusj. Vannsøl over tid kan gje fuktskader.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Punktet er vurdert til TG2. Målt fall på golv er ikkje ihht. gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. Dør til bad er plassert i våtsone for dusj. Det er registrert fall på golv mellom 1:50 - 1:100 frå dør til sluk. Fallforholda er noko ujamn.

Krav om høgdeforskjellen på 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør er ikkje ivaretatt.

Underteikna opplysa om at dusj er plassert nær dør og ein må då vera obs. på at bruksvatn ved dusjing ikkje renn mot dør og tilstøytande rom. Dette kan gje fuktskader. Generelt er det målt fall mot sluk, men fall er ikkje innafor krava i teknisk forskrift.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Punktet er vurdert til TG2. Tettesjikt/membran, som har ein antatt alder på 10år, har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

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

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240067	
Selger 1 navn	
Jørn-Magnus Emblem	
Gateadresse	
Vangsgata 8	
Poststed	Postnr
VOSS	5700
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Vangsgata 8 AS	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7383786

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: JE

2

Document reference: 1507240067

Document reference: 1507240067

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

Ny sentrums plan

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstands rapport ifbm salg

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

#### Tilleggs kommentar

Renovert i 2024 med nytt kjøkken, ventilasjon anlegg, nytt inventar bad etc, nye gulv mm.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1507240067

Document reference: 1507240067

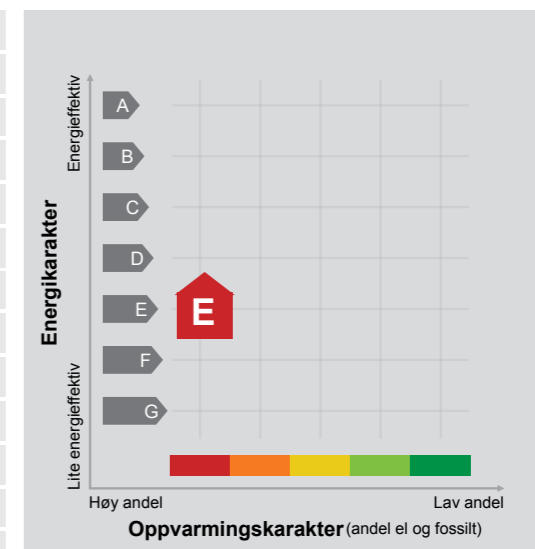


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Magnus Emblem	93b24a0d6baee8c2871c8d1 26f2da3d77101988c	27.11.2024 15:56:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

## ENERGIATTEST



Adresse	Vangsgata 8
Postnummer	5700
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	255
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174925488
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-55258
Dato	28.11.2024



Document reference: 1507240067

**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	71
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

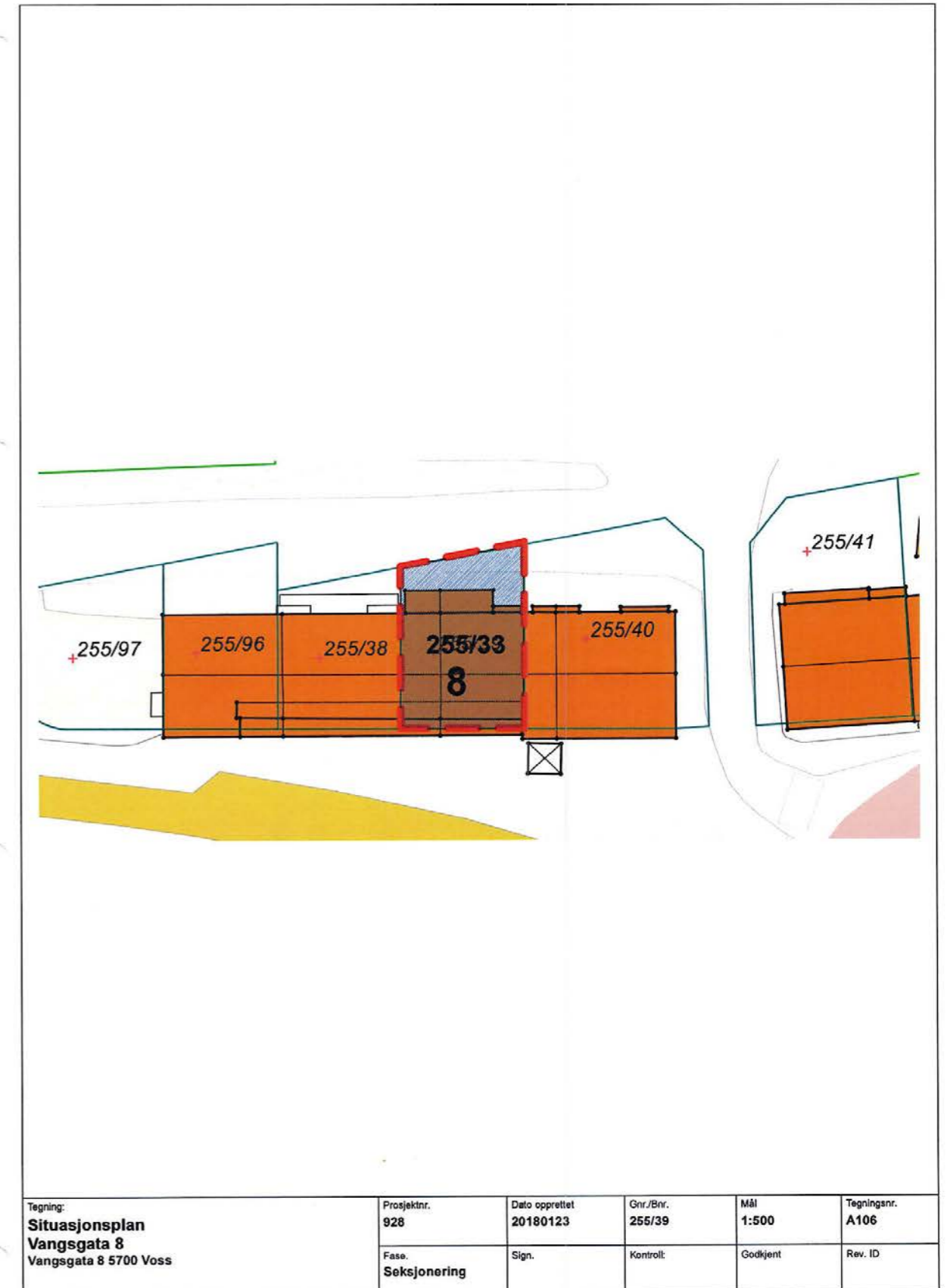
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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







O.L. Tvilde A/S  
Vangsgt. 31

5700 VOSS

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

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

Jfr. saksnr D FPL 45/13

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

**Gjeld:**

**§20-1d. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak.  
Boligblokk på 3 eller 4 etasjer  
255/39**

**Gnr/Bnr:**

**Vangsgt. 8, 5700 VOSS**

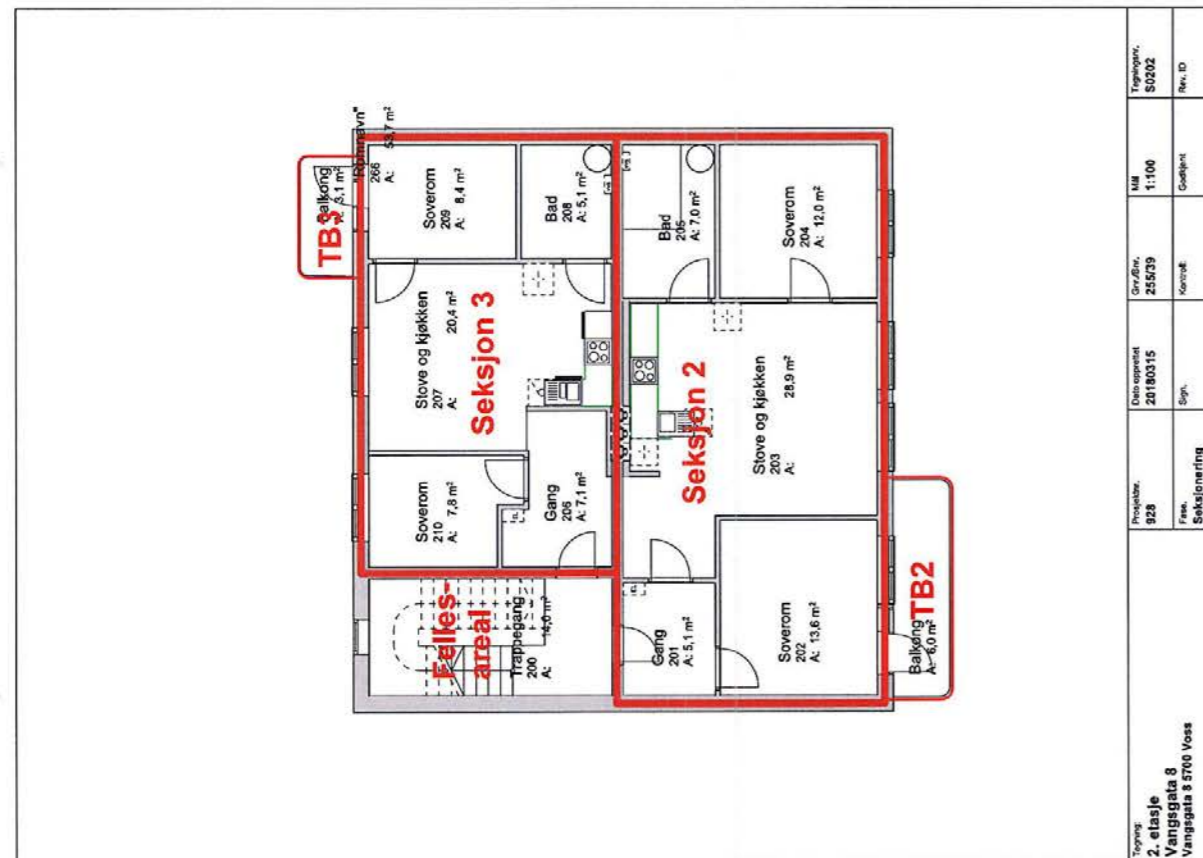
**Byggestad:**

**Byggpartneren A/S**

**Tiltakshaver:**

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

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



Tegning:  
2. etasje  
Vangsgata 8  
Vangsgata 8 5700 Voss

Prosjekt nr. 928	Dato opprettet 20180315	Gnr./Bnr. 255/39	Mål 1:100	Tegningsnr. 50202
Free. Seksjonering	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

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

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

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

Med helsing



Harald Rekve  
saksbehandlar

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



Byggjesak

BRUKET ARKITEKTUR AS  
Postboks 123  
  
5701 VOSS

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

## Ferdigattest gbnr 255/39

Vi syner til søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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

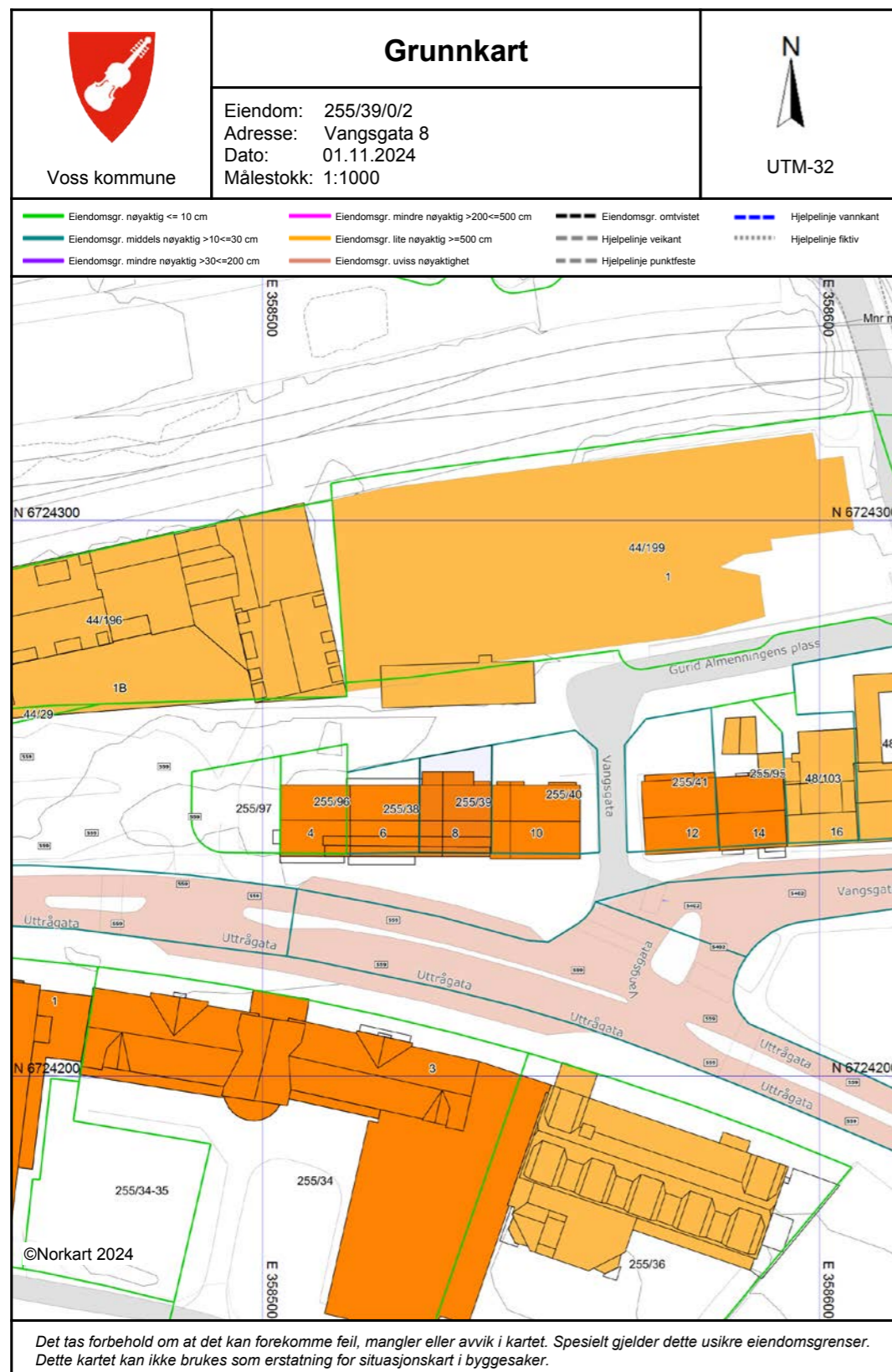
Me gjer oppmerksam på at dykk må senda inn dokumentasjon på punkt 2 i brev av 12.12.2019, angående parkeringsplass og lastesone er tilrettelagt. Me set ein frist på dette til 01.05.2020.

Med vennleg helsing  
Jonny Rokne  
Tlf: 56623262

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur



# Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 255/39	
Utskriftsdato	01.11.2024	Antall datasett   7

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**2 Berørte datasett**

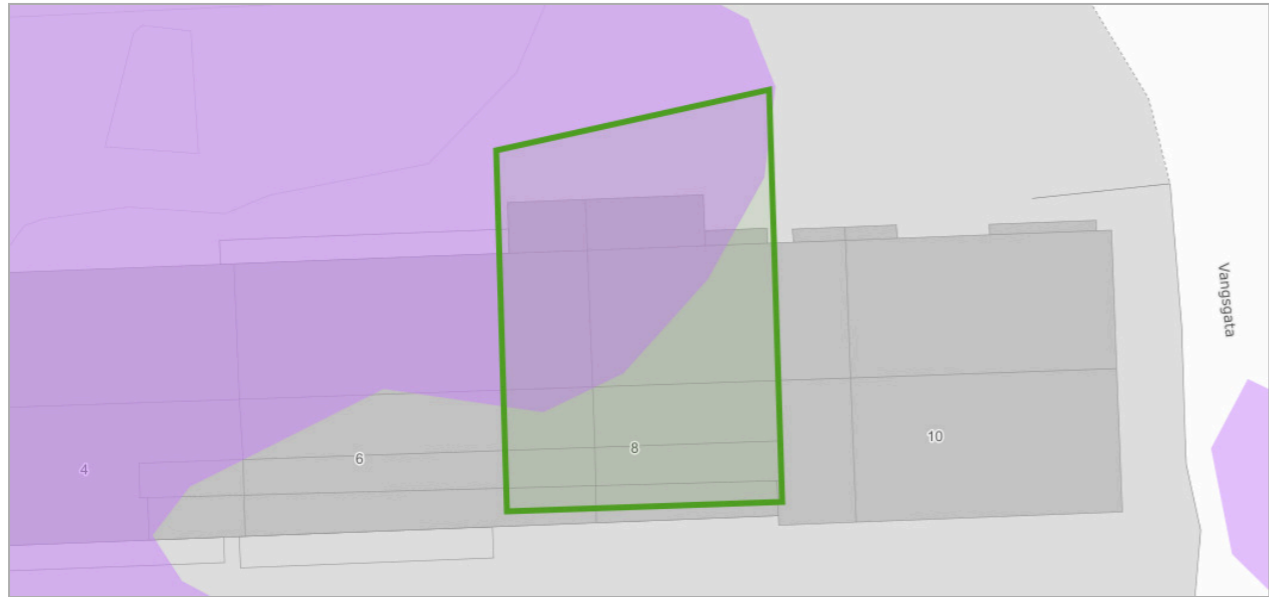
- 1 Flomsone
- 1 Støysone for BaneNORs jernbanenett

**5 Sjekkede, ikke berørte datasett**

- 1 Støykartlegging veg etter T-1442
- 1 Støysone Avinors lufthavner
- 1 Støysone for Forsvarets flyplasser
- 1 Støysone for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 1 Strategisk støykartlegging veg

## Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.10.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

### Tegnforklaring

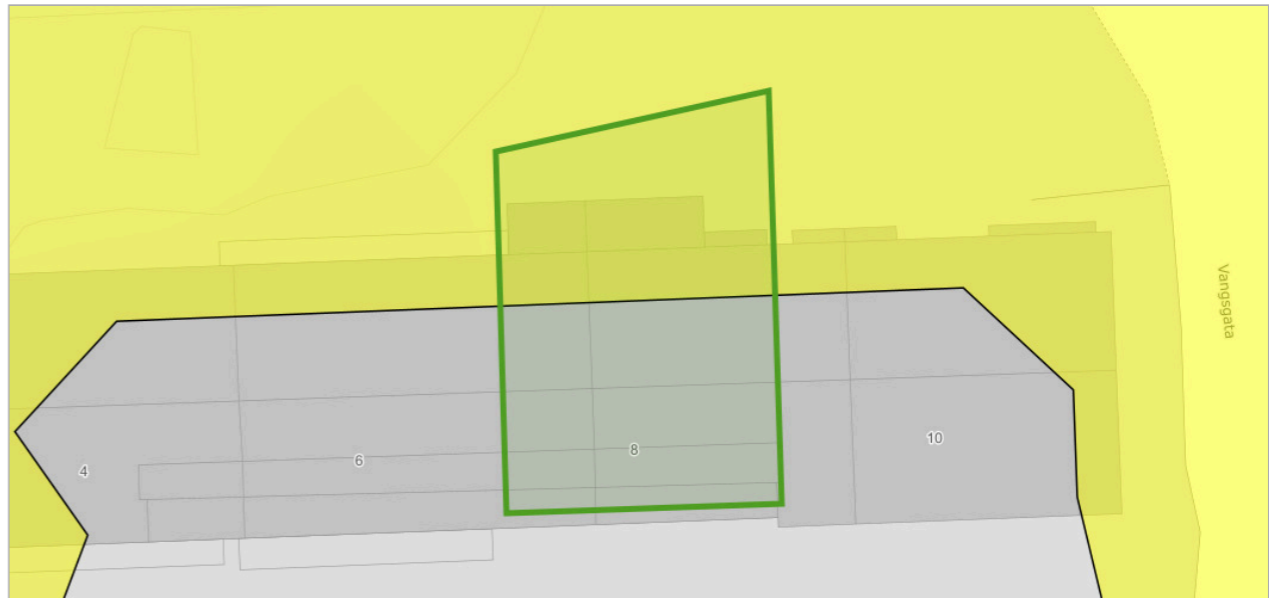
Flomsone
Flomsone - 200 årsflom - klima

### Objekter

Gjentaksintervall
2100

## Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	31.10.2024
-------	---------	---------	------------



### Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støymfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

### Tegnforklaring

Støysoner
Lavt støynivå
Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
G



## **Sameigevedtekter**

for

### **Sameiget Vangsgata 8 –(s.u.s)**

Gnr 255 Bnr 39 i Voss Herad

#### **§ 1**

##### **Navn**

Sameiget Vangsgata 8

#### **§ 2**

##### **Kva sameiga omfattar**

Sameiget består av dei respektive brukseiningane i eigedom med gnr. 255 bnr. 39 i Voss

kommune, seksjonane 1-7, 1 næring og 6 boligseksjoner

#### **§ 3**

##### **Formål**

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

føremålet.

#### **§ 4**

##### **Fysisk bruk av eigarseksjonane**

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

#### **§ 5**

##### **Juridiske disposisjonar**

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

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

#### **§ 6**

##### **Ordinært årsmøte**

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

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

#### **§ 7**

##### **Ekstraordinært årsmøte**

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

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

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

#### **§ 8**

##### **Årsmøtets vedtak**

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

#### **§ 9**

##### **Styret**

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

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

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

#### **§ 10**

##### **Styrets signaturrett**

Styreleiar og eit styremedlem i fellesskap har signaturrett.

#### **§ 11**

##### **Ordensregler**

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

#### **§ 12**

##### **Vedlikehold av brukseiningar**

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

#### **§ 13**

##### **Vedlikehold av fellesareal**

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

#### **§ 14**

##### **Boder og parkering**

Boder i u etg er felles areal, men er delt inn med bruk til 6 bolig seksjoner. Næring har ikkje bod. Parkering i bakgården er felles areal og blir leigd ut til seksjonseiere.inntekt går til sameiet for å dekke inn deler av felles utgifter. Tildeling av parkeringsplass skjer ved ansiennitet på eigarsituasjonen, næring seksjonen har prioritet pga vare levering.

Deler av arelet/1 parkering må muligens gå til avfalls håndtering, vist ikkje andre

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

#### **§ 15**

##### **Felleskostnader**

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

#### **§ 16**

##### **Betaling av felleskostnader**

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

#### **§ 17**

##### **Ansvar utad**

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

#### **§ 18**

##### **Forsikring**

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

#### **§ 19**

##### **Skadar på egedomen**



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

## § 20

### Pantrett for sameigaranes forpliktelsar

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

## § 21

### Mislighald og fråvik

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

## § 22

### Lov om eigarseksjonar

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

Voss nov 2024

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Vangsgata 8  
5700 VOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Heine Ystanes Osmo

**Telefon:** 922 65 248  
**E-post:** heine.ystanes.osmo@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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