

# PROAKTIV

Moderne og stilrein  
leilighet i 3. etg. i bygg  
m/heis. Parkering inne.

Sentrumsnært i et attraktivt  
område.

NYRESVEGEN 57



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## NYRE

Moderne og stilrein leilighet med 1 soverom i bygg m/heis og gangavstand til sentrum. Balkong, takterrasse og innvendig garasje plass.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nyresvegen 57, 5700 VOSS

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 195, bnr. 57, snr. 19 i Sameiga Vossotunet

**Prisantydning:** 3.250.000,-

**Omkostninger:** 95.240,-

**Totalpris:** 3.345.240,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2023

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 40 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 40 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkeringsplass nr. 19 i felles garasjeanlegg.

**Tomt:** 2808.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.400,-

**Felleskostnader inkl.:** Husforsikring, tv og internett, vaktmester, serviceavtaler og forretningsfører. Hver 4. mnd. avleses forbruk på vann og avløp og faktureres direkte til eier.

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	61	68
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Ferdigattest
70	73	77	142
Husordensregler	Vedtekter	Innkalling årsmøte	Budskjema



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 900 73 911  
**E-post:** svb@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Voss  
**Telefon:** 56 52 19 50  
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 993 971 804

## EN NY HVERDAG

### Nyresvegen 57

Meget flott og sentralt beliggende 2-roms leilighet på Nyre, like ved Voss sentrum. Gangavstand til Svinto eller Tintrabrua og fine turmuligheter i Prestegardsmoen og Gjernesmoen. Gangavstand til skoler, barnehager, kjøpesenter og Voss sentrum med alle sine kaféer, restauranter og butikker.

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i bygg med heis. Leiligheten er veldig koselig, har fine kvaliteter og inneholder 1 soverom, stue med åpen løsning mot kjøkken og utgang til stor altan, flott bad med stor og mye innredning i tillegg til opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Innvendig parkeringsplass i garasjekjeller.

Stor terrasse på 8 m2 og felles takterrasse i bygget.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# NYRE

**Kommune:** Voss / **Område:** Nyre

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Meget flott og sentralt beliggende leilighet på Nyre, like ved Voss sentrum. Gangavstand til Svinto eller Tintrabrua og fine turmuligheter i Prestegardsmoen og Gjernesmoen. Gangavstand til skoler, barnehager, kjøpesenter og Voss sentrum med alle sine kaféer, restauranter og butikker. Voss som destinasjon har mange tilbud for store og små, sommer som vinter. Leiligheten ligger i 3.etasje og har utgang til terrasse. Parkering i felles garasjeanlegg.

Sommerstid har Voss en rekke aktiviteter å by på: klatrepark, Vossabadet og utendørs basseng, flotte turmuligheter både på sti og til fjells og en rekke luft- og vannsportsaktiviteter. Voss har et stort mangfold av kultur- og idrettsarrangement i løpet av året, så som Ekstremsportveko, Vossa Jazz, Voss Cup og Smalahovesleppet.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nyresfeltet Linje 952, 953, 957, 965	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	20 min 🚶 1.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 40 min 🚗

## DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	13 min 🚶
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	13 min 🚶

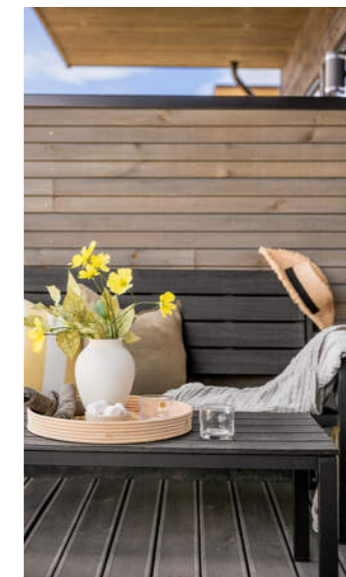
## SPORT

⚽ Prestegardsmoen idrettsplass Fotball, friidrett	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Voss idrettshall Aktivitetshall, friidrett	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	9 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	12 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss gymnas - Vestland fylkeskommu...	10 min 🚶
🚗 AMFI Voss	12 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Om vinteren er det flust av vintersportmuligheter. Det er kun 6 km til Voss Resort Bavallen med et av landets beste skiterreng og ca. 3 mil til Myrkdalen Skisenter. Er en mer glad i langrenn er Voss Ski- og Tursenter ca. 7 km unna, med velpreparerte konkurranseløyper og flotte turløyper i et unikt terreng.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Bebyggelse

I området er det nyere blokkbebyggelse og eneboliger.

#### Adkomst

Fra lyskrysset i Voss sentrum kjører du rett frem ca. 400 meter. Ta av til høyre etter Langabrua og følg Gjernesvegen rett frem ca. 800 meter. Ta så til venstre inn på Nyresvegen og følg veien til venstre oppover til du kommer til Nyresvegen 57. Leiligheten har privat parkering i garasjekjeller. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



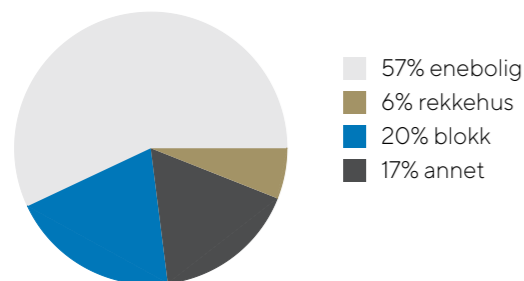
Gjernes

#### Barnehage/Skole/Fritid

Gjernes barnehage og barneskole.

#### Skolekrets

#### BOLIGMASSE

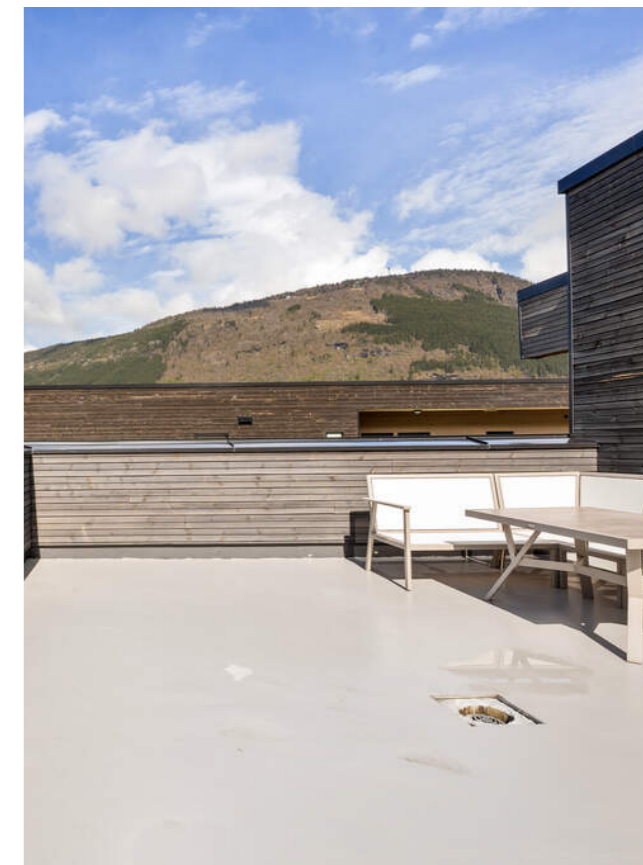


#### SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	12 min 1.1 km
Voss gymnas 370 elever	9 min 0.8 km
Voss videregående skule	7 min

#### BARNEHAGER

Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.2 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	18 min 1.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	20 min 1.6 km



# VELKOMMEN TIL NYRESVEGEN 57

Vi starter utendørs – boligen har flott balkong og i tillegg er det felles takterrasse i samme etasje.

## **Parkering**

Parkeringsplass nr. 19 i felles garasjeanlegg.

## **Tomtestørrelse**

2 808 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Tomten er felles for hele sameiet.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Leiligheten har kun fått en anmerkning i tilstandsrapporten hva angår tilstandsgrader og det skade på utgangsdør/hoveddør. Denne er nå byttet.

### **Bygningssakskyndig**

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 6. mai 2026)

# UNDER ÅPEN HIMMEL



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Inneholder entré (3,3 kvm), stue/kjøkken 21,2 kvm, soverom 6,6 kvm og bad (5,8 kvm). I tillegg balkong på 8 m2 og innvendig parkering i garasje.

## Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er felles takterrasse i samme etasje i bygningen.

## Standard

Velkommen til en koselig leilighet som ligger i 3. etasje i nyoppført blokk fra 2023.

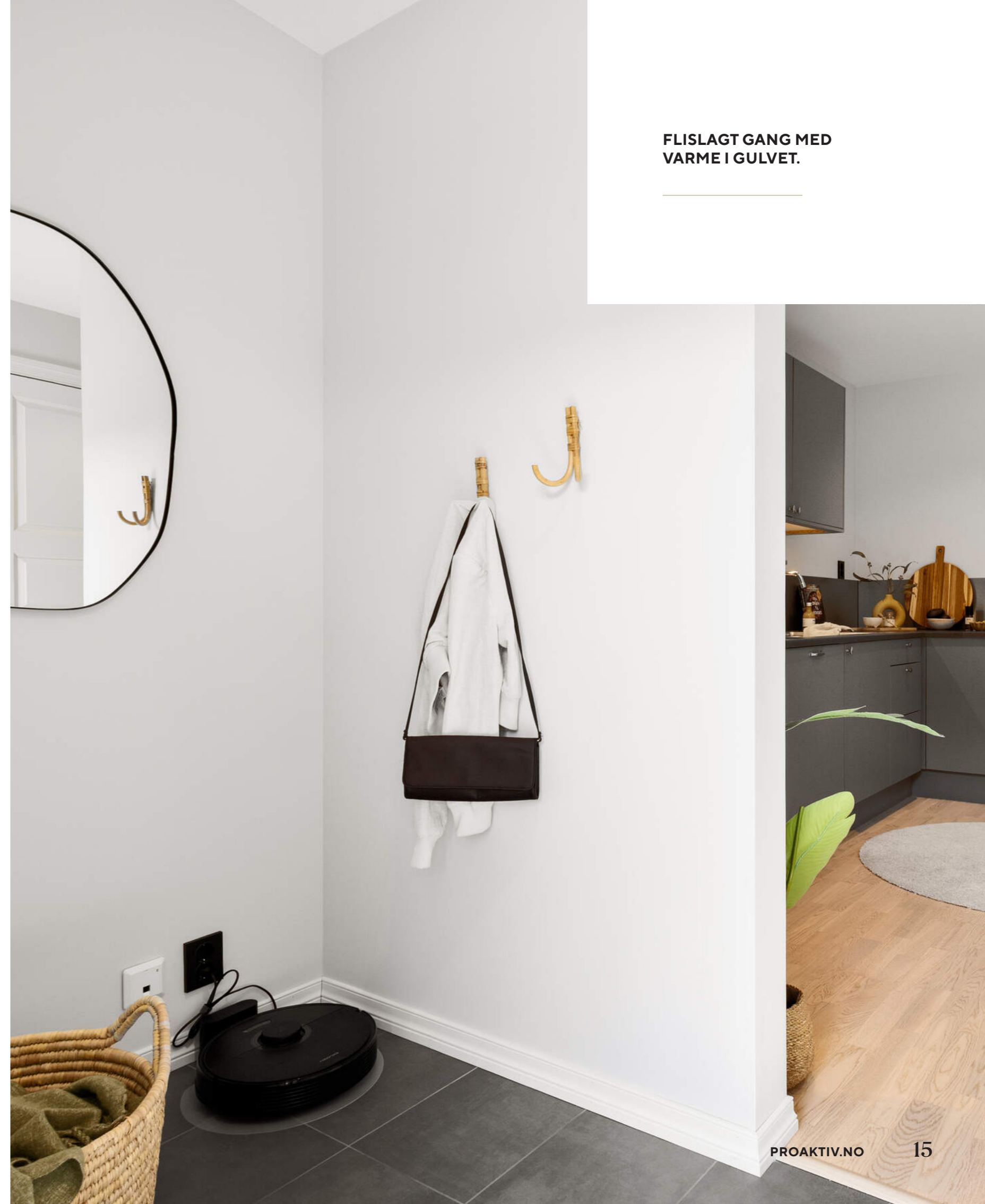
Innenfor ytterdøren er det er en flott entre som har flislagt gulv med vannbåren varme og porttelefon. Den har lyse vegger som står i stil til de litt mørkere flisene på gulvet.

Stuen finner du innenfor entreen og den er i åpen løsning med kjøkkenet. Her er det store vindu som går fra gulv til tak langs hele den ene veggen og en stor terrassedør leder ut til en terrasse på 8 m2. Stuen er smakfull og i tillegg til sofagruppe er det plass til spisebord i nærheten av kjøkkenet. Både kjøkken og stue har vannbåren varme i gulvet. Det er lagt vekt på belysning i leiligheten og det er montert ekstra spotter i tak.

Kjøkkenet er betydelig utvidet i forhold til opprinnelige kjøkkentegninger. Det har moderne grå innredning med glatte fronter. Benkeplaten er stor og i vinkel, så her er det lett å lage mat. Praktisk innredning med både skap og skuffeløsning. Av hvitevarer følger det med kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leiligheten har 1 soverom og det er i lyse moderne farger og har plass til dobbeltseng. Det er montert et stort skap på soverommet.

FLISLAGT GANG MED  
VARME I GULVET.



# STUE

Store vindu som går fra gulv til tak.



Badet er stort, praktisk og flott med gråe fliser på gulv og litt lysere fliser på vegg. Det er vannbåren varme i gulvet. Rommet er innredet på en slik måte at vaskemaskin og tørketrommel passer perfekt inn i rommet. Innredningen har store skuffer under servanten og speilskap over. Det er vegghengt toalett og nedsenka dusjsone. Badet har balansert ventilasjon.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og innvendige tak har malte plater. Det er malte glatte dører innvendig i boligen.

Leiligheten har en innvendig bod i gangen i 1. etasje.

Det er egen biloppstillingsplass i garasjeanlegg- plass nr. 19. Her er det montert en elbil lader av typen Defa Power 3-fase 400V 20,7 kW. Her går det fort å lade opp bilen.

I tillegg til egen terrasse er det en stor felles takterrasse i dette bygget. Takterrassen ligger i samme etasje som leiligheten.

Ønsker du å bo sentrumsnært, lettvent, parkere i garasje, ikke styre med oppussing og ha din egen uteplass. Ja da kan dette være leiligheten for deg.

#### **Oppvarming**

Vannbåren varme i alle gulv bort sett fra soverom.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

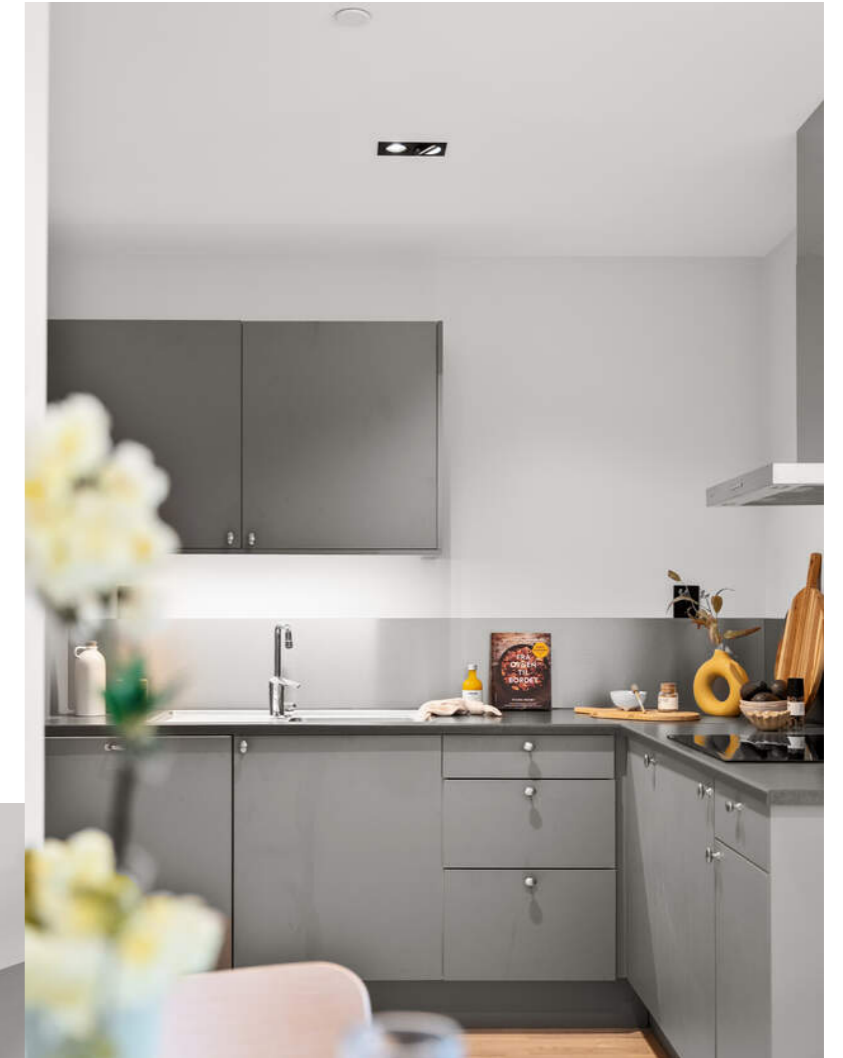
#### **Hvitevarer**

kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.

EKSTRA FLOTT MED MYE  
LYSSETTING I TAK



# KJØKKEN



**STØRRE KJØKKEN EN  
OPPRINNELIGE TEGNINGER.**

STILREINT KJØKKEN

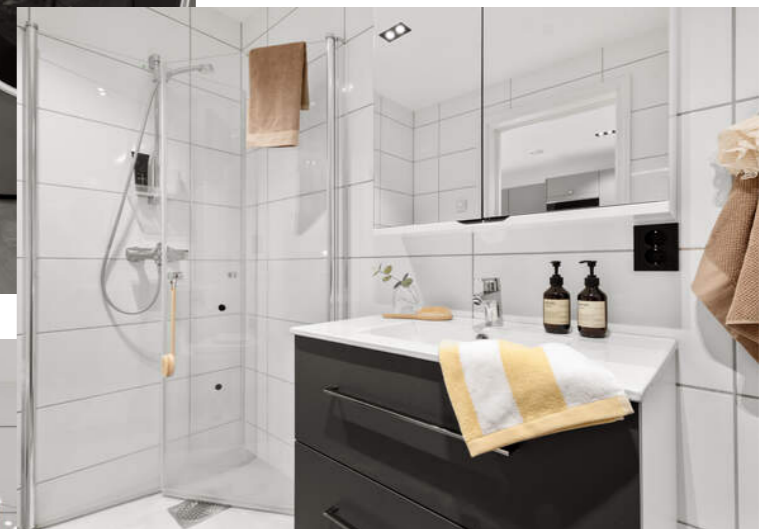


# BAD

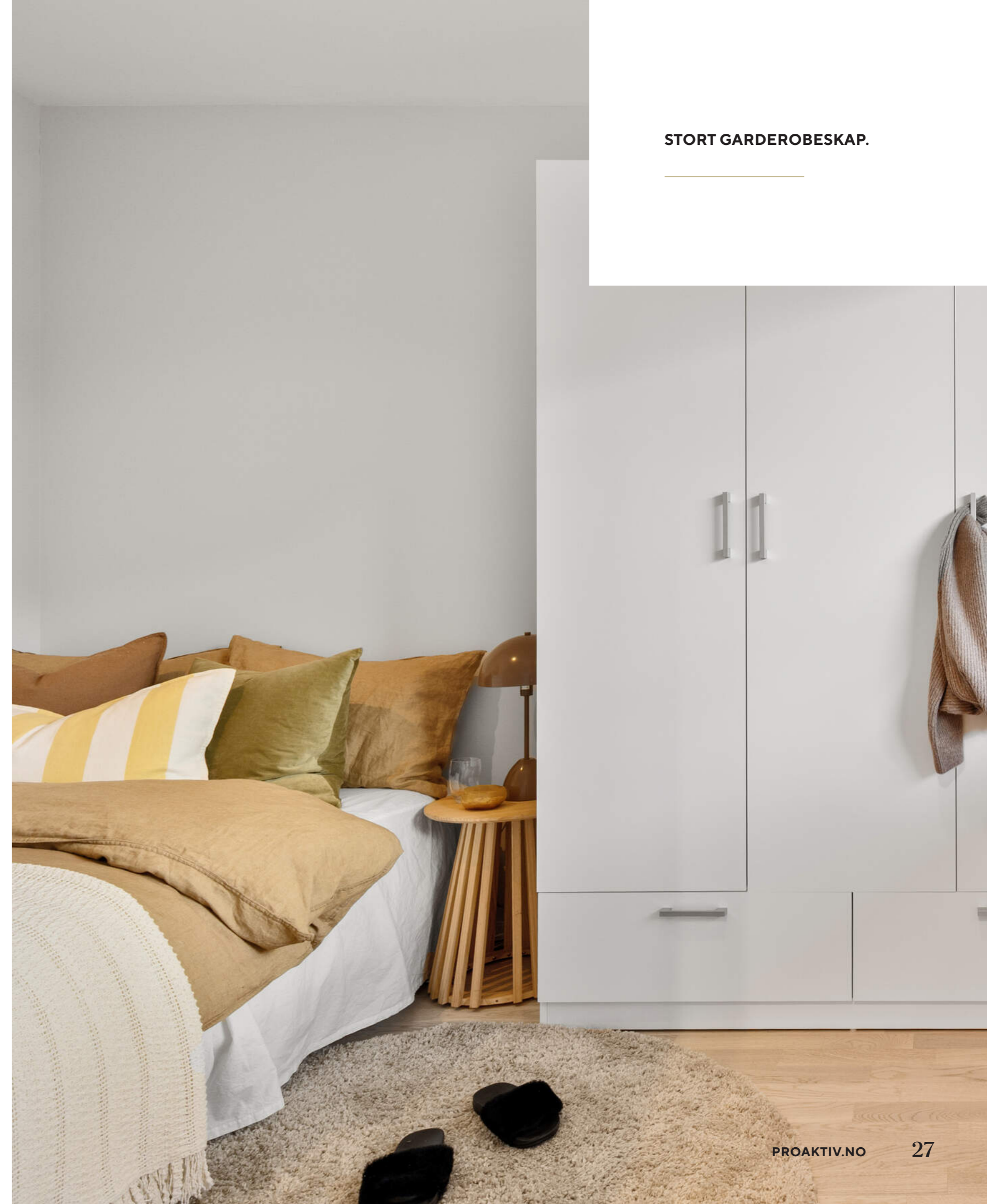


## OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

Plass til tørketrommel.



# SOVEROM



STORT GARDEROBESKAP.

LYSE, MODERNE FARGER  
PÅ SOVEROMMET.





**STOR TAKTERRASSE  
TIL FELLES BRUK.**

---

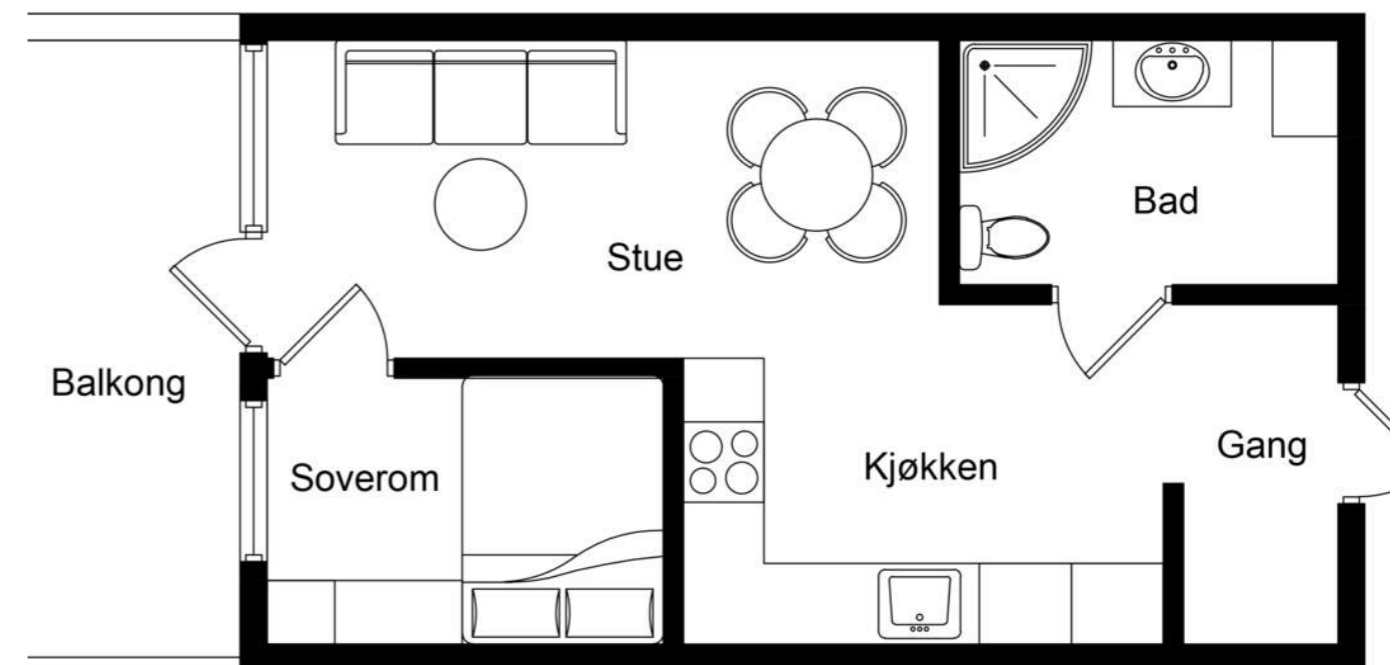


# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

YLL INN TEKST HER

Nyresvegen 57



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

### **Om sameiet**

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et positivt resultat på kr. 96.408,- Egenkapitalen til sameiet er på kr. 245.075,- pr. 31.12.2025.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. 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.

### **Felleskostnader pr. mnd**

3.400,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Husforsikring, tv og internett, vaktmester, serviceavtaler og forretningsfører. Hver 4. mnd. avleses forbruk på vann og avløp og faktureres direkte til eier.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjenning, men styret skal informeres om ny eier.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap If  
Polisenummer SP7435161.1.3

### **Formuesverdi primær**

812.812,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

3.526,- for 2026



### **Info vannavgift**

Det avregnes hver 4. mnd. for faktisk bruk av vann og avløp. Selger har ligget på et snitt på rundt 2.500,- hver 4. mnd.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader på: år  
Eiendomsskatt kr. 3.526,-  
Renovasjon kr. 3.576,-  
Forsikring inngår i felleskostnader  
Tv og internett inngår i felleskostnader  
Avregning vann og avløp: 10.000,-  
Fellesutgifter: kr. 40.800,-  
Totalt pr. år kr. 57.902,- som utgjør ca kr. 4.825,- pr. mnd.  
Egen strøm til lys og matlaging samt innbo forsikring kommer i tillegg.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknads pliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Fredag, 15. desember 2023

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. iht. reguleringsplan Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032\\_revidert\\_17.09.20\\_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf)

Delarealer Delareal 2 822 m  
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensning  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses  
Delareal 2 822 m  
KPHensynsonenavnOm910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 2 822 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 2 822 m  
KPHensynsonenavnOM310  
KPFare Ras- og skredfare.

Id 123509024  
Navn Nyrefeltet 1. byggesteg - detaljreguleringsplan  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 20.06.2013

## Kjerneinformasjon

Delarealer Delareal 372 m  
Formål Parkering  
Feltnavn P8  
Delareal 215 m  
Formål Lekeplass  
Feltnavn L6  
Delareal 2 235 m  
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
Feltnavn BB6  
Delareal 94 m  
RPHensynsonenavnH730\_2

Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner [PLANNAVN]. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til [FORMÅL] i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgspopgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Området er under utvikling og det kan komme nye byggeaktiviteter.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Mandag, 4. mai 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 250 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
81 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
95 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 332 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 345 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgspopgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgspopgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgspopgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

## Kjerneinformasjon

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### Eier

Håkon Hassel

##### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen.

##### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk, kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 53 640.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 000,00, Utlegg styling kr 17 900,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 47 670.

Totale kostnader kr. 101 310.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
12.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Nyresvegen 57, 5700 VOSS
- VOSS kommune
- # gnr. 195, bnr. 57, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026    Rapportdato: 11.05.2026    Oppdragsnr.: 18970-2117    Eiendomsverdi ref nr: MZ2894

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 2 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 3 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 4 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk)  
Bolig oppført i 2023

Eigar har kjøpt leiligheta nøkkelferdig

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass

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

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

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er observert enkelte riss i overflater (plateskøyter i tak stue/kjøkken). Dette vurderes som normale svinnriss som følge av uttørring av materialer i nyere bygg. Tilstanden anses som kosmetisk og er vanlig for boliger oppført i 2023. Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille. Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5,8 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm/m ved sluk og 5mm/m fra dør  
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er ujevnheter i skjøyt på benkeplate

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. NIBE (F470) varmepumpe montert på bad NIBE varmepumpe montert på bad/vaskerom NIBE (F470) varmepumpe montert på bad/vaskerom Vannbåren varme i alle golv, unntatt på soverom EI-skap med automatsikringer

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

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 2023

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

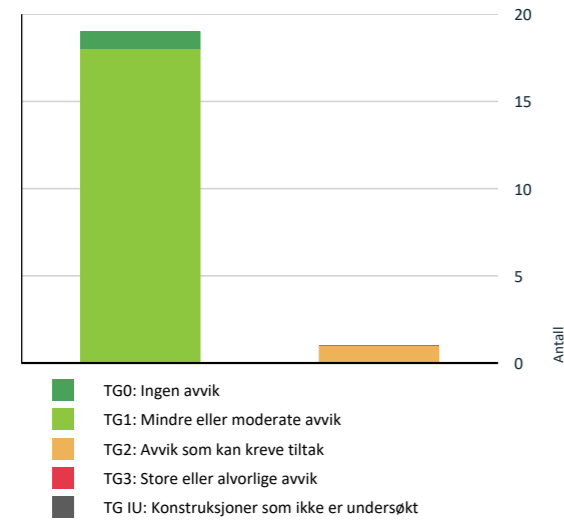
Side: 5 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 6 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Benyttes av eigar

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, nytt i 2023

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass

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

#### 2 TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på utgangsdør/hoveddør, dette er en produksjonsfeil og er tatt opp med utbygger

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opplyst at dette skal utbedres/skiftes av utbygger (nytt dørblad står på lager)

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 7 av 18

#### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkong i front

### INNSENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er observert enkelte riss i overflater (plateskøyter i tak stue/kjøkken). Dette vurderes som normale svinnriss som følge av uttørring av materialer i nyere bygg. Tilstanden anses som kosmetisk og er vanlig for boliger oppført i 2023.



#### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av betongdekke.

**Kommentar:**  
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

#### 1 TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### Generell

**Beskrivelse**  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm/m ved sluk og 5mm/m fra dør  
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,2 KVM)

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er ujevnheter i skjøyt på benkeplate



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (21,2 KVM)

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe montert på bad

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

NIBE varmepumpe montert på bad/vaskerom

#### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe montert på bad/vaskerom  
Vannbåren varme i alle gulv, unntatt på soverom

## Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer

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

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

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

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 2023

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

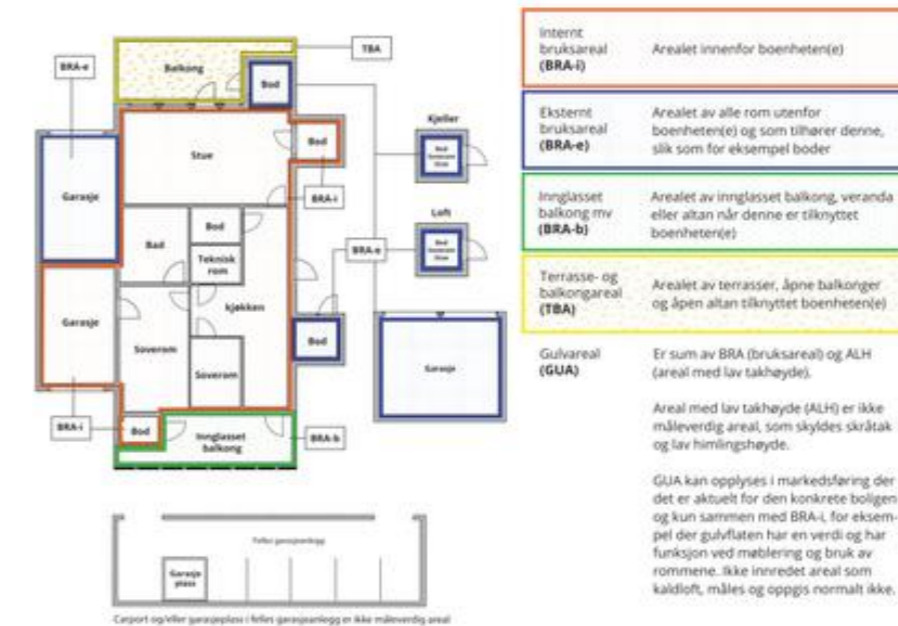
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	40			40	8
<b>SUM</b>	<b>40</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré (3,3 kvm), stue/kjøkken (21,2 kvm), soverom (6,6 kvm), bad (5,8 kvm)		

### Kommentar

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

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

Åpent areal (TBA)  
Balkong i front

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Håkon Hassel	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	195	57		19	2809 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Nyresvegen 57

### Hjemmelshaver

Hassel Håkon

### Kommentar

Tomt er felles for sameie

### Boligselskap

Sameiga Vossotunet

### Eierandel

1 / 21

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i regulert område vestvendt  
Avstand til Voss sentrum er ca 600 m.  
Det er kort veg til Voss sentrum

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg  
Parkering i garasje.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eigande tomt

#### Tinglyste/andre forhold

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

#### Servitutter

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

#### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP7435161.1.3			

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.04.2021		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.12.2023		Gjennomgått		Nei
Husholdsregler	23.04.2024		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 14 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 15 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 16 av 18

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2117

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 17 av 18

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MZ2894>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nyresvegen 57, 5700 VOSS  
Gnr 195 - Bnr 57  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Nyresvegen 57, 5700 VOSS

05 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyresvegen 57	Nyresvegen 57	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

I Juni 2023 betalte og overtok jeg boligen. Kjøpte den ca. 1.5 år før (bolig var ikke bygget enda da)

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her fast/hele tiden siden Juni 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP7435161.1.3

### Informasjon om selger

Selger

Hassel, Håkon

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Reklamasjonsak på terrasdedor vindu, som hadde fått rennemerker av "betongvann" som hadde rent over vinduet under bygging. Dette ble utbedret av utbyggeren av boligen via 3. part glassmester.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Lyssand

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
Har opplevd noen ganger at jeg får en feilmelding i displayet ang. kommunikasjon mellom enheter i det kombinerte varmtvann/varme /ventilasjonsanlegget i min leilighet. Står at jeg skal slå det av og på igjen. Har nevnt dette for servicetekniker i Tecno VVS på Voss som vedlikeholdsavtale med oss. Han mente det ikke var noe reklamasjon enda, siden det har skjedd så sjeldent. Type 3 ganger i året eller noe.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 3



Måtte justere en blandeventil inni varmtvannsbereder, da jeg synes det var litt for kaldt vann i dusjen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Comfort rørlegger

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges flere rekkehus og noen boliger til siden for, bak blokken min. Tror den nærmeste kommer ca 100m fra bygget vårt. (Jeg har ikke målt)

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Sprekksmnelser i maling i skjøter mellom gipsplatene i taket. Dette ble utbedret av utbygger sin entreprenør i 2024 (om jeg husker rett år) hele taket ble sparkelt og malt på nytt. 1 uke senere kom sprekken igjen. Er kun i skjøtene mellom platene. Ingen tegn på at leiligheten har setningsskader eller at det er andre ting som har sprukket opp.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18696288

Side 5







**Huseierne**

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Sameiga Vossotunet

Utgave 01/22

Tillegg for Sameiga Vossotunet, punkt 20 – 23, vedteke på årsmøte 23.04.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygiene. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

### 1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper fra terrassene eller på fellesområdet.

### 2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager.

Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

### 3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet

skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

### 4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

1 / 3



**Huseierne**

### 5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeopp ganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeopp ganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig.

Pulverapparat bør vendes regelmessig.

### 6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

### 7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeopp ganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

### 8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

### 9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjeste plassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

### 10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

### 11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

2 / 3



## Huseierne

### Reglar som er vedteke for Sameiga Vossotunet

#### 20. Lading El-bil og sykklar

Det skal monterast godkjent ladar av type DEFA for bruk til lading av elbil. Ladar skal godkjennast av styret og monterast av autorisert installatør. Batteri til sykklar og liknande skal ladast frå kontakt på parkeringsplass.

#### 21. Utvendig solskjerming

For utvendig solskjerming er valt Mehl Solskjerming som leverandør for markiser og Zip Screen, duk Serge 600 charcoal / charcoal med 5% lysgjennomgang. Andre leverandørar kan brukast dersom dei kan levere tilsvarende type / farge.

#### 22. Kodelås inngangsdør leilegheit

Ved montering av kodelås må den ha tilpassing slik at hovudnøkkel til husa kan opna dører ved brann og diverse service i på brannvarslingsanlegg.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

3 / 3

## Sameigevedtekter

for

## Sameiga Vossotunet

Gnr 195 Bnr 57 i Voss herad

### § 1

#### Navn

Sameiga Vossotunet

### § 2

#### Kva sameiga omfattar

Sameiga består av dei respektive brukseiningane i eigedom med gnr. 195 bnr. 57 i Voss herad, seksjonane 1-21.

### § 3

#### Formål

Brukseiningane 1-21 skal brukas til bustadføremål. Einingane kan ikkje brukast til anna enn føremålet.

### § 4

#### Fysisk bruk av eigarseksjonane

Den enkelte sameiger har einerett til bruk av sin brukseining, og rett til å bruke fellesareal til det det vanlegvis er berekna til eller vanlegvis brukt til, og anna som er i samsvar med tida og forholda. Jf. ESL §25

Brukseiningane kan bare nyttas i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av brukseiningane og fellesareal må ikkje på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameigarar.

**§ 5**  
**Juridiske disposisjonar**

-

**§ 6**  
**Ordinært årsmøte**

Den øvste myndighet i sameiga utøvast av årsmøtet.

Alle sameigarar 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 en rådgivar til årsmøtet. Jf. Esl. §41

**§ 7**  
**Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdas når styret finner det nødvendig eller når en sameigar framsette skriftlig krav om det og samtidig oppgi kva saker den ønsker behandla. Sameigar innkallar til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagars varsel. Jf. Esl. §§ 42 og 43

**§ 8**  
**Årsmøtets vedtak**

Med mindre anna følger av lov om eigarseksjonar, gjelder årsmøtets avgjerd det som fleirtalet av stemmene er gjeve for. Står stemmene likt blir saken avgjort ved loddtrekning, eller ved lensmannsskjønn der alle sameigarane må møte eller dersom ikkje møtt utan gyldig grunn avhaldas møtet. Ved enkelte forhold gjelder 2/3 fleirtal, jf. Esl. § 49.

**§ 9**  
**Styret**

Sameiga skal ha et styre på 4 medlemmer, av disse skal det verte valt en leder. Styret verte valt på årsmøtet. Styremedlemmene tenestegjør i to år med mindre en kortare eller lengre tenestetid blir bestemt av det årsmøtet som gjennomføra valet.

**§ 10**  
**Styrets signaturrett**  
Styreleiar og et styremedlemer i fellesskap har signaturrett.

**§ 11**  
**Ordensregler**

Som ordensregler gjelder Norges Huseierforbund (NHF's) ordensreglement til en kvar tid, med mindre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

**§ 12**  
**Vedlikehald av brukseiningar**

Den enkelte sameigar skal for egen rekning holde sin brukseining i forsvarlig stand slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre sameigarar. Jf. Esl. §32

**§ 13**  
**Vedlikehald av fellesareal**

Fellesareal skal haldast i forsvarlig stand. Jf. Esl. §33

**§ 14**  
**Felleskostnader**

Felles vedlikehald av hage, bustadutgifter, skifte tak, maling, rør opp gradering/reparasjon, råteskader som må utbetrast etc. deles seksjonane mellom med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

**§ 15**  
**Betaling av felleskostnader**

Felleskostnadene fastsettast i årsmøtet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken, jf. esl. §29

**§ 16**  
**Ansvar utad**

-

**§ 17**  
**Forsikring**

Eigedomen skal til ein kvar tid haldast tilstrekkelig forsikra i godkjent selskap. Styret i Vossotunet er ansvarlig for at forsikring teiknast og at forsikringspremie betales. Forsikring skal gjelde for hele gnr.195 bnr.57. Ved eventuelt skadeerstatningssak og dekning/forsikringssum frå forsikringsselskapet skal kunn beløp etter forsikring dekket deles likt seksjonane mellom. Utgifter på den enkelte brukseining som ikkje gjelder bygning eller eigedom må den enkelte sameigar forsikre sjølv i et godkjent selskap. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

**§ 18**  
**Skader på eigedomen**

Dersom en av brukseiningane i sameiget helt eller delvis skulle bli totalskadtd skal den utan ugrunna opphald gjenoppførast.

**§ 19**  
**Pantrett for sameigaranes forpliktingar**

-

**§ 20**  
**Misligheld og fråvik**

Vis en sameigar til tross for åtvaring, vesentlig mislighelder sine plikter, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen. Åtvaring skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighald gir styret rett til å krevje seksjonen selt. Jf. Esl. §§ 38 og 39

**§ 21**  
**Lov om eigarseksjonar**

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

Voss, 09.02.23 (rev.3.5.23)



Innkalling til  
Årsmøte  
Sameiga Vossotunet



## Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiga Vossotunet

Sameierne i Sameiga Vossotunet innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 22.04.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Idrottshuset Voss Idrotts plass.

### Dagsorden

#### 1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

#### 2 Årsberetning 2025

#### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

#### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg kommite ledere

#### 6 Saker

- 6.1 Saker styret ynskjer handsama
- 6.2 Husordensreglane - nye punkt for Sameiga Vossotunet
- 6.3 Inkomne saker frå seksjonseigarar

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

23.03.2026 Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, budsjett og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2025

Årsmelding for 2025 er utarbeida av styret og vedlagt innkalling

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen for 2025 vert teke til orientering

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025, budsjett 2026 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til orientering.

Felleskostnad kr.3.400 per mnd per seksjon vert godkjent.

Budsjett for 2026 med overskot kr.5.600 og Vedlikehaldsprogram kr.100.000 vert godkjent.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Årsmøte skal godkjenne Styrets forslag om godtgjersle til styret for 2025. Styret syner til årsmelding om arbeidet dei har gjort, men har vedteke at det ikkje skal utbetalast styregodtgjersle. Dei ser på arbeidet som dugnad og har vedteke utbetaling av totalt kr.6.000 i dugnadsgodtgjersle for arbeidet.

**Forslag til vedtak:** Det skal ikkje utbetalast styrehonorar for 2025.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlemmer

Av styremedlemene står Silje Fosse og Bjarne Fosse på val. Dei har sakt frå om at dei tek ikkje attval.

Styret sitt forslag til nye styremedlemer er Sirianne Voie Brochmann og Kristian Sandven.

**Forslag til vedtak:** Sirianne Voie Brochmann vart valt for 2 år.

Kristian Sandven vart valt for 2 år.

### 5.2 Valg av styreleder

Styreleiar står på val og skal veljast for 1 år. Bjarne Fosse tek ikkje attval.

Styret kjem med forslag om at Atle Almenningen.

**Forslag til vedtak:** Atle Almenningen vart valt til styreleiar for 1 år.

### 5.4 Valg kommite ledere

InternKontroll system / opplæring Vestbo portalen: Bjarne Fosse

Gartnar og grønne vekstar: Gudrun Rykke Almenningen

Sosiale treff som 17.mai treff takterasse, Garasjefest, opning julegata og anna.: Mai-Britt Hegg.

Kontroll sprinkler og vedlikehald fellesutstyr: Even Evensen.

Kontroll av brannvern utstyr som handslukkere, nødlis m.v.: Svein Gundersen.

**Forslag til vedtak:** InternKontroll / opplæring Vestbo portalen: Bjarne Fosse

Gartnar: Gudrun Rykke Almenningen

Sosiale treff: Mai-Britt Hegg

Sprinklerrom m.v. Even Evensen

Brannvern utstyr fellesareal: Svein Gundersen

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Saker styret ynskjer handsama

a)

Oppretting av sparekonto for avsetning av midlar for bruk på større vedlikehalds arbeid.

Dette vert konto som årsmøte skal vedta avsetning til og bruk av.

For året 2025 syner resultatet kr.96.408 i overskot. Styret meiner det er forsvarleg å sette av kr.50.000 på sparekonto, resterande kr.46.408 vert auke i kontant midlar.

b)

For sommar / vinterplantar i kasser er det i 2025 brukt ca. kr. 20.000. Styret sitt forslag for å få reduksjon i årleg kostnad. "Ferre skifte" av blomar, som kan føre til at i perioder kan kasser vera utan pga sesongovergangar. Målet er at gartnar styrer mot total årskostnad som er mindre enn kr.15.000. Styret vil og krevja betre oppfylgging med vatning av seksjonseigarane som er viktig for å ta vare på plantane. Plassering av blomsterkasser og benkar som no. Joledekorasjon ute og 17. mai inne vert brukt det me har.

**Forslag til vedtak:** a)

Styret opprettar sparekonto innan Vestbo sitt finanssystem med konkuransmessige rentevilkår og oppseilingstid inntil 6 mnd.

For året 2025 vert det overført kr.50.000 frå driftskonto til Sparekonto.

b)

Det vart vedteke "Ferre skifte" av blomar, som kan føre til at i perioder kan kasser vera utan pga sesongovergangar. Målet er at gartnar styrer mot total årskostnad som er mindre enn kr.15.000. Styret vil og krevja betre oppfylgging med vatning av seksjonseigarane som er viktig for å ta vare på plantane.

Plassering av blomsterkasser og benkar som no. Joledekorasjon ute og 17. mai inne vert brukt det me har.

### 6.2 Husordensreglane - nye punkt for Sameiga Vossotunet

Styret legg fram nye punkt til Husordensreglane for Vossotunet

**Forslag til vedtak:** Punkt 23. Sykkelparkering.

Leilegheiter har rett til ein plass i stativ for sykkelparkering i parkeringskjellar, som er merka frå L01 til L21. Er det ledige plassar kan dei brukast av seksjonseigar som har behov for fleire plassar.

Punkt 24. Eigenkontroll / tilgang eigarseksjon med parkeringsplass og bod.

Seksjonseigar skal årleg gjera visuell kontroll av eige el-anlegg, der sikringsskåp, komfyrvakt, stikkontakter og brytarar vert kontrollert og bruk av skøyteledningar. Hand brannslukker kontrollerast trykk og vendast. For parkeringsplass skal kontrollen vera måntleg.

Brannvarslar tilknytt fellesanlegg og sprinkler skal kontrollerast årleg i samband med service tinga av Sameiga. Sameiga kjøper inn felles service på seksjonseigarane sine varmpumper, det vert og levert filter for 4 skift per år som det er seksjonseigar sitt ansvar og gjennomføra. Felles innkjøp av ekstern kontroll av el-anlegg, etter tidsintervall i forskrift, som verdt fakturert frå Sameiga.

Det er seksjonseigar sitt ansvar å syta for tilkomst til leilegheit under arbeidet.

Punkt 25. Pynt og Flaggreglar.

Når seksjonseigar brukar "Verandaflagg" skal reglane for bruk av flagget fylgjast.

Seksjonseigar som pyntar for advent, jul, påske m.v. i vindauger og på veranda skal ta dette ned att i rimeleg tid og for julepynt seinast innan 1. mars. Det gjeld og for Sameiga sin pynt på fellesareal ute. Sameiga har kjøp inn lyslenker ute.

Punkt 26. Bruk fellesareal.

I fellesareal svalegangar og trappehus skal det ikkje plasserast løse gjenstandar og anna pynt då dette kan vera i strid med brannforskrift.

### 6.3 Innkomne saker frå seksjonseigarar

Det er ikkje kom inn saker til årsmøte frå seksjonseigar.

**Fullmakt**

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiga Vossotunet onsdag 22.04.2026

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

**Årsberetning 2025 for Sameiga Vossotunet****Virksomhetens art og lokalisering**

Sameiet består av 21 seksjoner, hvorav 21 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 195 og Bnr. 57, adresse Nyresvegen 53 - 55 - 57 i Voss herad.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

**Styrets arbeid**

Styret har avholdt 5 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

*Oppfølging av restarbeid på fellesareal iflg. protokollen, som Nyrefeltet AS har betalt, som varmekabel og isolering av tilførselrør til sprinkleranlegg gjennom parkeringskjellar til begge bygga, nytt toppdekke på solterasse m.v.*

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vidare oppfølging av restarbeid etter protokoll og reklamasjonar som Nyrefeltet AS ikkje har fått utbetra.

**Vedlikehold og påkostninger**

**Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:**

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

*På dugnad er det rydda og vaska, diverse kontrolltiltak etter InterKontroll system er gjennomført, det vart kjøpt inn plenklyppar og all plenklypping gjort på dugnad. Oppmontering av sykkelstativ i parkeringskjellar for 20 plassar.*

*I 2026 vil Sameiga vidareføra oppgåver som er gjort i 2025*

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

*Nye bygningar med oppdatert vedlikehald.*

**Internkontroll / HMS**

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

*I 2025 har Sameiga inngått avtale om bruk av VESTBO HMS, som er eit nettbasert InternKontroll system tilrettelagt spesielt for Boligselskap, der kontrollrutinane vert innlagt og oppfølgt gjennom bruk av systemet.*

**Forretningsførsel, revisjon, forsikring**

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Forsikring AS.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

**Styresammensetning/ andre tillitsvalgte**

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 30.04.2025 bestått av:

Styreleder, Bjarne Fosse  
Styremedlem, Atle Almenningen  
Styremedlem, Silje Fosse  
Styremedlem, Synnøve Grevle Vik

Andre tillitsvalgte i perioden:

Gartner: Gudrun Rykke Almenningen

Sosiale Tiltak: May-Britt Hegg

Sprinkelkontroll og utstyr: Even Evensen

Kontroll brannslukkere: Svein Gundersen

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder og styremedlem: Bjarne Fosse

Styremedlem: Silje Fosse

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

301 Sameiga Vossotunet		RESULTATREGNSKAP		2025	
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		781 200	705 600	781 200	856 800
Andre inntekter	3	232 624	108 115	140 000	185 000
<b>SUM INTEKTER</b>		<b>1 013 824</b>	<b>813 715</b>	<b>921 200</b>	<b>1 041 800</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	0	0	0	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	0	0	0	2 820
Forretningsførsel		31 248	13 020	47 800	32 500
Andre honorarer		0	50 029	0	0
Revisjon		6 700	0	7 200	6 700
Forsikringspremier		63 107	56 811	60 000	75 000
Energikostnader		60 296	48 731	60 000	60 000
Kommunale avgifter		166 977	126 843	185 000	180 000
Andre driftskostnader	5	495 656	376 366	487 000	464 180
Vedlikehold	6	97 545	181 161	85 000	195 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>921 530</b>	<b>852 962</b>	<b>932 000</b>	<b>1 036 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>92 294</b>	<b>-39 247</b>	<b>-10 800</b>	<b>5 600</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		4 113	1 709	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>4 113</b>	<b>1 709</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>96 408</b>	<b>-37 537</b>	<b>-10 800</b>	<b>5 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>96 408</b>	<b>-37 537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

301 Sameiga Vossotunet			
BALANSE			
2025			
Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer	44 970	0	
Restanser felleskostnader	3 400	0	
Vestbo i mellomregning	0	262 710	
Andre fordringer	41 387	0	
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Håndkasse	1	0	
Innestående bank	272 569	9	
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>362 326</b>	<b>262 718</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>362 326</b>	<b>262 718</b>	

301 Sameiga Vossotunet Orgnr.: 831314192 Utskriftsdato 05.03.2026

Side 9 av 20

301 Sameiga Vossotunet			
BALANSE			
2025			
Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	245 075	148 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>245 075</b>	<b>148 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>245 075</b>	<b>148 667</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 400	12 400
Leverandørgjeld		113 851	101 651
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 251</b>	<b>114 051</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>117 251</b>	<b>114 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 326</b>	<b>262 718</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Bjarne Fosse  
StyrelederSilje Fosse  
StyremedlemSynnøve Grevle Vik  
StyremedlemAtle Almellingen  
Styremedlem

301 Sameiga Vossotunet Orgnr.: 831314192 Utskriftsdato 05.03.2026

Side 10 av 20

Note 301 Sameiga Vossotunet 2025

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

#### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

#### Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Voss herad

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 301 Sameiga Vossotunet Orgnr.: 831314192 Utskriftsdato 05.03.2026

Side 11 av 20

Note 301 Sameiga Vossotunet 2025

### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>148 667</b>	<b>186 205</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Arsresultat (se resultatregnskap)	96 408	-37 537
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>96 408</b>	<b>-37 537</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>245 075</b>	<b>148 667</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	262 710
Kortsiktige fordringer	89 756	0
Kontanter og bankinnskudd	272 570	9
<b>Omløpsmidler</b>	<b>362 326</b>	<b>262 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-117 251</b>	<b>-114 051</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>245 075</b>	<b>148 667</b>

### Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	148 667	96 408	245 075
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>148 667</b>	<b>96 408</b>	<b>245 075</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3620 Innkreving strøm	36 528	11 177
3630 Innkreving kommunale avgifter	148 950	96 938
3685 Diverse inntekter fri	47 146	0
<b>Sum</b>	<b>232 624</b>	<b>108 115</b>

Kto 3685: Innbetalt vedlikehold varmepumper og oppgjør egenbetaling arrangementer.

Note 301 Sameiga Vossotunet Orgnr.: 831314192 Utskriftsdato 05.03.2026

Side 12 av 20

Note 301 Sameiga Vossotunet 2025
----------------------------------

#### Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
--	---------------	---------------

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

#### Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	4 000	3 000
6330 Vaktmestertjenester	20 176	23 169
6360 Renhold	112 900	108 197
6390 Andre driftskostnader	73 785	25 410
6391 Alarm og brannvern	14 335	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	24 423	26 781
6540 Inventar	41 549	19 440
6550 Driftsmateriale	0	11 861
6553 Lisenskostnader	0	4 382
6560 Rekvizita	0	1 947
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 769	18 668
6790 Vakthold	1 463	1 463
6800 Kontorrekvisita	0	1 511
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	462
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	125 748	125 748
7040 Forsikring	5 640	0
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 200	2 130
7720 Generalforsamling	533	0
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	2	2 323
7772 Andre gebyrer	0	-70
7781 Bomiljø	5 134	-54
<b>Sum</b>	<b>495 656</b>	<b>376 366</b>

#### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 190	137 836
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 991	13 737
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	530	0
6640 Periodisk vedlikehold	55 283	22 124
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 552	7 465
<b>Sum</b>	<b>97 545</b>	<b>181 161</b>

Note 301 Sameiga Vossotunet Orgnr.: 831314192 Utskriftsdato 05.03.2026
--

Side 13 av 20

Resultat og balanse med noter for Sameiga Vossotunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Sameiga Vossotunet

Styreleder	Bjarne Fosse (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Silje Fosse (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Synnøve Grevle Vik (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Atle Almenningen (sign.)	16.03.2026

Side 14 av 20



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiga Vossotunet

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiga Vossotunet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å utvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Shape the future  
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsipper er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 18. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-18 22:07:04 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: CDCVK-3U58R-Q006H-NHQXA-YIP7L-UW50L

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 17 av 20

## 301 - Sameiga Vossotunet

## Budsjet 2026

## 301 - Sameiga Vossotunet

Konto	Kontonavn	Regnskap 2024 kap hittil 2025		Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
3600	Sameieavgift	705 600,00	716 100,00	781 200,00	856 800,00
3620	Innkrevning strøm	11 177,07	8 482,00	20 000,00	20 000,00
3630	Felleskostnader kommunale avgifter	96 937,96	130 539,00	120 000,00	120 000,00
3685	Innkrevning fellesinnkjøp	0,00	43 806,00	0,00	45 000,00
<b>Sum inntekter</b>		<b>813 715,03</b>	<b>898 927,00</b>	<b>921 200,00</b>	<b>1 041 800,00</b>
<b>Kostnader</b>					
5330	Styrehonorar	0,00	0,00	0,00	20 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	0,00	0,00	0,00	2 820,00
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varn	48 730,75	49 238,56	60 000,00	60 000,00
6320	Kommunale avgifter	126 843,33	166 977,13	185 000,04	180 000,00
6330	Vaktmestertjenester	23 168,63	10 587,50	60 000,00	30 000,00
6360	Renhold	108 196,96	103 375,33	110 000,04	115 000,00
6390	Andre driftskostnader	25 409,97	73 665,95	9 999,96	10 000,00
6395	Sommer- og vinterkostnader	26 781,35	29 486,21	15 000,00	30 000,00
6540	Inventar	19 440,01	41 549,00	20 000,04	10 000,00
6550	Driftsmateriale	11 861,40	0,00	15 000,00	15 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 836,00	-29 116,70	20 000,04	100 000,00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanleg	13 736,55	6 990,76	50 000,04	50 000,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	7 465,00	2 551,80	15 000,00	0,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	7 465,00	2 551,80	15 000,00	45 000,00
6701	Honorar revisjon	0,00	6 700,00	7 200,00	6 700,00
6710	Forretningsførerhonorar	13 020,00	28 644,00	47 800,02	32 500,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	18 668,00	53 056,50	108 999,96	109 000,00
6800	Kontorrekvisita	1 511,00	0,00	5 000,04	4 180,00
6860	Møte,kurs,oppdatering, o.l	462,11	0,00	9 999,96	10 000,00
6980	Kabel-TV / Digital-TV / Internett	125 748,00	104 790,00	126 000,00	126 000,00
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130,00	2 200,00	2 000,04	0,00
7500	Forsikringspremie	56 811,00	57 451,00	60 000,00	75 000,00
7781	Bomljø	-54,00	887,82	0,00	5 000,00
<b>Sum kostnader</b>		<b>775 231,06</b>	<b>711 586,66</b>	<b>942 000,18</b>	<b>1 036 200,00</b>
<b>Sum resultat</b>		<b>38 483,97</b>	<b>187 340,34</b>	<b>-20 800,18</b>	<b>5 600,00</b>

Side 18 av 20





Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiga Vossotunet onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Idrotts huset Voss Idrotts plass.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

#### Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 12

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 14 stemmeberettigede.

I tillegg møtte 2 seksjonseiere - totalt 14 personer møtte.

#### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

#### 1.3 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Bjarne Fosse

#### 1.4 Valg av referent

#### Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Silje Fosse

#### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

#### Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Guro Dagestad

#### 1.6 Valg av tellekorps

#### Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Synnøve Grevle Vik og Berit Feøy.

## 2. Årsberetning 2025

Årsmelding for 2025 er utarbeida av styret og vedlagt innkalling

### Vedtak:

Årsberetningen for 2025 vert teke til orientering

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025, budsjett 2026 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

### Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.  
Revisors beretning var en ren beretning.  
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Budsjett for 2026 med overskudd kr.5.600 og Vedlikeholdsprogram kr.100.000 ble godkjent.

Felleskostnad kr.3.400 per mnd per seksjon ble godkjent.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Årsmøte skal godkjenne Styrets forslag om godtgjersle til styret for 2025. Styret syner til årsmelding om arbeidet dei har gjort, men har vedteke at det ikkje skal utbetalast styregodtgjersle. Dei ser på arbeidet som dugnad og har vedteke utbetaling av totalt kr.6.000 i dugnadsgodtgjersle for arbeidet.

### Vedtak:

Det skal ikke utbetales styrehonorar for 2025

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlemmer

Av styremedlemene står Silje Fosse og Bjarne Fosse på val. Dei har sakt frå om at dei tek ikkje attval.

Styret sitt forslag til nye styremedlemer er Sirianne Voie Brochmann og Kristian Sandven.

### Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Sirianne Voie Brochmann valgt for 2 år

Kristian Sandven valgt for 2 år

### 5.2 Valg av styreleder

Styreleiar står på val og skal veljast for 1 år. Bjarne Fosse tek ikkje attval.

Styret kjem med forslag om Atle Almenningen.

### Vedtak:

Som styreleder ble Atle Almenningen valgt valgt for 1 år.

## 5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleiar Atle Almenningen - valt for 1 år, står også i styret for 2. år.

Styremedlem Synnøve Grevle Vik - står i styret for 2. år.

Styremedlem Sirianne Voie Brochmann - valt for 2 år.

Styremedlem Kristian Sandven - valt for 2 år.

### Vedtak:

Etter valget består styret av:

Atle Almenningen styreleder valgt for 1 år i 2026

Atle Almenningen styremedlem ikke på valg i 2026

Synnøve Grevle Vik styremedlem ikke på valg i 2026

Sirianne Voie Brochmann styremedlem valgt for 2 år i 2026

Kristian Sandven styremedlem valgt for 2 år i 2026

## 5.4 Valg kommite ledere

InternKontroll system / opplæring Vestbo portalen: Bjarne Fosse

Gartner og grønne vekstar: Gudrun Rykke Almenningen

Sosiale treff som 17.mai treff takterasse, Garasjefest, opning julegata og anna.: Mai-Britt Hegg.

Kontroll sprinkler og vedlikehald fellesutstyr: Even Evensen.

Kontroll av brannvern utstyr som handslukkere, nødllys m.v.: Svein Gundersen.

### Vedtak:

InternKontroll / opplæring Vestbo portalen: Bjarne Fosse

Gartner: Gudrun Rykke Almenningen

Sosiale treff: Mai-Britt Hegg

Sprinklerrom m.v. Even Evensen

Brannvern utstyr fellesareal: Svein Gundersen

## 6. Saker

**6.1 Saker styret ynskjer handsama**

a)

Oppretting av sparekonto for avsetning av midlar for bruk på større vedlikehalds arbeid.

Dette vert konto som årsmøte skal vedta avsetning til og bruk av.

For året 2025 syner resultatet kr.96.408 i overskot. Styret meiner det er forsvarleg å sette av kr.50.000 på sparekonto, resterande kr.46.408 vert auke i kontant midlar.

b)

For sommar / vinterplantar i kasser er det i 2025 brukt ca. kr. 20.000. Styret sitt forslag for å få reduksjon i årleg kostnad. "Ferre skifte" av blomar, som kan føre til at i perioder kan kasser vera utan pga sesongovergangar. Målet er at gartnar styrer mot total årskostnad som er mindre enn kr.15.000. Styret vil og krevja betre oppfylgjing med vatning av seksjonseigarane som er viktig for å ta vare på plantane. Plassering av blomsterkasser og benkar som no. Joledekorasjon ute og 17. mai inne vert brukt det me har.

**Vedtak:**

a)

Styret opprettar sparekonto innan Vestbo sitt finanssystem med konkursemessige rentevilkår og oppseiingstid inntil 6 mnd.

For året 2025 vert det overført kr.50.000 frå driftskonto til Sparekonto.

b)

Det vart vedteke "Ferre skifte" av blomar, som kan føre til at i perioder kan kasser vera utan pga sesongovergangar. Målet er at gartnar styrer mot total årskostnad som er mindre enn kr.15.000. Styret vil og krevja betre oppfylgjing med vatning av seksjonseigarane som er viktig for å ta vare på plantane.

Plassering av blomsterkasser og benkar som no. Joledekorasjon ute og 17. mai inne vert brukt det me har.

**6.2 Husordensreglane - nye punkt for Sameiga Vossotunet**

Styret legg fram nye punkt til Husordensreglane for Vossotunet

**Vedtak:**

Punkt 23. Sykkelparkering.

Leilegheiter har rett til ein plass i stativ for sykkelparkering i parkeringskjellar, som er merka frå L01 til L21. Er det ledige plassar kan dei brukast av seksjonseigar som har behov for fleire plassar.

Punkt 24. Eigenkontroll / tilgang eigarseksjon med parkeringsplass og bod.

Seksjonseigar skal årleg gjera visuell kontroll av eige el-anlegg, der sikringsskåp, komfyrvakt, stikkontakter og brytarar vert kontrollert og bruk av skøyteledningar. Hand brannslukker kontrollerast trykk og vendast. For parkeringsplass skal kontrollen vera måntleg.

Brannvarsjar tilknytt fellesanlegg og sprinkler skal kontrollerast årleg i samband med service tinga av Sameiga. Sameiga kjøper inn felles service på seksjonseigarane sine varmpumper, det vert og levert filter for 4 skift per år som det er seksjonseigar sitt ansvar og gjennomføra. Felles innkjøp av ekstern kontroll av el-anlegg, etter tidsintervall i forskrift, som vert fakturert frå Sameiga.

Det er seksjonseigar sitt ansvar å syta for tilkomst til leilegheit under arbeidet.

Punkt 25. Pynt og Flaggreglar.

Når seksjonseigar brukar "Verandaflagg" skal reglane for bruk av flagget fylgjast.

Seksjonseigar som pyntar for advent, jul, påske m.v. i vindauger og på veranda skal ta dette ned att i rimeleg tid og for julepynt seinast innan 1. mars. Det gjeld og for Sameiga sin pynt på fellesareal ute. Sameiga har kjøpt inn lyslenker ute.

Punkt 26. Bruk fellesareal.

I fellesareal svalegangar og trappehus skal det ikkje plasserast løse gjenstandar og anna pynt då dette kan vera i strid med brannforskrift.

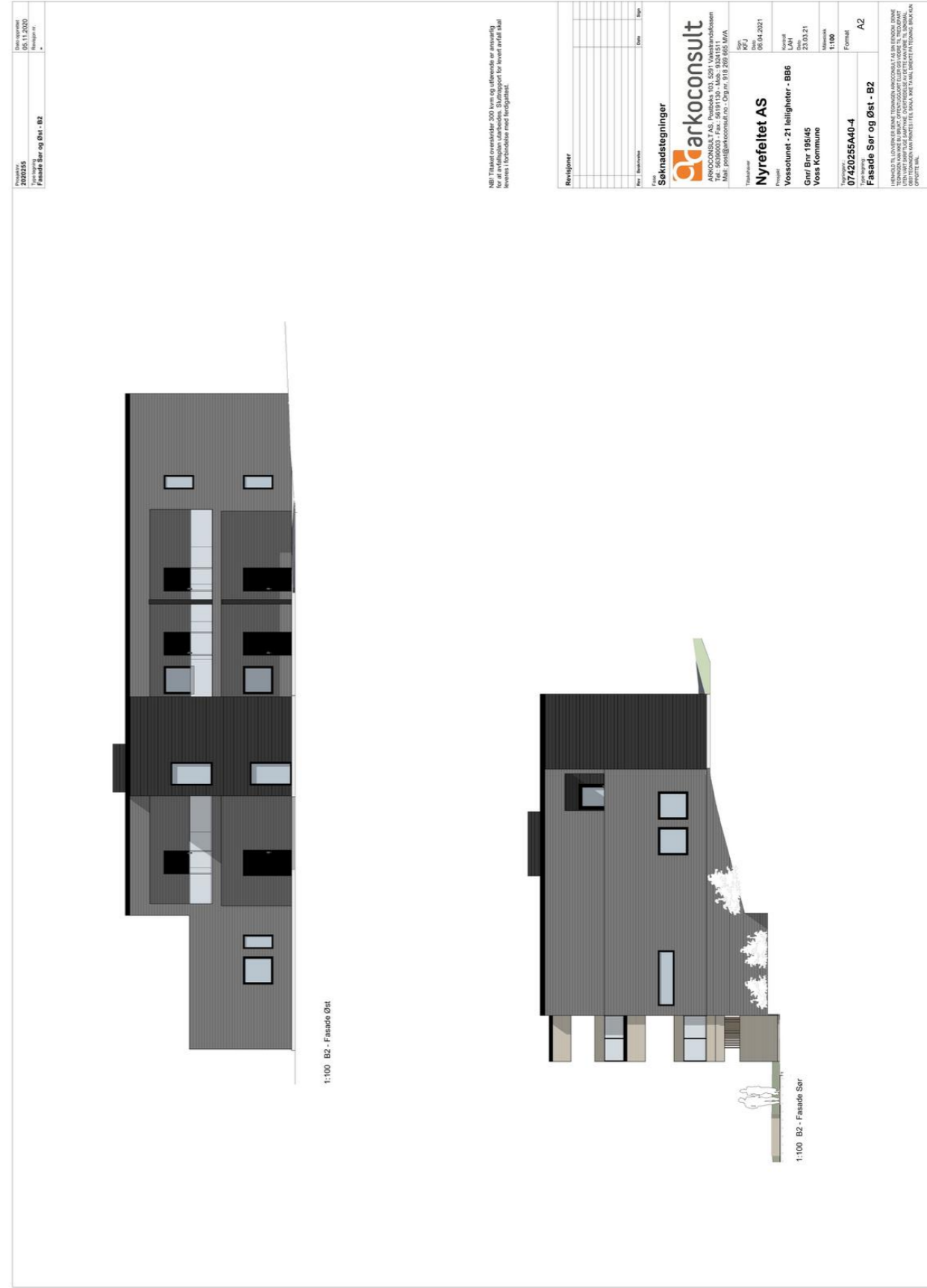
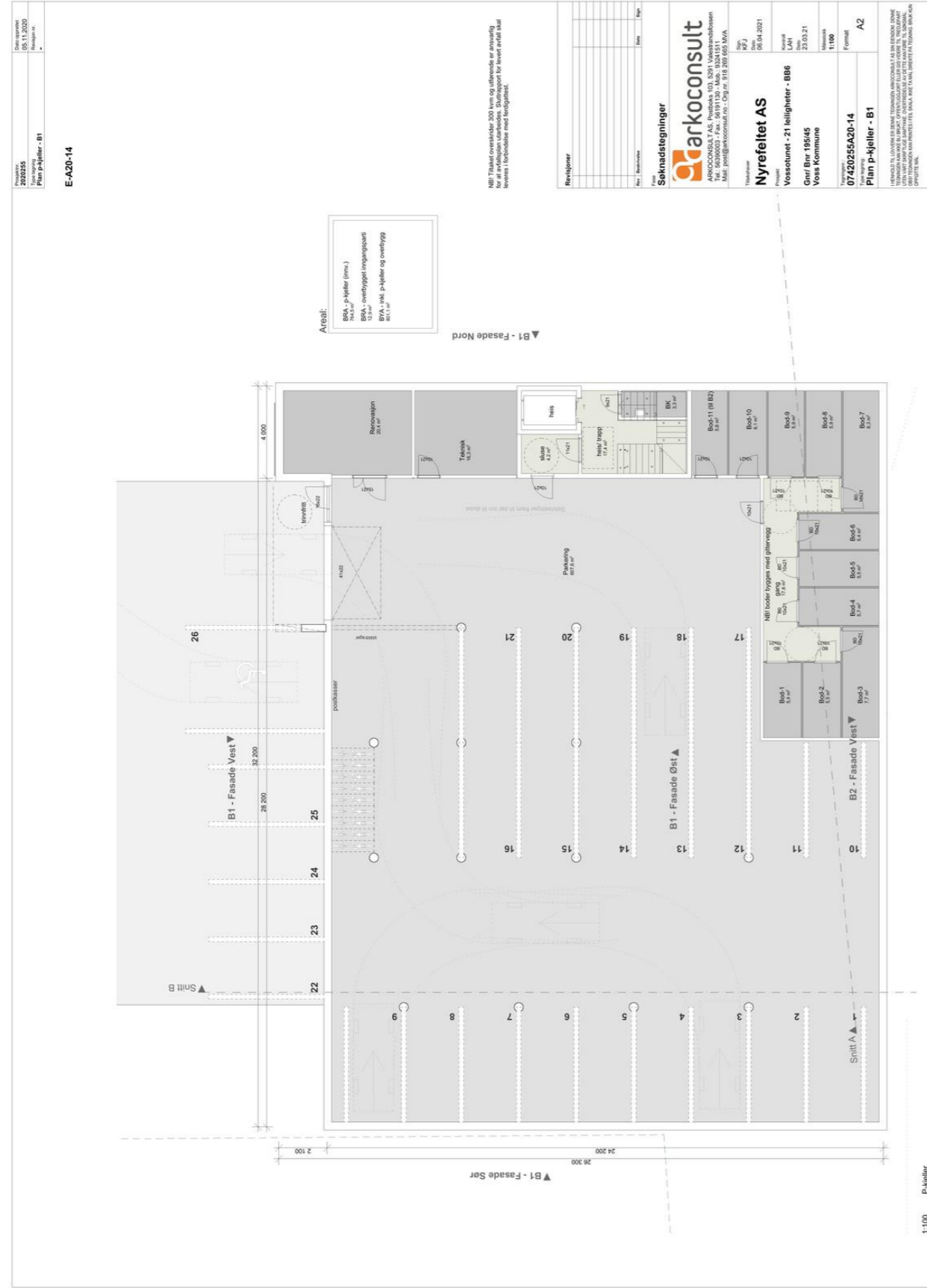
**6.3 Inkomne saker frå seksjonseigarar**

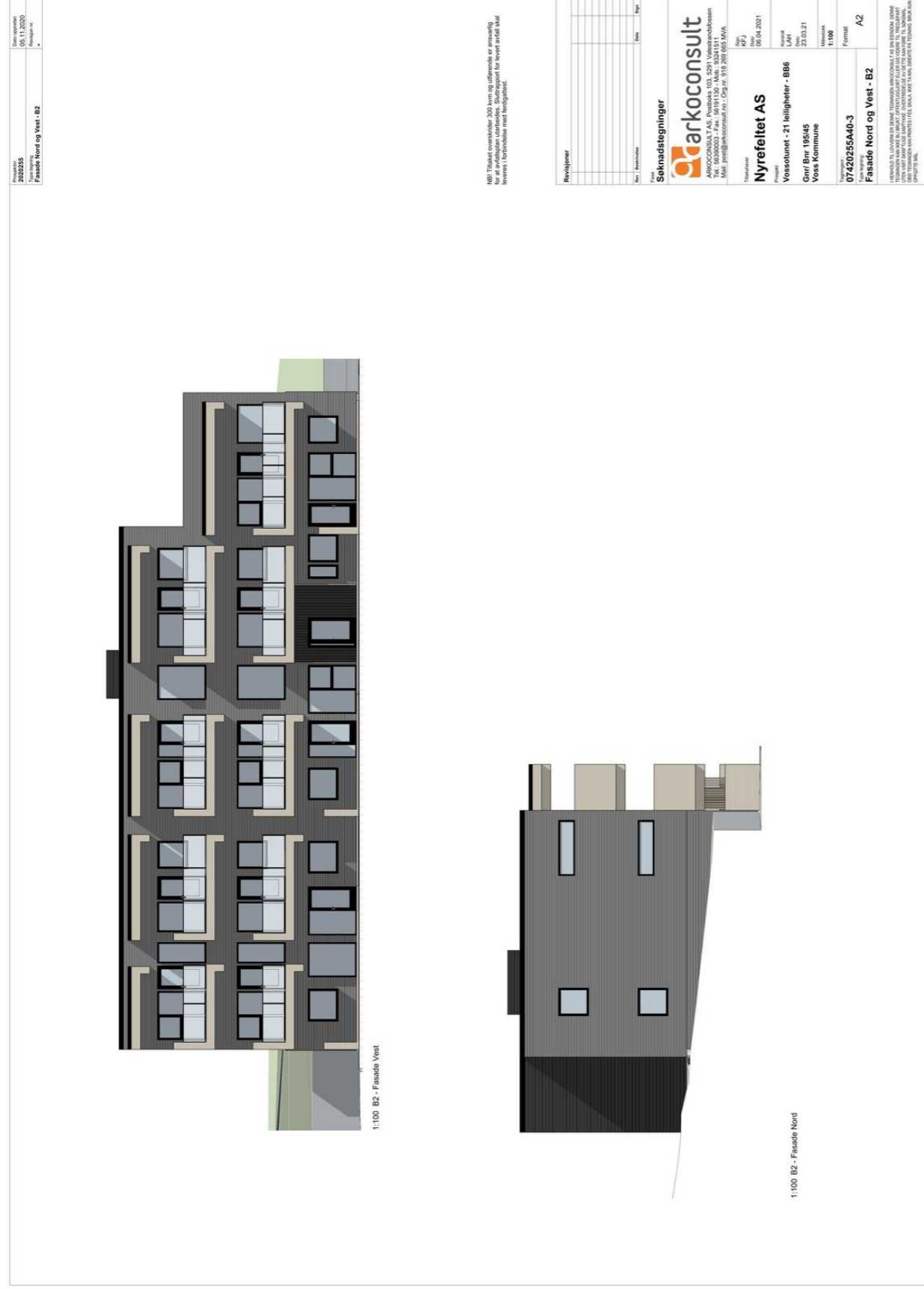
Det er ikkje kom inn saker til årsmøte frå seksjonseigar.

**Vedtak:**

Ikkje saker til behandling.







**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**  
 Organisasjonsnr: 960510542  
 Navn: VOSS HERAD  
 Adresse: Postboks 145, 5701 VOSS

**Rekvirent(er) av forretning**  
 Fødselsdato/Orgnr: 992289244  
 Navn: NYREFELTET AS  
 Bruksenh: Adresse Postboks 15, 5291 VALESTRANDSFOSSEN

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
 Knr: 4621  
 Gnr: 195  
 Bnr: 57

Løpnummer for forretning: 613716483  
 Vedlegg: Ja

Nye seksjoner		Sameiebrøk		Snr		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal	
Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Formålkode	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	1	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	2	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	3	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	4	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	5	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	6	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	7	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	8	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	9	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	10	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	11	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	12	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	13	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	14	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	15	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	16	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	17	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	18	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei
4621	195	57	0	19	Boligseksjon	Boligseksjon	Ja	Nei	Nei





Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attestingstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 2 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attestingstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 3 av 22

Melding til tinglysing

Knr 4621 Gnr 195 Bnr 57 Fnr 0 Snr 20  
4621 195 57 0 20  
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Tilleggsareal bygning Eksklusiv areal  
Ja Nei  
Ja Nei

Formålskode  
Boligseksjon  
Boligseksjon

Sameiebrøk  
1 / 21  
1 / 21

Side 2 av 2

07.03.2023 11:00

Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvierten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Voss herad	Kommunens adresse Postboks 145, 5701 Voss	Kontaktperson Anda Ramsøy
------------------------------	--	------------------------------

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Nyrefeltet AS	Fødselsnr./Org.nr. 992 289 244	E-postadresse ove@arkoconsult.no
Adresse Postboks 15	Postnummer 5291	Poststed Valestrandsfossen
		Telefonnummer

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr. 4621	Kommunens navn Voss	Gårdsnr. 195	Bruksnr. 57	Festnr.
--------------------	------------------------	-----------------	----------------	---------

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992 289 244	Nyrefeltet AS	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			
	B	N	SB	S	B	BG	B	G	BG	
1	B			13	B		25		37	
2	B			14	B	BG	26		38	
3	B			15	B		27		39	
4	B			16	B		28		40	
5	B			17	B		29		41	
6	B			18	B		30		42	
7	B			19	B		31		43	
8	B			20	B		32		44	
9	B			21	B		33		45	
10	B			22			34		46	
11	B			23			35		47	
12	B			24			36		48	
Sum tellere =				21	Nevner =				21	

Dato 06.03.2023  
Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 4 av 22

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Seksjoneringstegninger

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 06.03.2023  
Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 5 av 22

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
06.03.2023		OVE HÅLAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gått for (må fylles ut):**

Kommunen.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
4621	Voss herad	195	57	
Dato	Underskrift	Stempel		
07.03.2023				

Dato: 06.03.2023  
Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 8 av 22

Tilleggsdel i bygning til seksjon 21 er markert som TS21.

#### 1. etasje

Seksjon 1 er markert som S1.  
Seksjon 2 er markert som S2.  
Seksjon 3 er markert som S3.

#### 2. etasje

Seksjon 4 er markert som S4.  
Seksjon 5 er markert som S5.  
Seksjon 6 er markert som S6.

#### 3. etasje

Seksjon 7 er markert som S7.  
Seksjon 8 er markert som S8.  
Seksjon 9 er markert som S9.

#### Blokk 2 (bygningnummer 300957698) Nyresvegen 55 og 57 – 12 bueningar

#### 1. etasje

Seksjon 10 er markert som S10.  
Seksjon 11 er markert som S11.  
Seksjon 12 er markert som S12.

Tilleggsdel i bygning til seksjon 10 er markert som TS10.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 11 er markert som TS11.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 12 er markert som TS12.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 13 er markert som TS13.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 14 er markert som TS14.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 15 er markert som TS15.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 16 er markert som TS16.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 17 er markert som TS17.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 19 er markert som TS19.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 20 er markert som TS20.  
Tilleggsdel i bygning til seksjon 21 er markert som TS21.

#### 2. etasje

Seksjon 13 er markert som S13.  
Seksjon 14 er markert som S14.  
Seksjon 15 er markert som S15.  
Seksjon 16 er markert som S16.  
Seksjon 17 er markert som S17.

#### 3. etasje

Seksjon 18 er markert som S18.  
Seksjon 19 er markert som S19.  
Seksjon 20 er markert som S20.  
Seksjon 21 er markert som S21.

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 9 av 22

#### Fellesareal

Fellesareal i bygningar er angitt som «FELLES» og markert i grå farge. Fellesareal utanfor bygningar er markert i grå farge og blå skravor i situasjonskart, datert 08.12.2022.

#### Vidare saksgang og saksomkostningar

Søknad om seksjonering vert sendt til oppmålingsavdelinga. Etter oppmåling av tilleggsdel i grunn vert gjennomført skal Voss herad føre seksjonane i matrikkelen og deretter sende dokument til tinglysing jf. eigarseksjonslova § 13.

Det vert for ordens skuld gjort merksam på at søknad om seksjonering er vurdert etter reglane i Lov om eigarseksjonar (eigarseksjonslova).

Faktura for sakshandsamingsgebyr på kr. 25 612,- og tinglysingsgebyr kr. 585,- vert ettersendt.

#### Klagereitt

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter Forvaltningslova § 28 til Statsforvaltaren i Vestland. Klagefristen er tre veker frå de har mottoke dette brevet jf § 29. Ein eventuell klage skal vera skriftleg og grunngjevast.

Med venleg helsing

Anda Rømsøy  
Tlf: 480 145 84  
Voss herad

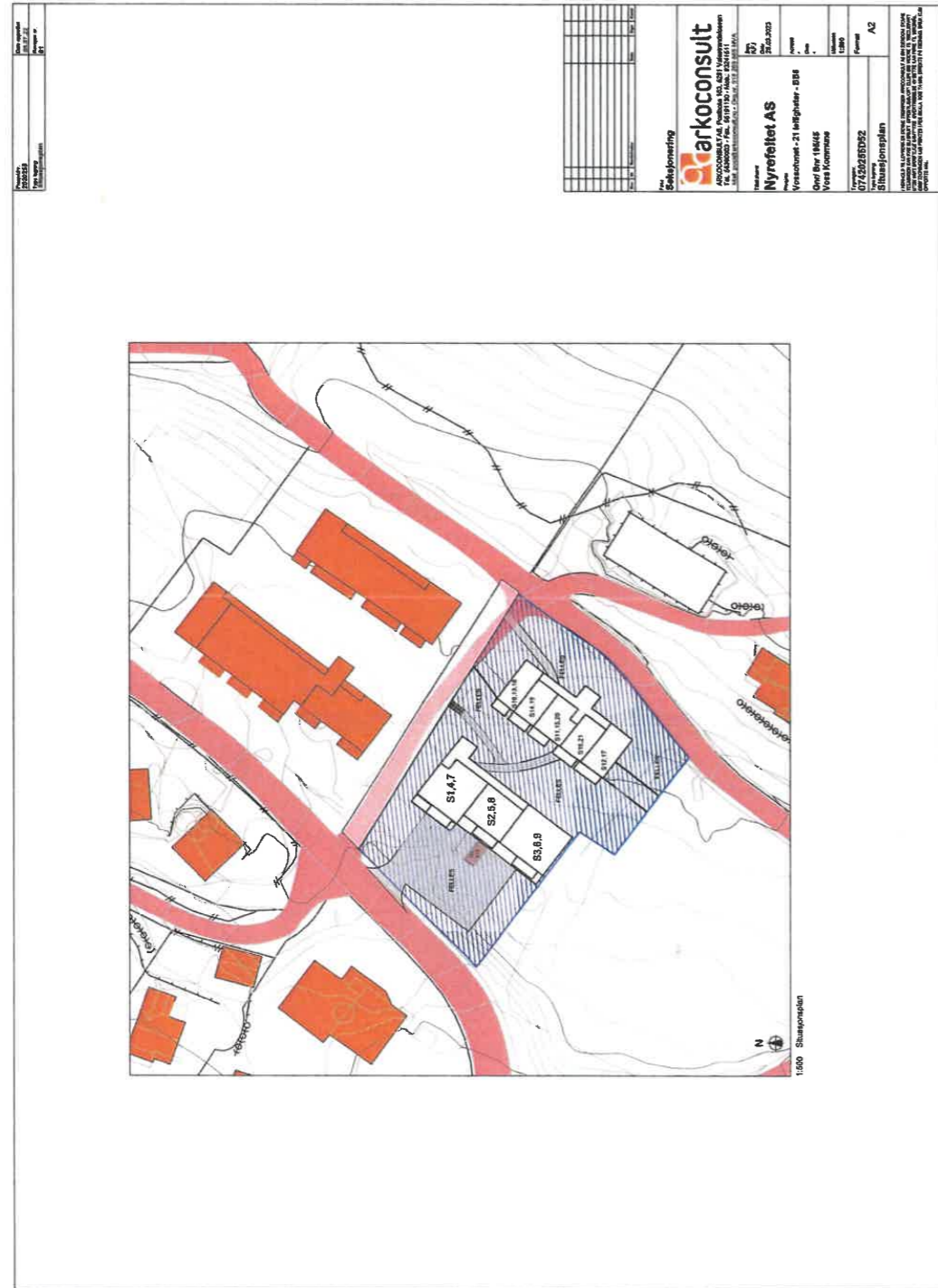
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 10 av 22

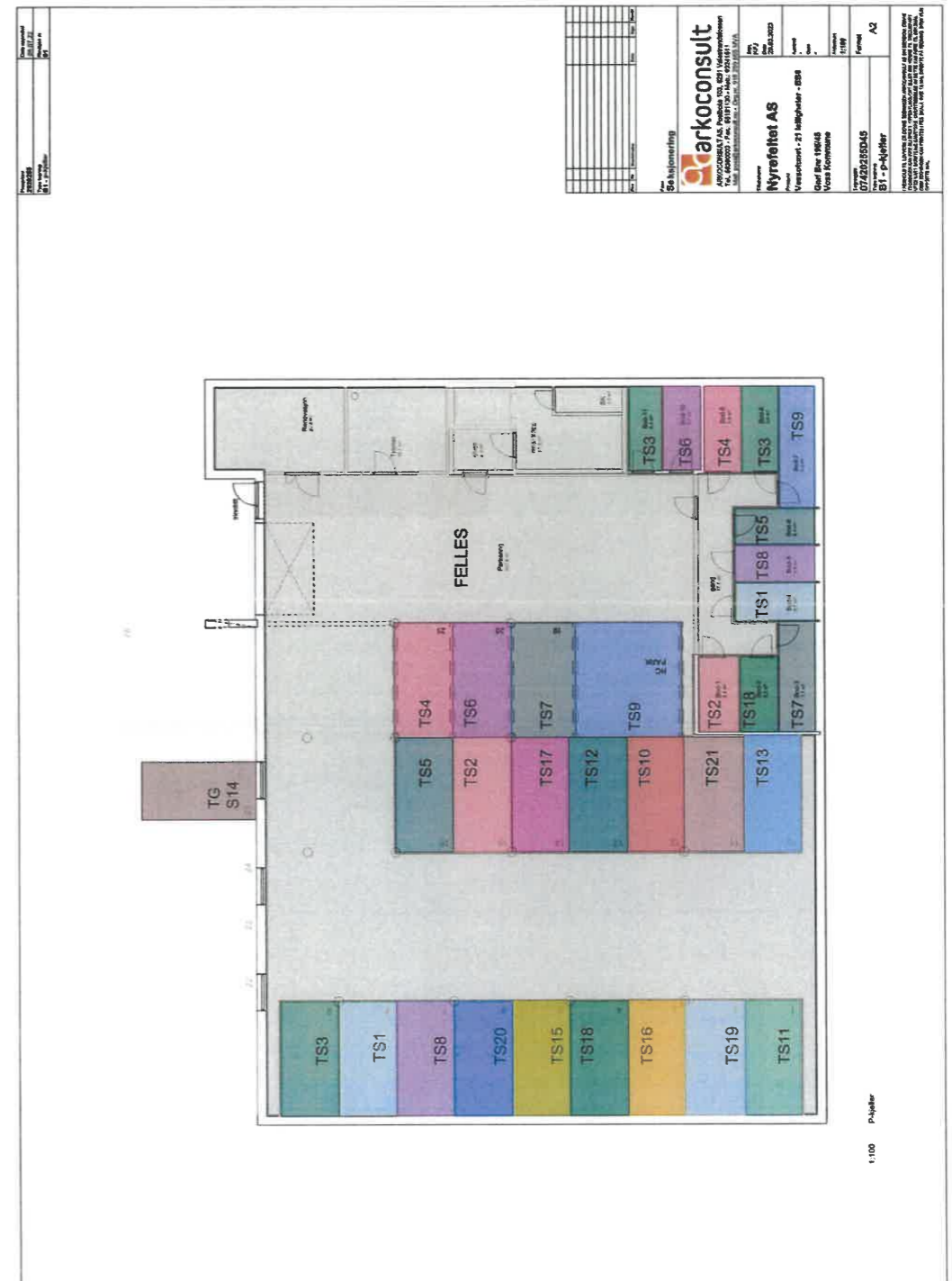


arkoconsult	
Arkitektkontor AS, Perletholmen 10, 0151 Vårslottet	
No. 0200017, No. 01111, No. 02111, No. 02111, No. 02111	
Nyrefellet AS	
Vestveien - 21 boligkuster - 028	
Graf. Bl. nr. 19/18	
Vestveien	
077 030 85 025	
Situasjonsplan	
A2	



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 11 av 22



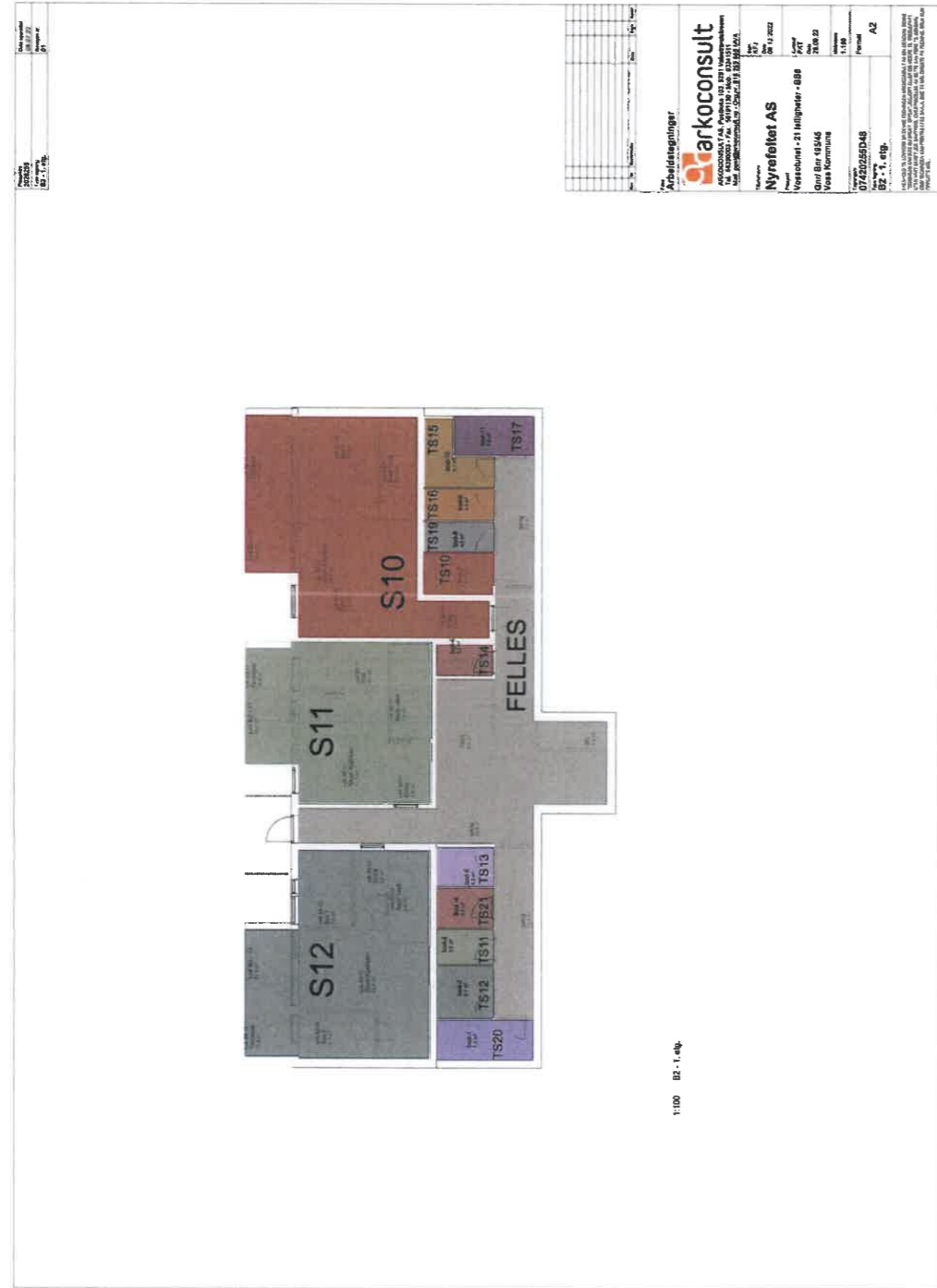
arkoconsult	
Arkitektkontor AS, Perletholmen 10, 0151 Vårslottet	
No. 0200017, No. 01111, No. 02111, No. 02111, No. 02111	
Nyrefellet AS	
Vestveien - 21 boligkuster - 028	
Graf. Bl. nr. 19/18	
Vestveien	
077 030 85 025	
Situasjonsplan	
A2	





Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attestingstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 14 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attestingstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 15 av 22







Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 18 av 22



Oppmåling

Vår ref.  
23/1584 - 2

Dato  
06.03.2023

### Protokoll for oppmålingsforretning

Aktuelt kartutsnitt



Forretninga gjeld oppmålingsforretning gbnr 195/57  
Tiltakstype (Matr.lova § 6):  
Oppmålingsforretning over uteareal til eigarseksjon (eigarseksjonslova § 7).  
Oppmålingsforretninga er rekviert etter matrikkelova § 9 1. ledd bokstav e den 17022023.  
Seksjonering av matrikkeløining er godkjend etter delegert myndighet frå Formannskapet i sak nr. 23/982-6 den 20022023.

Rekvirent: Nyrefeltet AS  
Landmålar for forretninga: Jostein Minde  
Telefon: 95262000  
E-post: Jostein.Minde@voss.herad.no

#### Habilitet:

Landmålar har lese gjennom partslista og har ikkje funne nokon personlege eller økonomiske tilhøve som tilsier inhabilitet (jfr. forvaltningslova § 6).

Har part merknader til landmålar sin habilitet (ja/nei)? NEI

Eventuelle merknader frå part: INGEN

Forretninga er halden den 06032023 i Voss tinghus.

Part er varsla ved brev/e-post den 02032023, og har kvittert for mottaken varsling og fram møte.

Kvittering for mottatt  
varsel og fram møte

Merknad	ID	Navn	Rolle	Andel
	4621-195/57	NYREFELTET AS	Hjemmelshaver (H)	1/1

Ove Håland

Stadbunden rett i grunnboka

Grunnboksinformasjon for rekvirentbruk (sjå vedlegg nr. 9)

Eventuelle merknader til varsling: INGEN

Voss herad  
Uttrågata 9  
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00  
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:  
960510542



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 19 av 22

Saksdokument – Aktuelle for forretninga	Vedl.nr	Merknad	Ikkje relevant
Begjæring om oppdeling i eigarseksjonar	1		
Søknad om seksjonering			
Løyve til seksjonering	2		
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	3		
Samtykke til tinglysing og fullmakt frå uråderettshavar	4,5		
Ønske om kontorforretning	6		
Plott som viser parkering med koordinatar	7		
Varsel om oppmålingsforretning	8		
Grunnboksinformasjon for rekvirentbruk den 06032023	9		
Utklipp som viser div. forretningstypar i matrikkelen for rekvirentbruk den 06032023	10		
Matrikkelbrev for gbnr 195/57 den 14122021	11		
Nøkkelopplysningar for Nyrefeltet AS den 06032023	12		
Fullmakter	5		
Avtalar			L
Partspåstandar			✓
Forlik			✓
Anna dokument			✓
Blanketten «Erklæring om rett i fast eigedom»	13		
NB! Eigdomsdata (historisk matrikkelbrev) for eigedom kan tingast frå Kartverket av heradet for part (gratis) innan klagefristen for valfri dato tilbake til 01012015.			

Grenseskildring, grensemerke, avtalar, partspåstandar mm.

1. Eksisterande grenser: Ingen berørte eksisterande grenser

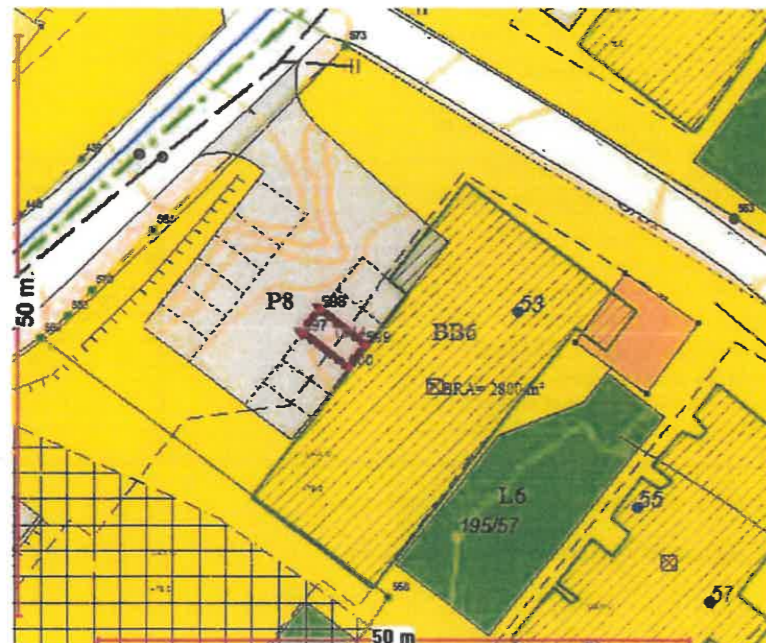


Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 20 av 22

**2. Nye grenser:** Eksklusivt uteareal for seksjon nr 14.  
I samsvar med løyve: Ja

Kartutsnitt fra matrikkelen mm 06032023:



- Uteareal for seksjonnr. 14 vert avgrensa av figuren mellom punkta 597-598-599-600-597.
- Koordinatar for pkt 597-900 er henta frå vedlegg nr. 7

**3. Tilleggsareal:** Sjå nye grenser ovanfor

**4. Arealoverføring:** Ikkje aktuelt

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 21 av 22

**5. Stadbundne rettar og liknande, som viser i grunnboka m.m for rekvirentbruk:**  
Matrikkelen, grunnboka og andre dokument som er framlagt under forretninga er undersøkt for dei berørte areala når det gjeld grenser, bruksrettar og servitutlar. Jmf. vedlegg nr: 9-11

**6. Andre rettar: (matrikkelforskrift § 27 med merknader):**

Andre rettar?

Landmålar har spurt part om ovanfor nemnde rettar.

**7. Avtaler mm:**

Er det behov for å nytta hjelpelinjer eller hjelpepunkt ved matrikkelføringa (jfr. vedlegg nr. 1)? NEI

**8. Avtale om grensejustering:** Ikkje aktuelt

Side 4 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2023/356078/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 09:27

Side 22 av 22

### 9. Oppsummering og fråsegn frå landmålar:

Løyve	✓
Rekvisisjonen	✓
Varsel om oppmålingsforretning	✓
Førebuing av oppmålingsforretninga	✓
Oppmålingsforretninga	✓ Oppmålingsforretning går ut på å klargjere og beskrive grenser og retter til fast eigedom (matrikkeleining i tråd med partane sine påstandar og framlegde dokument), og bringe fram nødvendig dokumentasjon for registrering i det offisielle registeret over fast eigedom (matrikkelen) og for eventuell tinglysing.
Fakturering:	✓ Til Nyrefeltet AS
Matrikkelføring	Føra opplysningar i matrikkelen
Evt. tinglysing	Evt. registrering av matrikkeleining/arealoverføring i grunnboka hjå tinglysingsstyresmakta / Evt. tinglysing av erklæring om rett i fast eigedom/ Evt. sletting av rettar.
Utssending av matrikkelbrev mm	Utssending av matrikkelbrev og kopi av protokoll m/kartvedlegg for oppmålingsforretning (Matrikkelbrev er attestert utskrift av matrikkelen som viser registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgitt dato).
Klagerett og frist	Etter matrikkellova kan oppmålingsforretning påklagast til Statsforvaltaren. Klagefristen er 3 veker frå matrikkelbrevet er motteke.

Merknader til gjennomføring av forretninga? *INGEN*

Klar for matrikkelføring? *Fa*

Eg sennar at protokollen er i samsvar med gjennomføringa av forretninga og dei faktiske tilhøva i marka, og at oppmålingsforretninga er utført i samsvar med god landmålarsskikk. Innhaldet av protokollen er gjort kjent for framsett, og kopi vert sendt til part..

06032023

Dato

*Johanne Munde*  
(landmålar)Signatur

Heradet si nettside: [www.voss.herad.no](http://www.voss.herad.no)

Nettkart for Voss: [www.vossakart.no](http://www.vossakart.no)

Informasjon frå grunnboka og matrikkelen for heile landet: [www.saeiendom.no](http://www.saeiendom.no) og [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)


Side 5 av 5

<p>Voss kommune</p>	<h2>Reguleringsplanforslag</h2>	<p>N</p> <p>UTM-32</p>
	<p>Eiendom: 195/57/0/19 Adresse: Nyresvegen 57 Utskriftsdato: 05.05.2026 Målestokk: 1:1000</p>	
<p>©Norkart 2026</p> <p>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</p>		

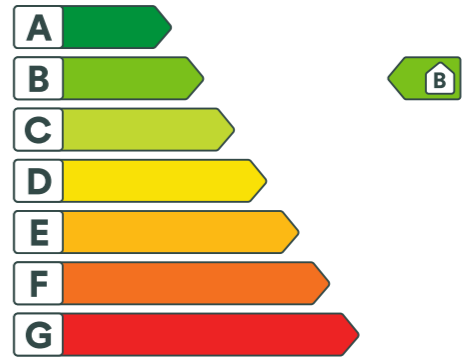
Tegnforklaring




## Energiattest




Adresse <b>Nyresvegen 57, 5700 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>08.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293260</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300957698</b>
Gårdsnummer <b>195</b>	Bruksnummer <b>57</b>
Seksjonsnummer <b>19</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0203</b>






### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2023</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>40,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>40,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>87,24 kWh/m<sup>2</sup></b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>87,60 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>3 504 kWh</b>
--	--



## Nyresvegen 57, 5700 VOSS

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nyresvegen 57, 5700 VOSS

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 14: 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 på varmeanlegg****Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 18: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

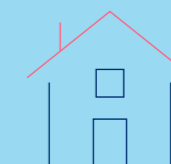
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Nyresvegen 57, 5700 VOSS. Gnr. 195, bnr. 57, snr. 19 i Sameiga Vossotunet, oppdragsnr.: 1140260097  
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
900 73 911  
svb@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no