

PROAKTIV

Lettstelt og fin 2-roms sentrums- leilighet i 3. etasje

Heis i bygget, egen balkong og
mulighet for parkering.

VANGSGATA 22B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VOSS SENTRUM

Lys og fin 2-roms leilighet i 3. etasje i sameiet Kyrkjebø.
Heis, balkong, bod i kjeller og mulighet for parkering i bakgård.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vangsgata 22B, 5700 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 48, bnr. 72, snr. 17 i
Sameiet Kyrkjebø
Gnr. 48 bnr. 75 ideell andel 1/28 av
parkeringsareal i bakgård.

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 93.990,-

Totalpris: 3.293.990,-

Kommunale avgifter: 11.994,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 2/1

BRA: 48.6 m²

BRA-i: 45 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Sameiet har flere
parkeringsplasser på baksiden av bygget
som er avstengt ved bom. Her er det første
mann til mølla-prinsippet som gjelder.

Tomt: 1142.4 m², fellestomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.696,-

Felleskostnader inkl.: Boligopplysningene
fra forretningsfører fordeler
felleskostnedene på postene bossbu, leie
parkering, bustad, full fordeling og
brebånd.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	36	62	67
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Vedtekter
89	110		
Info fra forretningsfører	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

"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 / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Vangsgata 22B

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i 3. etasje i sameiet Kyrkjebø midt i Voss sentrum. Bygget har heis som gir enkel adkomst, og mulighet for parkeringsplass i bakgården. I tillegg har boligen en hyggelig liten balkong og sportsbod i kjelleren. Innvendig fremstår leiligheten lys og tiltalende med gjennomgående parkettgulv og lysmalte vegger. God takhøyde og spotter i tak bidrar til en luftig og moderne atmosfære. Kjøkkenet er praktisk utformet og utstyrt med integrerte hvitevarer, mens badet ble oppgradert i 2020. Soverommet er av god størrelse og har tilkomst til et ekstra rom som kan brukes som kontor, garderobe eller som sovealkove. Leiligheten er godt egnet for flere typer kjøpere, og passer like godt for enslige og par som for pensjonister eller førstegangskjøpere.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«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

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!



VOSS SENTRUM

Kommune: VOSS / Område: Voss sentrum

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

Beliggenhet – sentralt, praktisk og fremtidsrettet
Leiligheten ligger midt i hjertet av Voss sentrum – med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Her kan du rusle til dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, kaféer og restauranter på få minutter. Treningssenter, servicetilbud og øvrige sentrumsfasiliteter ligger i umiddelbar nærhet, noe som gir en enkel og effektiv hverdag uten behov for bil.
Fra boligen er det kort gangavstand til Voss stasjon, med gode togforbindelser til Bergen og Oslo. Enten du pendler, får besøk av familie eller ønsker fleksibilitet i hverdagen, ligger forholdene svært godt til rette. En spasertur langs Vangsvatnet er flott året rundt, og vinterstid er det kort vei til Gondolen som tar deg til fjells og til skiopplevelser i Voss Resort. Her kombineres urbane kvaliteter med aktiv livsstil på en måte få andre sameier kan tilby. Dette er en bolig som passer like godt for førstegangsetablereren som ønsker en lettstelt og sentral start på boligkarrieren, som for



OFFENTLIG TRANSPORT

Torget Linje 950, 964, 965	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	1 t 36 min

DAGLIGVARE

Kiwi Vangen	3 min
Spær Voss	4 min

VARER/TJENESTER

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	0 min

SPORT

Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
MOVA Vangsgata	3 min
SKY Fitness Voss	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss Tinghusplassen	3 min
Voss Strandavegen	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



den som vil bytte ut en større bolig med en enklere og mer tilgjengelig. Med heis i bygget, egen balkong og mulighet for parkering i sentrum ligger alt til rette for en komfortabel bosituasjon – både nå og i årene som kommer.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

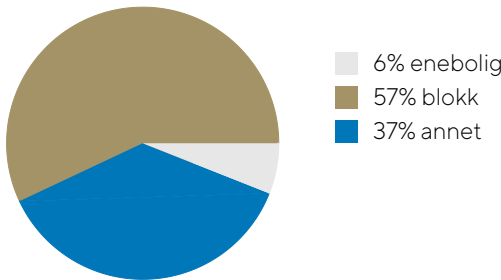
Barnehage/Skole/Fritid
Det er flere barnehager rundt Voss sentrum.

Skolekrets
Vangen.

Offentlig Kommunikasjon
Knutepunktet med buss- og togstasjon ligger like i nærheten.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	21 min 1.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Voss gymnas 370 elever	9 min 0.7 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	11 min 0.9 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL VANGSGATA 22B

Sameiet Kyrkjebø – leiligheten har fine fellesarealer og rammene i bygget er flotte. Heis, bod i kjeller og mulighet for parkering i bakgården.

Parkering

Sameiet har flere parkeringsplasser på baksiden av bygget som er avstengt ved bom. Her er det første mann til mølla-prinsippet som gjelder.

Tomtestørrelse

1142 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Selveierleilighet (i blokk), bygning er oppført i 1939 og totalt ombygd innvendig fra 2007 til 2009. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Bygningen har malt balkongdør 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 med utgang fra soverom.

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm. Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 3. Etasje > Bad (4,6 kvm) H=2,30m > Overflater Gulv

Våtrom > 3. Etasje > Bad (4,6 kvm) H=2,30m > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken (19,8 kvm) H=2,67m >

Overflater og innredning

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken (19,8 kvm) H=2,67m >

Avtrekk

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder gang med skyvedørgarderobe, kombinert bad/vaskerom fra 2020, stue i åpen løsning med kjøkkenet og et romslig soverom med walk-in garderobe og utgang til balkong.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 2 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

Seksjonene 1, 2 og 3 er alle næringsseksjoner med beliggenhet og egen separat inngang i eiendommens første etasje/fra gateplan. Seksjonene 1 og 3 har bruksareal i kjelleretasje. Seksjon 2 har en tilleggsdel (ventilasjonsrom / teknisk rom) i eiendommens kjelleretasje. Seksjonene 4 - 31 er alle boligseksjoner med bruksarealer i

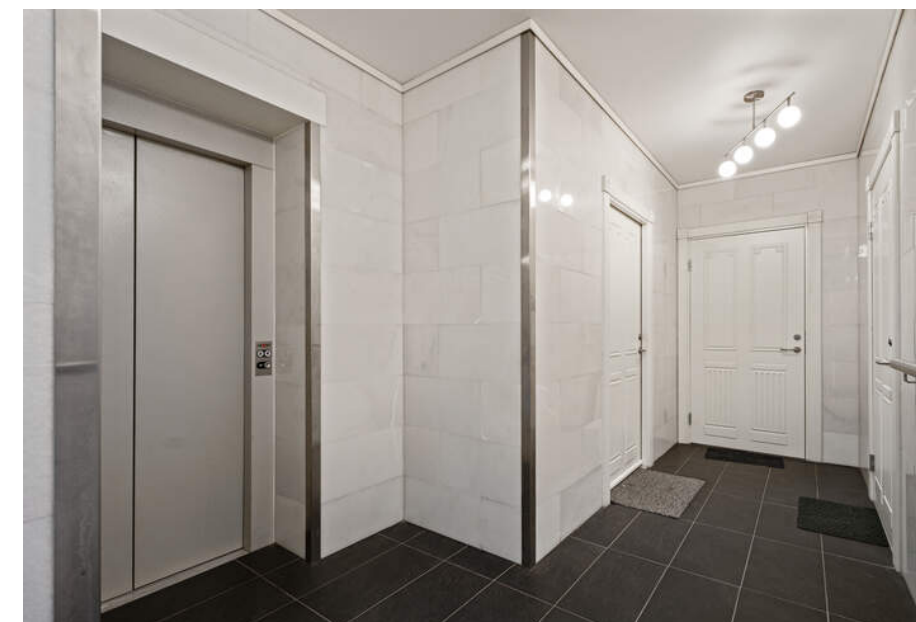
eiendommens 2., 3. og 4. etasje. Seksjon 31 har i tillegg bruksareal på loft. Seksjonene 4 - 31 har to særskilte inngangspartier fra gateplan og 2 inngangspartier fra bakgård som fører til de 28 seksjonene og til disse seksjonenes avgrensede fellesdel. Seksjonene 4 - 31 eier en tilleggsdel pr. seksjon i eiendommens kjeller, til sammen 28 boder. Vaskerom, teknisk rom og gang i kjeller utgjør en del av disse seksjoners fellesdel. Seksjon 31 har tilleggsdel i 1. etasje (bod/garasje). Seksjonene 4 - 31 eier loftsetasjen som fellesdel. Seksjon 31 har tilleggsdel på loft. Seksjonene 4 - 31 har egen fellesdel i ganger i 2., 3. og 4. etasje, to trapperom og to heiser. Vedtektene omtaler i tillegg gnr. 48 bnr. 75 som eies av seksjonene 4 - 31. Denne eiendommen omfatter også bossbod som benyttes av seksjonene 2 - 31, samt bakgård som benyttes til parkeringsareal for seksjonene 3 - 31. Seksjonene 1, 2 og 3 har rett til bruk av seksjonene 4-31 sin innvendige fellesdel i 1. etasje og kjeller for inn- og utlasting av varer fra heis og inn i de gjeldende seksjoner.

Standard

Leilighet i bygg oppført i 1939 som ble ombygget til leiligheter i perioden 2007-2009. Innvendig er det gulv av parkett, vegger og tak har malte plater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bad er oppusset år 2020. Veggene er av baderomsplater og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over servant. Det er mekanisk avtrekk, felles med kjøkken. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten

KLASSISKE OG FLOTTE DETALJER

Fellesarealene holder god standard.





er av heltre. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vask i stålbeslag. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Det er sentralanlegg for varmtvann. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser årlig strømforbruk til ca. 3 700 kwh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.



LEILIGHETEN ER EFFEKTIV OG GOD UTNYTTET

Gjennomgående parkettgulv, lysmalte
vegger, spotter i tak og god takhøyde.





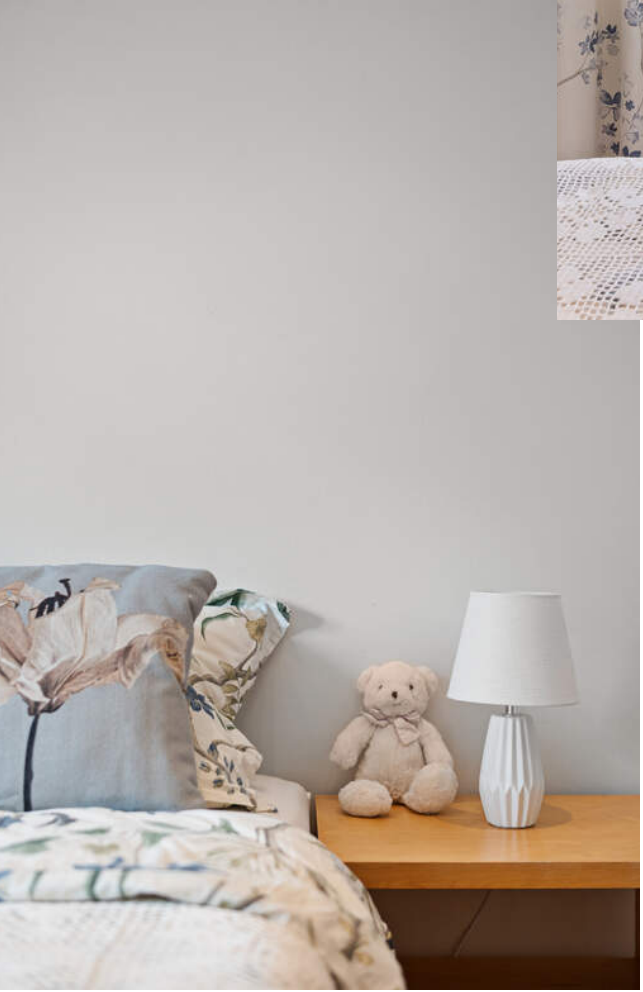






SOVEROM MED UTGANG TIL BALKONG

Rom i tilknytning til soverommet kan fint brukes som garderobe, kontoer eller sovealkove.

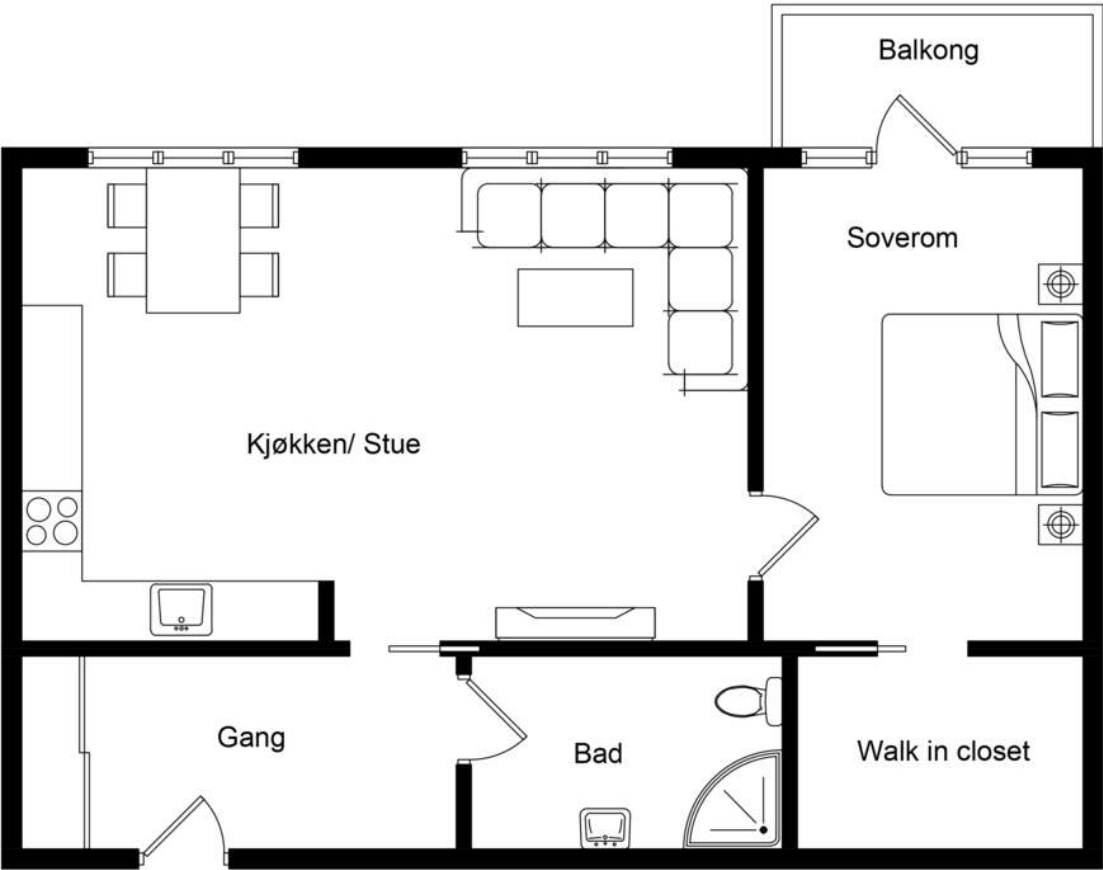


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3. etasje

Vangsgata 22b



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Om sameiet

Styreleder opplyser at det ikke er planlagt økte fellesutgifter eller arbeid kommende år som vil kunne medføre vesentlig økte fellesutgifter. Opplyser videre om at det er et eldre bygg og at uforutsette kostnader kan forekomme.

Felleskostnader pr. mnd

2.696,-

Felleskostnader inkluderer

Boligopplysningene fra forretningsfører fordeler felleskostnedene på bossbu, leie parkering, bustad, full fordeling og brebånd.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men sødnad om dyrehold må gjøres til styret. Søknadsskjerma finnes på www.vestbo.no.

Forsikring

Forsikringsselskap If
PolisenummerSP616091

Formuesverdi primær

582.055,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.328.218,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.994,- for 2025

Eiendomsskatt

3.254,- for 2025

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 salgsoppgaven. 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.

Diverse

Seksjon 4 er boligseksjon (samleseksjon for flere leiligheter) i hhv. 2.,3. og 4. etasje.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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. Ferdigattesten gjelder Kyrkjebø - Ombygging/bruksendring på gnr. 48 bnr. 72.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 23. november 2007

Tinglyste heftelser og rettigheter

2012/182900-1/200 RESEK/DELING AV SEKSJON
05.03.2012 OPPDELING AV:
SNR: 4
FORMÅL: Samleseksjon bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 2306/3132
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:

Kjerneinformasjon

SNR: 17
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 71/3132

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område for Vossevangen/Sentrumsplan. Plan Id 12352018001
Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.01.2022

Delarealer Delareal 1 219 m
RPHensynsonenavn Sone 1.1
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal: 1186 m
Formål: Sentrumsformål
Feltnavn: BS9
Delareal: 67 m

Bestemmelsesområde: utforming
Delareal 10 m
Formål Veg
Delareal 23 m
Formål Gatetun
Feltnavn SGT2

Id 2018001
Navn
Plantype
Status
Ikrafttredelse
Delarealer Delareal 291 m
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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 kjøpere 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 kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 2. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
93 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 293 990,00 (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 overtagelsesdato. 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. Salgsoppgaven 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 salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, 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.

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 kjøpere 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 tinglysing. 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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.

Kjerneinformasjon

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.

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
Knut Kvitne

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

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 105 130,00. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp,

har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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
11.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Vangsgata 22B, 5700 VOSS

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vangsgata 22B

Vangsgata 22B

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?

2007

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.

2007-2013
Leid ut 2014-2018
Disponert av oss sjolve 2019-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP616091

Informasjon om selger

Selger

Kvitne, Knut

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gulv på bad skadet pga av setninger i bygg.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2020

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørleggerarbeider, elektroarbeid og tomrer

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

AS Søreide VVS, Skutle Installasjon AS, Lars Helland AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann trengt inn fra balkonger over leilighet pga tette avløp.

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

36

VANGSGATA 22B

PROAKTIV.NO

37



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tette avløp pga frost.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 49119780

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Knut Kvitne

2026-03-02



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knut Kvitne

02/03-2026
12:09:33

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 48, bnr. 72, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18970-2064

Eiendomsverdi ref nr: RA1428

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

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



Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 2 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 3 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 4 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk), bygning er oppført i 1939 og totalt ombygd innvendig frå 2007 til 2009. Eigar har hatt leiligheita sidan 2007

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

2024:
Vanninntrenging fra balkong i leiligheita over, pga tett sluk.

2020
Renovert bad, ingen dokumentasjon

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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 (4,6 kvm) H=2,30m
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er renovert i 2020 Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 51mm/m lokal ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Speil med lys over servant Det er mekanisk avtrekk, felles med kjøkken Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod/omkledning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vask i stålbeslag

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er varmekabler i golv i entre og stue/kjøkken Sikringskap med automatsikringer

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

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk), bygning er oppført i 1939 og totalt ombygd innvendig frå 2007 til 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 5 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

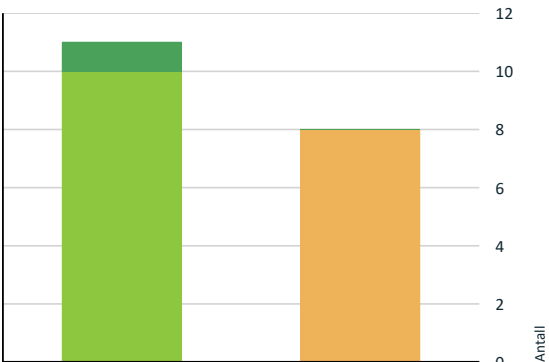
Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst ved befaring

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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 påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokal utbedring



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i front med utgang fra soverom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Noko retningsavvik i golv må påreknast på grunn av alder.

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.

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.

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 8 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er renoverert i 2020



3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 51mm/m lokal ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumenasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 9 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Speil med lys over servant

Årstall: 2020 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, felles med kjøkken

3. ETASJE > BAD (4,6 KVM) H=2,30M

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (19,8 KVM) H=2,67M

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vask i stålbeslag

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring



Røropplegg i skap under vask



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (19,8 KVM) H=2,67M

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Mangler sprutsdeksel i skap

Konsekvens/tiltak

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

Montere sprutdeksel



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er varmekabler i golv i entre og stue/kjøkken

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Renovering av bad i 2020

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
Ja Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

dette utført



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

**Helse, miljø og sikkerhet**

Beskrivelse

Selveierleilighet (i blokk), bygning er oppført i 1939 og totalt ombygd innvendig frå 2007 til 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
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

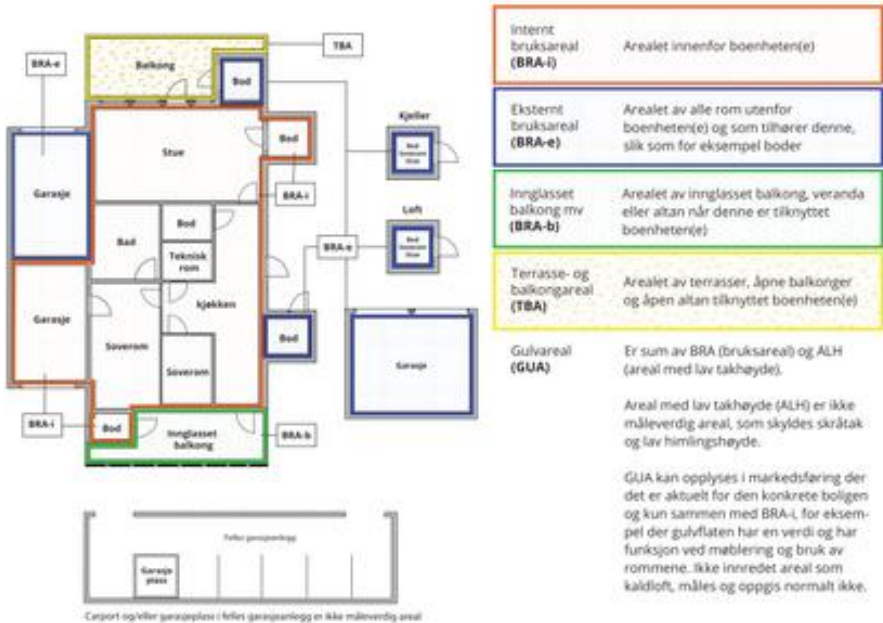
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	45			45	2
SUM	45				2
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré (4,3 kvm) h= 2,67m, soverom (9,5 kvm) h=2,67m, bad (4,6 kvm) h=2,30m, stue/kjøkken (19,8 kvm) h=2,67m, bod/omklednnig (3,5 kvm) h=2,67m		

Kommentar

BRA er oppmålt med avstandslaser og fordelt på P-rom og S-rom etter dagens bruk

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Bod i kjeller på 3,6 kvm

Åpent areal (TBA)
Balkong i front, areal 2,3 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020

Bad er renovert, ingen dokumentasjon



Ja



Nei

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Knut Kvitne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	48	72		17	1142 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Vangsgata 22 B							
Hjemmelshaver Kvitne Knut							
Kommentar Tomt er felles							
Boligselskap Sameie Kyrkjebø		Eierandel 71 / 3132		Forretningsfører Vestbo bbl		Organisasjonsnr 999081010	

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg i sentrum av Voss like ved Vangskyrkja. Kyrkjebø Sameie består av 4 seksjoner, Seksjon 1, 2 og 3 er næringsseksjoner i 1 etasje(gateplan) med kjeller Seksjon 4 er boligseksjon (samleseksjon for flere leiligheter) i hhv. 2.,3. og 4. etasje. Loftet i 5 etasje tilhører seksjon 4 boligseksjon. Fortau i front langs heile eiendommen og i enden av eiendommen. Kort veg til butikker, bank, buss, jernbane og fritidsområde i Prestgardsmoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
På bakside av eiendommen er det parkeringsplass til 16 bilar. Må benytte parkeringsoblat, bom for innkomst til parkering. Det er ikkje gjesteparkering, ellers avgiftsbelagte parkeringsplasser i sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eigande tomt, felles

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				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.11.2007		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 16 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 17 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 befaringsstidspunktet. 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 integreert 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.

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

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 18 av 19

Vangsgata 22 B, 5700 VOSS
Gnr 48 - Bnr 72
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 18970-2064

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 19 av 19

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA1428>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

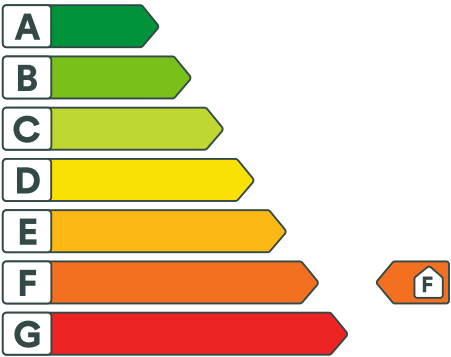
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Vangsgata 22B, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 04.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265949
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174925569
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 72
Seksjonsnummer 17	Brukseiningsnummer H0303



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarma bruksareal 45,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitit	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 279,98 kWh/m²
--

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 282,06 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 693 kWh
--	---



Vangsgata 22B, 5700 VOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Vangsgata 22B, 5700 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

 Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

 Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET KYRKJEBØ

04.04.24

§ 1 NAVN OG SAMEIEFORHOLD

Sameiets navn er “Sameiet Kyrkjebø”.

Sameieforholdet gjelder grunn og bygg på gnr.48 bnr.72 i Voss kommune. Eiendommens adresse er Vangsgata 22.

Eiendommen ligger i et sameie mellom eierne av 31 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonenes hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter.

Med fellesdel forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesdel.

Seksjonene 1, 2 og 3 er alle næringsseksjoner med beliggenhet og egen separat inngang i eiendommens første etasje/fra gateplan. Seksjonene 1 og 3 har bruksareal i kjelleretasje. Seksjon 2 har en tilleggsdel (ventilasjonsrom / teknisk rom) i eiendommens kjelleretasje.

Seksjonene 4 - 31 er alle boligseksjoner med bruksarealer i eiendommens 2., 3. og 4. etasje. Seksjon 31 har i tillegg bruksareal på loft. Seksjonene 4 - 31 har to særskilte inngangspartier fra gateplan og 2 inngangspartier fra bakgård som fører til de 28 seksjonene og til disse seksjonenes avgrensede fellesdel.

Seksjonene 4 - 31 eier en tilleggsdel pr. seksjon i eiendommens kjeller, til sammen 28 boder. Vaskerom, teknisk rom og gang i kjeller utgjør en del av disse seksjoners fellesdel.

Seksjon 31 har tilleggsdel i 1. etasje (bod/garasje).

Seksjonene 4 - 31 eier loftsetasjen som fellesdel. Seksjon 31 har tilleggsdel på loft. Seksjonene 4 - 31 har egen fellesdel i ganger i 2, 3.,og 4.etasje, to trapperom og to heiser.

Vedtektene omtaler i tillegg gnr. 48 bnr. 75 som eies av seksjonene 4 - 31. Denne eiendommen omfatter også bossbod som benyttes av seksjonene 2 – 31, samt bakgård som benyttes til parkeringsareal for seksjonene 3 – 31.

Seksjonene 1, 2 og 3 har rett til bruk av seksjonene 4-31 sin innvendige fellesdel i 1.etasje og kjeller for inn- og utlasting av varer fra heis og inn i de gjeldende seksjoner.

§ 2
SAMEIEBRØK M.V.

Sameiebrøken er fastsatt iht. eiendommens oppdeling i eierseksjoner basert på den enkelte eierseksjons bruksareal:

Seksjon	Husv.nr.	Sameiegebrøk	
1	H0101A	139/3132	4,44 %
2	H0101B	178/3132	5,68 %
3	H0101D	509/3132	16,25 %
4	H0205B	81/3132	2,59 %
5	H0204B	87/3132	2,78 %
6	H0203B	71/3132	2,27 %
7	H0201B	55/3132	1,76 %
8	H0202B	66/3132	2,11 %
9	H0206C	52/3132	1,66 %
10	H0205C	55/3132	1,76 %
11	H0204C	72/3132	2,30 %
12	H0203C	101/3132	3,22 %
13	H0202C	89/3132	2,84 %
14	H0201C	113/3132	3,61 %
15	H0305B	81/3132	2,59 %
16	H0304B	87/3132	2,78 %
17	H0303B	71/3132	2,27 %
18	H0301B	55/3132	1,76 %
19	H0302B	66/3132	2,11 %
20	H0306C	52/3132	1,66 %
21	H0305C	55/3132	1,76 %
22	H0304C	72/3132	2,30 %
23	H0303C	101/3132	3,22 %
24	H0302C	88/3132	2,81 %
25	H0301C	113/3132	3,61 %
26	H0403B	118/3132	3,77 %
27	H0402B	70/3132	2,23 %
28	H0401B	95/3132	3,03 %
29	H0403C	103/3132	3,29 %
30	H0402C	118/3132	3,77 %
31	H0401C	119/3132	3,80 %
SUM		3132/3132	100,00 %

Gårdsplassen/parkeringsplassen på eiendommens bakside tilhører seksjonene 4 – 31 som fellesdel.

Gårdsplassen/parkeringsplassen har følgende to gnr. / bnr. (Se situasjonsplan A200)
1. Gnr. 48 Bnr. 72
Gnr. 48 bnr. 72 grenser mot Vangsgata 20 i vest, mot gnr. 48 bnr. 75 og Gullfjordungsvegen 1 i nord, og mot bygget Vangsgata 22 i øst og sør.

2. Gnr. 48 Bnr. 75
Gnr. 48 bnr. 75 grenser mot gnr. 48 bnr. 72 i sør, gnr. 48 bnr.13 (Gullfjordungsvegen 1) i vest, Jernbanen i nord, gnr 48 bnr. 33 (Stallgata 6/8), gnr. 48 bnr. 55 (Stallgata 10) og Sameiet Kyrkjebø seksjon 3 sin tilleggsdel i øst.

Gårdsplassen / parkeringsplassen på eiendommens bakside disponeres av seksjonene 4-31 som fellesdel.

Følgende avvik gjelder for parkeringsarealet på eiendommens bakside:
Seksjon 3 (Vitus Apoteket) eier og disponerer parkeringsareal på baksiden av sin seksjon slik det er markert (TS 03) på situasjonsplan A200.

To parkeringsplasser på gnr. 48 bnr. 75, begge ved siden av bossboden og inn mot eiendommen Gullfjordungsvegen 1, disponeres av gnr. 48 bnr. 55 (Stallgata 6/8 – Galleri Voss) ihht. egen tinglyst avtale.

Parkeringsplassene til seksjon 3 og til Stallgata 6/8 skal være merket.

§ 3
SEKSJONER, HOVED- OG TILLEGGSDELER.

Seksjonenes avgrensning vil fremgå av seksjoneringstillatelsen med tilhørende dokumenter/tegninger.

§ 4
RÅDERETT OVER SEKSJONER

Hver sameier har full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, med de unntak som måtte følge av disse vedtekter. Hver sameier har rett til salg, pantsettelse og fremleie ihht. til gjeldende vedtekter. Salg og fremleie skal meddeles styret for registrering. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unøddig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dette kan eksempelvis være bruksendring til restaurant eller lignende.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengene.

Seksjon 1-2 og 3 skal brukes til butikk- og næringsvirksomhet. Endring av næringsseksjoner sitt bruksformål kan kun skje med samtykke fra boligseksjonen (snr. 4).

Endring av bruken fra boligformål (snr. 4) til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering. En reseksjonering skal legges frem for seksjon 1-2 og 3 på et sameiemøte

§ 5
FELLESAREALER

Eiendommen har i dag ingen innendørs fellesdeler som angår seksjon 1, 2 og 3.

Eiendommen har en liten utendørs fellesdel (del av fortau) på kortsiden i øst (Stallgata), ved seksjon 3.

Kostnader for vedlikehold av fellesarealer fordeles i samsvar med sameiebrøken.

§ 6
FELLESANLEGG M.V.

Fellessanleggene kan disponeres av samtlige sameiere og leietagere som utleder sin rett fra sameierne. Fellessanleggene skal ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Nærmere retningslinjer om bruk, vedlikehold m.m. kan fastsettes i egen bruksavtale.

Sameiet må ha retningslinjer for montering av installasjoner på tak og fasader som parabolantenner etc.

§ 7
FELLESKOSTNADER

Dersom ikke annet er bestemt i disse vedtektene eller regulert i egen bruksavtale mellom seksjonseierne, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

Partene er derfor enige om at:

- a) Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier.
- b) Det skal tegnes en felles huseierforsikring for råbygget, og bygningsforsikringen skal faktureres Sameiet Kyrkjebø. Premien skal fordeles etter sameiebrøken. Utgifter ifbm. forsikringsskader fordeles/dekkes ihht. sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan de andre sameierne kreve at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett et kvartalsvis à konto beløp forskuddsvis innen den første i den måned som innleder nytt kvartal. Avregning finner sted på grunnlag av hvert års regnskap godkjent av sameiermøtet. Eventuelt overskudd avsettes til fremtidig vedlikehold og/eller påkostninger.

§ 8
VEDLIKEHOLD

Når det gjelder ytre vedlikehold er partene enige om at alle takflater, takrenner og nedløp, baldakiner og fasader er felles ansvar, og utgifter skal fordeles etter sameiebrøken.

Vinduer og glassruter, altandører, altaner etc. skal vedlikeholdes av den seksjon som eier eller i det alt vesentlige disponerer arealet innenfor.

Avvik fra en slik kostnadsfordeling som ikke fremgår av disse vedtektene, skal framgå av en eventuell bruksavtale.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsarealer påhviler den enkelte seksjonseier for egen regning. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med tilknytningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra seksjonens strømmåler.

Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir gjennomført, kan sameiermøtet beslutte å la vedlikeholdet utføre for vedkommende sameiers regning.

Sameierne skal ha gjensidig rett til tilkomst til felles tekniske installasjoner, ledninger o.l. som går gjennom, eller som har tilkomst via, den annen seksjons hoveddel eller tilleggsdel, såfremt det er nødvendig i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold, utskiftinger e.l.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av sameiermøtet.

Styret arrangerer 2 dugnader i året, den ene tidlig i mai, og den andre i slutten av oktober.

§ 9
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge o.l., tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan kun foretas etter plan godkjent av styret. Ethvert tiltak av bygningsmessig art skal gjennomføres med så høy grad av miljøvennlighet som tjenlig. Ventilasjonsaggregater, kjølemaskiner o.a. som avgir støy eller lukt, må tilfredsstillende forskriftskrav og søkes godkjent i styret.

§ 10
STYRET

Styret skal bestå av 5 medlemmer hvorav næringsseksjonene har rett på inntil 2 representanter, og boligseksjonen de resterende. Det skal velges 2 varamedlemmer. 1varamedlem fra boligseksjonen og 1 fra næringsseksjonen. Styrerepresentantene velges for 2 år og varamedlemmene for 2 år. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og sameiemøtets vedtak. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke gjennom lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke fatte vedtak som berører enkeltseksjoner uten disse seksjoners samtykke.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 11
REPRESENTASJON

Sameierne forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap, en fra boligseksjonen og en fra næringsseksjonene. Styret kan meddele prokura.

§ 12
SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Revisor og evt. forretningsfører har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg.

Sameiermøtet kan ikke fatte vedtak som berører enkeltseksjoner, uten disse seksjoners samtykke.

§ 13
REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 14
PANTERETT

Sameierne har panterett i henhold til lov om eierseksjoner av 23/5-1997 nr. 31, § 25.1. og 2. ledd.

§ 15
HUSORDENSREGLER

Det påhviler styret å fremlegge husordensregler for bygget til fastsettelse på første ordinære sameiermøte.

§ 16
TINGLYSNING

Sameieavtalen kan under henvisning til lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning, § 13 sjette ledd, tinglyses.

§ 17
ENHETSREGISTERET
Styret kan registrere sameiet i Enhetsregisteret.

§ 18
ØVRIGE BESTEMMELSER

For forhold som ikke blir regulert i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23/5-1997 nr. 31, etter dennes ikrafttredelse, med overgangsbestemmelser.

Alle leieavtaler, samt vedtekter og husordensregler for boligseksjonene skal søkes utformet slik at de ikke strider mot eierseksjonssameiets vedtekter og/eller husordensregler. Ved motstrid skal eierseksjonssameiets vedtekter/husordensregler gå foran såfremt det dreier seg om forhold som berører næringsseksjonenes interesser.

Foranstående vedtekter vedtas som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Voss, den _____

For Seksjon 1

Kyrkjebø Eiendom

For Seksjon 2

Kyrkjebøkvartalet AS

For Seksjon 3

NAF Gårdene AS (tidl. Vangsgata Eiendom AS)

For Seksjon 4-31

Kyrkjebø Velforeining (tidl. Kyrkjebø AS)

BRUKSAVTALE FOR
SAMEIGA KYRKJEBØ

Vedtatt 29.04.13

1. Føremål med avtalen
Bruksavtalen supplerer vedtekter for "Sameiet Kyrkjebø".
Avtalen detaljregulerer kostnadsfordeling for drift, vedlikehold og nyinvestering mellom seksjonane.
Bruksavtalen skal tolkast slik at den gjev ei rimeleg fordeling av rettar og plikter.

2. Forvalting og oppdatering av avtalen
Styret for sameiga forvaltar avtalen og kan gjera endringar. Endringar i fordelingsnøkkelen i pkt 4 må godkjennast av partane endringa gjeld for å vera gyldig.

3. Årsbudsjett for drift og vedlikehold
Årsbudsjett for drift og vedlikehold skal vera godkjent av styret innan 15. oktober.

4. Kostnadsdeling drift og vedlikehold
Fordeling av kostnader til drift og vedlikehald skal fordelast etter fem ulike fordelingsnøklar (A – E) avhengig av kostnadsart.

Seksjon	Statens kartverk	Sameigebrøk		A	B	C	D	E	
nr.				Full fordeling	Bossbu	Bustad	P-plass	Forbruk vatn/kloakk	
1	H0101A	139/3132	4,44 %	4,44 %	8,80 %	0,00 %	0,00 %	Forbruk etter målar for seksjon 1, 2 og 3.	
2	H0101B	178/3132	5,68 %	5,68 %	11,40 %	0,00 %	0,00 %		
3	H0101D	509/3132	16,25 %	16,25 %	33,60 %	0,00 %	25,00 %		
4	H0205B	81/3132	2,59 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	81	3,51 %
5	H0204B	87/3132	2,78 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	87	3,77 %
6	H0203B	71/3132	2,27 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	71	3,08 %
7	H0201B	55/3132	1,76 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	55	2,39 %
8	H0202B	66/3132	2,11 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	66	2,86 %
9	H0206C	52/3132	1,66 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	52	2,26 %
10	H0205C	55/3132	1,76 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	55	2,39 %
11	H0204C	72/3132	2,30 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	72	3,12 %
12	H0203C	101/3132	3,22 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	101	4,38 %
13	H0202C	89/3132	2,84 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	89	3,86 %
14	H0201C	113/3132	3,61 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	113	4,90 %
15	H0305B	81/3132	2,59 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	81	3,51 %
16	H0304B	87/3132	2,78 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	87	3,77 %
17	H0303B	71/3132	2,27 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	71	3,08 %

				A	B	C	D		2
18	H0301B	55/3132	1,76 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	55	2,39 %
19	H0302B	66/3132	2,11 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	66	2,86 %
20	H0306C	52/3132	1,66 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	52	2,26 %
21	H0305C	55/3132	1,76 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	55	2,39 %
22	H0304C	72/3132	2,30 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	72	3,12 %
23	H0303C	101/3132	3,22 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	101	4,38 %
24	H0302C	88/3132	2,81 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	88	3,82 %
25	H0301C	113/3132	3,61 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	113	4,90 %
26	H0403B	118/3132	3,77 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	118	5,11 %
27	H0402B	70/3132	2,23 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	70	3,04 %
28	H0401B	95/3132	3,03 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	95	4,12 %
29	H0403C	103/3132	3,29 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	103	4,46 %
30	H0402C	118/3132	3,77 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	118	5,11 %
31	H0401C	119/3132	3,80 %	2,63 %	1,70 %	3,57 %	2,32 %	119	5,16 %
Stallgata 6-8 (Vekselbanken)								10,00 %	
								2313	
				Forklaring:					
				Fordeling mellom nærings- og bustadseksjoner i samsvar med sameigebrøk. Flat fordeling mellom bustadseksjonane, historisk beltinga.	Fordeling avtalt på skjemmessig grunnlag (ref. styremøte 14.09.2011 pkt. 5)	Fordeling berre mellom bustadseksjonane. Flat fordeling, historisk beltinga.	Fordeling etter antal P-plasser. Seksjon 1 og 2: ingen plasser. Seksjon 3: 5 plasser. Seksjon 4-31: 12 plasser, Stallgata 6-8: 2 plasser. Totalt 20 P-plasser.	Teljaren i sameigebrøken for bustadseksjonane.	Fordeling på bustadseksjonane etter teljaren i sameigebrøken etter at forbruket til seksjonane 1, 2 og 3 er trekt ifrå. Fordelinga kan justerast mellom næringsseksjonane og bustadseksjonane 2.-kvart år ut frå målt forbruk.

Stallgata 6 – 8 (eigar: Vekselbanken) betaler 10% av kostnadene til P-plass (fordeling "D") i samsvar med eigen avtale.

Ved endring av sameigebrøken eller vedtektene som påverkar kostnadsdelinga, har alle partar rett til å krevja bruksavtalen revidert.

5. Rekneskap
Styret skal godkjenna rekneskapet for siste rekneskapsår innan 1. april. Rekneskap, og eventuelle tilleggsfaktura eller kreditnota, skal sendast ut til seksjonseigarane innan 1. mai.

6. Prokura

Knut Karevoll

I samsvar med vedtektene § 11 blir prokura tildelt Knut Karevoll og Ranveig Vinje, kvar for seg.

Føreståande bruksavtale blei vedtatt i sameigestyremøte:

den 11.03.13

Knut Karevoll
Knut Karevoll

Ranveig Vinje
Ranveig Vinje

Torstein Gunnarson
Torstein Gunnarson

Bjørn Horne
Bjørn Horne

Me aksepterer fordelingsnøkkelane i pkt 4, også på dei punkt som avvik frå den fordelinga som følger av sameigebrøken:

For Seksjon 1	For Seksjon 2	For Seksjon 3	For Seksjon 4-31
Kyrkjebo Eiendom AS	Kyrkjebøkvartalet AS	NAF Gårdene	For styret i Kyrkjebø Velforening (under stifting)

Godkjent av årsmøtet 29.04.2013: Sameige

Kyrkjebø:

11.03.13

Torstein Gunnarson
Knut Karevoll



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref 06/438-34	Etat/ avd. UTV	Saksbeh GUN	Ark. GBNR 48/72	Dykkar ref.	Dato 23.11.2007
----------------------	-------------------	----------------	--------------------	-------------	--------------------

KYRKJEBØ - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72

FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D FPL 205/06

Løyve er gjeve 30.10.2006.

Gjeld:	§93c. Ferdigattest to heisar
Gnr/Bnr:	48/72
Byggestad:	Vangsgt. 22
Tiltakshaver:	Kyrkjebø A/S
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ANS
ANSVPRO:	Scan Heis AS
ANSVKPR:	Scan Heis AS
ANSVUTF:	Scan Heis AS
ANSVKUT:	Scan Heis AS

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

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

Med helsing

Gunhild O. Rong
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebø A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9455 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 8200 06 90100	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123
5701 VOSS

Vår ref 06/438-38	Etat/ avd. UTV	Saksbeh STK	Ark. GBNR 48/72	Dykkar ref.	Dato 08.01.2008
----------------------	-------------------	----------------	--------------------	-------------	--------------------

**KYRKJEBØ – OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72
MELLOMBELS BRUKSLØYVE HUSVÆRE 207, 209, 210, 211, 321, 322**

Rammeløyve er gitt 30.05.2006 og igangsettingsløyve 30.10.2006.

Gjeld:	§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak. Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Gnr/Bnr:	48/72
Byggestad:	Vangsgt. 22
Tiltakshaver:	Kyrkjebø A/S
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ANS
ANSVUTF: Røyrleggjar	A/S Søreide VVS
ANSVKUT: Røyrleggjar	A/S Søreide VVS
ANSVUTF: Tømmer, ventilasjon, betong	BoAreal A/S
ANSVKUT: Tømmer, ventilasjon, betong	BoAreal A/S
ANSVUTF: Brannvarsling	HKS Electroservice A/S
ANSVKUT: Brannvarsling	HKS Electroservice A/S

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebø A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9614 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 8200 06 90100	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/438-31	UTV	TH	GBNR 48/72		07.06.2007

**KYRKJEBØ - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72
MELLOMBELS BRUSLØYVE HUSVÆRE 205, 208, 317-320, 426 OG 427**

Løyve til tiltak er gjeve 30.05.2006.

Gjeld:	§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak. Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Gnr/Bnr	48/72
Byggestad:	Vangsgt. 22,
Tiltakshaver:	Kyrkjebø A/S
ANSVUTF:	A/S Søreide VVS
ANSVKUT:	A/S Søreide VVS
ANSVKPR:	Arkitektbruket ANS
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ANS
ANSVPRO:	Arkitektbruket ANS
ANSVKUT:	BoAreal A/S
ANSVUTF:	BoAreal A/S
ANSVPRO:	Conradi A/S
ANSVKPR:	FBT Ventilasjon
ANSVPRO:	FBT Ventilasjon
ANSVKUT:	HKS Electroservice A/S
ANSVUTF:	HKS Electroservice A/S
ANSVKPR:	Kalvenes VVS A/S
ANSVPRO:	Kalvenes VVS A/S
ANSVKUT:	Plana ANS
ANSVKPR:	Prosec Bergen A/S
ANSVPRO:	Prosec Bergen A/S
ANSVKUT:	Scan Heis AS
ANSVUTF:	Scan Heis AS
ANSVKPR:	Scan Heis AS
ANSVPRO:	Scan Heis AS

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postsmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Før det kan gjevast ferdigattest for husvære 4.27, må det føreliggja kontrollerklæring frå ansvarleg føretak for arbeid med pipe.

Med helsing

Tone Handegård

Tone Handegård
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebø A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/438-23	UTV	TH	GBNR 48/72		26.03.2007

**KYRKJEBØ - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72
HUSVÆRE 201, 206, 312, 315 OG 316
MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

Rammeløyve er gjeve 30.05.2006 og igangsettingsløyve er gjeve 30.10.2006.

Gjeld:

Gnr/Bnr
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVSØKER:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:

**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring /
utvidelse av tiltak. Boligblokk på 3 eller
4 etasjer
48/72
Vangsgt. 22,
Kyrkjebø A/S
A/S Søreide VVS
A/S Søreide VVS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
BoAreal A/S
BoAreal A/S
Conradi A/S
FBT Ventilasjon
FBT Ventilasjon
HKS Electroservice A/S
HKS Electroservice A/S
Kalvenes VVS A/S
Kalvenes VVS A/S
Plana ANS
Prosec Bergen A/S
Prosec Bergen A/S
Scan Heis AS
Scan Heis AS
Scan Heis AS
Scan Heis AS**

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Tone Handegård

Tone Handegård
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebø A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/438-19	UTV	TH	GBNR 48/72		24.01.2007

**KYRKJEBØ - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72
HUSVÆRE 423, 424, 425, 313, 314 OG 202
MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

Rammeløyve er gjeve 30.05.2006 og igangsettingsløyve er gjeve 30.10.2006.

Gjeld:

Gnr/Bnr
Byggestad:
Tiltakshaver:

ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVSØKER:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:

**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring /
utvidelse av tiltak. Boligblokk på 3 eller
4 etasjer**
48/72
Vangsgt. 22,
Kyrkjebo A/S
A/S Søreide VVS
A/S Søreide VVS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
BoAreal A/S
BoAreal A/S
Conradi A/S
FBT Ventilasjon
FBT Ventilasjon
HKS Electroservice A/S
HKS Electroservice A/S
Kalvenes VVS A/S
Kalvenes VVS A/S
Plana ANS
Prosec Bergen A/S
Prosec Bergen A/S
Scan Heis AS
Scan Heis AS
Scan Heis AS
Scan Heis AS

Adr.: Uttrågt, 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for husvære 423, 424, 425, 313, 314 og 202.

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Tone Handegård
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebo A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/438-17	UTV	TH	GBNR 48/72		21.12.2006

KYRKJEBØ - OMBYGGING/BRUKSENDRING PÅ GNR.48 BNR.72
MELLOMBELS BRUKSLØYVE – HUSVÆRE 203 OG 204 – INNGANG A

Løyve til tiltak er gjeve 30.05.2006.

Gjeld:	<i>§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak. Boligblokk på 3 eller 4 etasjer</i>
Gnr/Bnr	<i>48/72</i>
Byggestad:	<i>Vangsgt. 22,</i>
Tiltakshaver:	<i>Kyrkjebø A/S</i>
ANSVUTF:	<i>A/S Søreide VVS</i>
ANSVKUT:	<i>A/S Søreide VVS</i>
ANSVKPR:	<i>Arkitektbruket ANS</i>
ANSVSØKER:	<i>Arkitektbruket ANS</i>
ANSVPRO:	<i>Arkitektbruket ANS</i>
ANSVKUT:	<i>BoAreal A/S</i>
ANSVUTF:	<i>BoAreal A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Conradi A/S</i>
ANSVKPR:	<i>FBT Ventilasjon</i>
ANSVPRO:	<i>FBT Ventilasjon</i>
ANSVKUT:	<i>HKS Electroservice A/S</i>
ANSVUTF:	<i>HKS Electroservice A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Kalvenes VVS A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Kalvenes VVS A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Plana ANS</i>
ANSVKPR:	<i>Prosec Bergen A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Prosec Bergen A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Scan Heis AS</i>
ANSVUTF:	<i>Scan Heis AS</i>
ANSVKPR:	<i>Scan Heis AS</i>
ANSVPRO:	<i>Scan Heis AS</i>

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

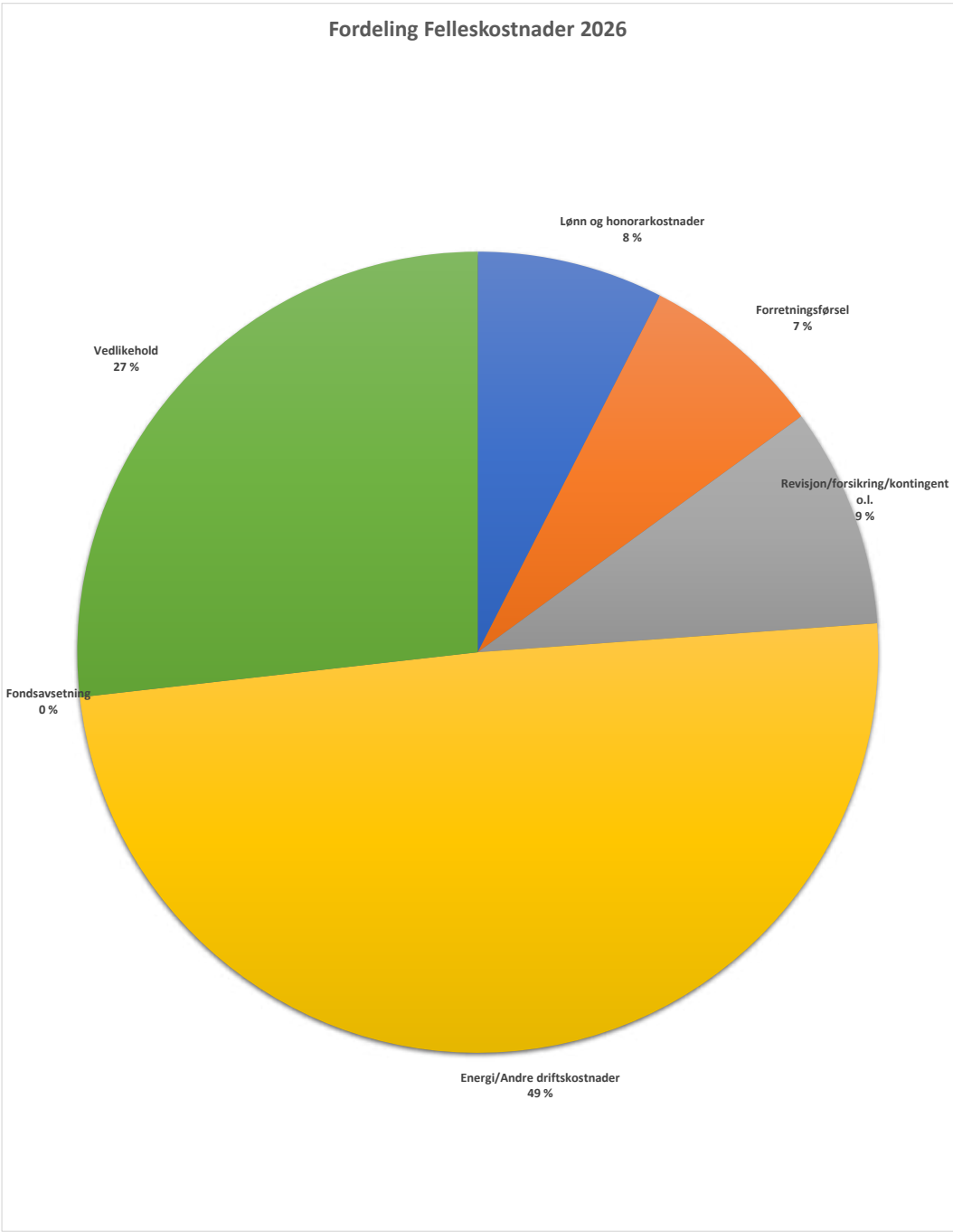
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing
Tone Handegård
Tone Handegård
saksbehandlar

Kopi til: Kyrkjebø A/S, Postboks 6134, 5892 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

890 Sameiet Kyrkjebø

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Boligopplysninger:			
		Saksbehandler: Robotbruker	Dato utkjørt: 04.03.26 Side 1 av 2
Sameiet Kyrkjebø	Vår ref.:	890/17	Fødselsdato eier:
VANGSGATA 22 B	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	
5700 VOSS	Eiere:	Knut Kvitne	
Organisasjonsnr: 999 081 010		Seksjonsnr:	17

1: Felleskostnader			
Tot. innev. måned:	2 696		
Felleskostnader:	Full fordeling		1 065
	Bossbu		111
	Leie parkering		28
	Bustad		1 092
Tilleggsytelser:	Bredbånd		400

3: Fellesgjeld			
Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger			
Klausuler:			
Styreleder:	Hildegunn Kvåle		
Adresse:	Strandgaten 230		
Postnr/-sted:	5004 BERGEN		
Telefon:	Mob.: 91659290		
E-post:	ove.morkve@sosialbygget.no		

6: Ligning - 2025			
Annen formue:	17 515	Gjeld:	0
		Andre inntekter:	381
		Utgifter:	0

7: Pålydende	
Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom	
Gårds/bruksnr: 48/72	
Bygningstype: Lavblokk	
Feste/eiet tomt: Eiet	

9: Forsikring	
Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF
Polisenr:	SP616091

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	
Etasje:	3
Heis:	Nei
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()
Systemlås:	Ja
Husdyrhold:	Ja
Livsløp standard:	Nei
Fasiliteter:	
Oppvarmingstype:	Elektrisk
Antall rom:	
Oppr. antall rom:	
Kategori:	Sameie

GENERELLE OPPLYSNINGER: Kyrkjebø Sameie består av 4 seksjoner, Seksjon 1, 2 og 3 er næringsseksjoner i 1 etasje(gateplan) med kjeller i ulike størrelser. Seksjon 4 er boligseksjon (samleseksjon for flere leiligheter) i hhv. 2.,3. og 4. etasje. Loftet i 5 etasje tilhører seksjon 4 boligseksjon.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 04.03.26

Side 2 av 2

Sameiet Kyrkjebø	Vår ref.:	890/17	Fødselsdato eier:	28.02.1973
VANGSGATA 22 B	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier		
5700 VOSS	Eiere:	Knut Kvitne		
Organisasjonsnr: 999 081 010				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERINGSFORHOLD: Må benytte parkeringsoblat.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVARMINGSTYPE: Muligheter for vedfyring i enkelte av boligene.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Get.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: Dato:

Knut Kvitne
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kyrkjebø mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Park Hotell.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 7

Antall fremlagte fullmakter: 4

Hvilket utgjorde totalt 11 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen merknader til innkallinga.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Hildegunn Kvåle vart føreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Hildegunn Kvåle

1.4 Valg av referent

Else Berit Kyte vart føreslått.

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Else Berit Kyte

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier. Marit Svahn vart føreslått i tillegg til styreleiar.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Hildegunn Kvåle og Marit Svahn.

1.6 Valg av tellekorps

Årsmøte ser ikkje behov for teljekorps i dette møtet.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: ikkje vald.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Overskot i 2024 skuldast vanskar med å få engasjert handverkarar til å gjennomføre arbeid.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 65 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Styreleder er ikkje på val.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Knut Fløtberget blir vald for to år.

Gjertrud Kvarekvål, ikkje på val

Else Berit Kyte, ikkje på val

Svein Støle, ikkje på val

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Eli Moe

Suranga Wickramanayake.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hildegunn Kvåle styreleder valgt for 2 år i 2024

Gjertrud Karevoll styremedlem valgt for 2 år i 2024

Else Berit Kyte styremedlem valgt for 2 år i 2024

Svein Støle styremedlem valgt for 2 år i 2024

Knut Fløtberget styremedlem valgt for 2 år i 2025

Eli Moe varamedlem valgt for 1 år i 2025

Suranga Wickramanayake varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Det er ingen som har sagt ja til å sitte i valnemnda.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Styret har ikkje lukkast med å få på plass ny valnemnd. Styret får fullmakt til å peike ut ny valkomite.

Styret jobber vidare med at valnemnda kjem med framlegg til ny valnemnd.

6. Saker

6.1 Orienteringssak frå styret om namneliste

Styret ynskjer å utarbeide papirliste over bebuarar i sameiget. Lista skal henge i skåp/sentral for brannvarslingsanlegg i dei to inngangane. Lista skal innehalde namn og telefonnummer til eigar, eventuelt leigetakar, i det enkelte husværet. Formålet er at det ved utløyst alarm skal vera lett å kontakte bebuar for å slå fast om det er folk i husværet.

Dersom nokon ikkje ynskjer at namnet til eigar eller leigetakar skal stå på ei slik liste må ein melde dette til styret.

Vedtak:

Styret sitt framlegg fekk tilslutning frå årsmøte.

Protokoll for Sameiet Kyrkjebø

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hildegunn Kvåle (sign.)	04.06.2025
Sekretær	Else Berit Kyte (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Hildegunn Kvåle (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Marit Svahn (sign.)	05.06.2025



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.03.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Vangsgata 22B, 5700 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 441,64 kr
Eiendomsskatt	3 254,01 kr
Vann	2 293,42 kr
Sum	7 989,07 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt bustad	0%	1629600 PROM	3.10	1/1	0 %	5 052,00 kr	0,00 kr
Leige vassmålar	15%	2 STK	287.50	1/31	0 %	18,55 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1248.90	1/1	0 %	1 248,90 kr	0,00 kr
					Sum	7 487,85 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Vangsgata 22B, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11260657	12825	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	21
11260658	13034	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	23

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	72	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Vangsgata 22B, 5700 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☒ Kommuneplaner under arbeid	☒ Kommunedelplaner
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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%bbresegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 219 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 219 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonen OM570
	Delareal 1 219 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

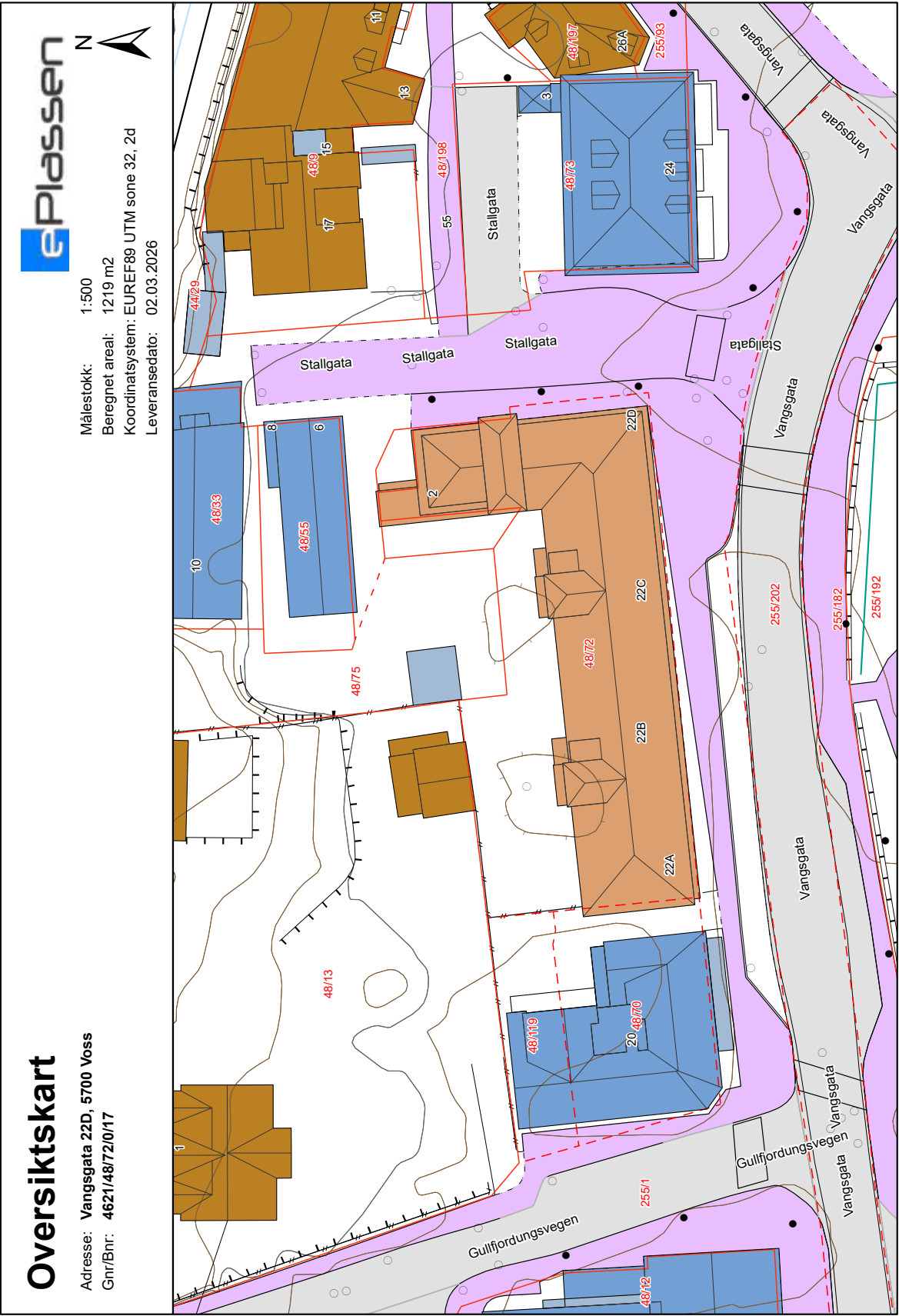
Delareal	1 219 m ²
KPHensynsonenavn	OM310
KPFare	Ras- og skredfare

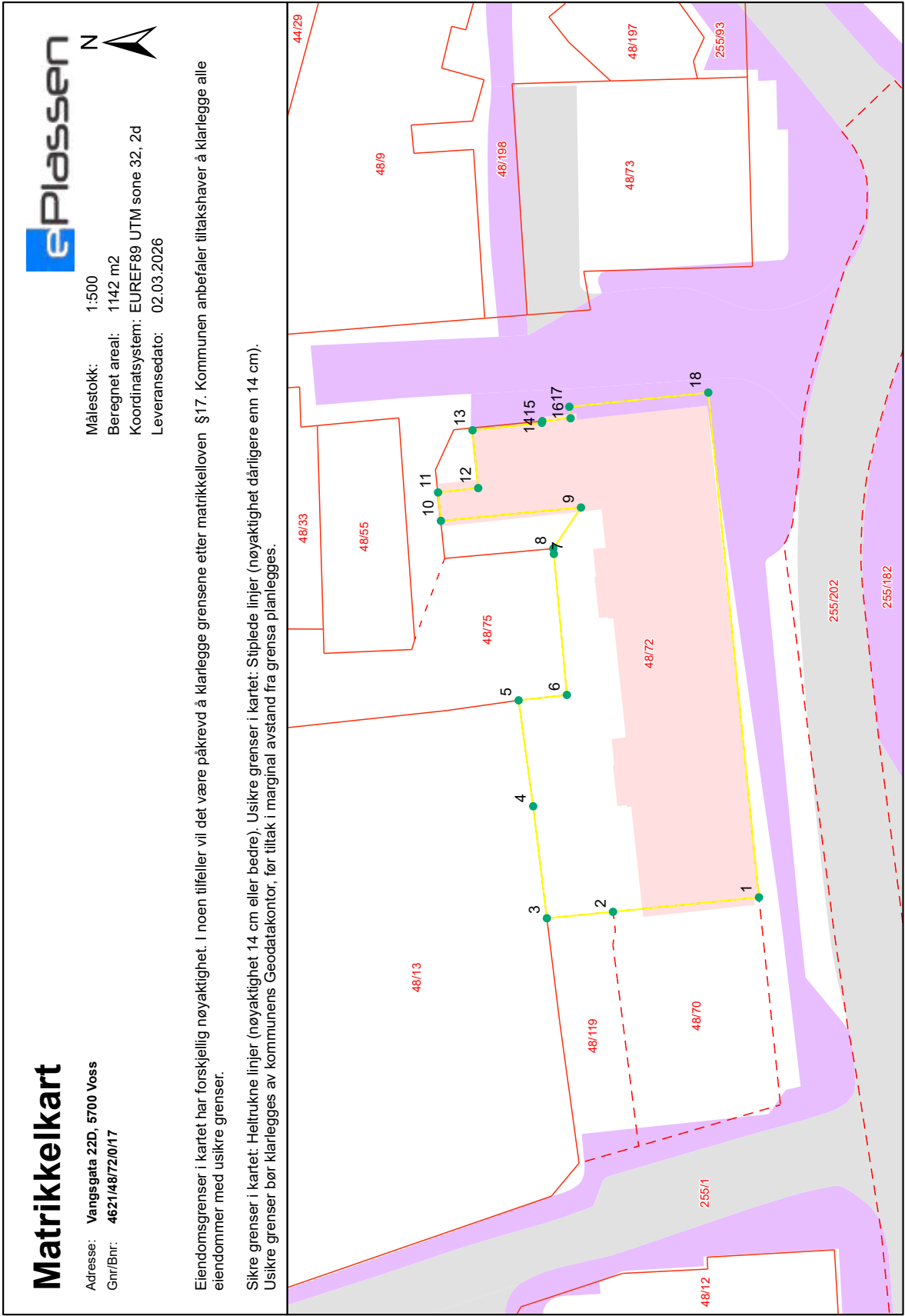
Delareal	241 m ²
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018001
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%c3%b8resegner%2014.08.2023.pdf
Delarealer	Delareal1 219 m² RPHensynsonenavnSone 1.1 Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
	Delareal1 186 m² FormålSentrumsformål FeltnavnBS9
	Delareal67 m² Bestemmelsesområdeutforming
	Delareal10 m² FormålVeg
	Delareal23 m² FormålGatetun FeltnavnSGT2
Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal291 m² RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

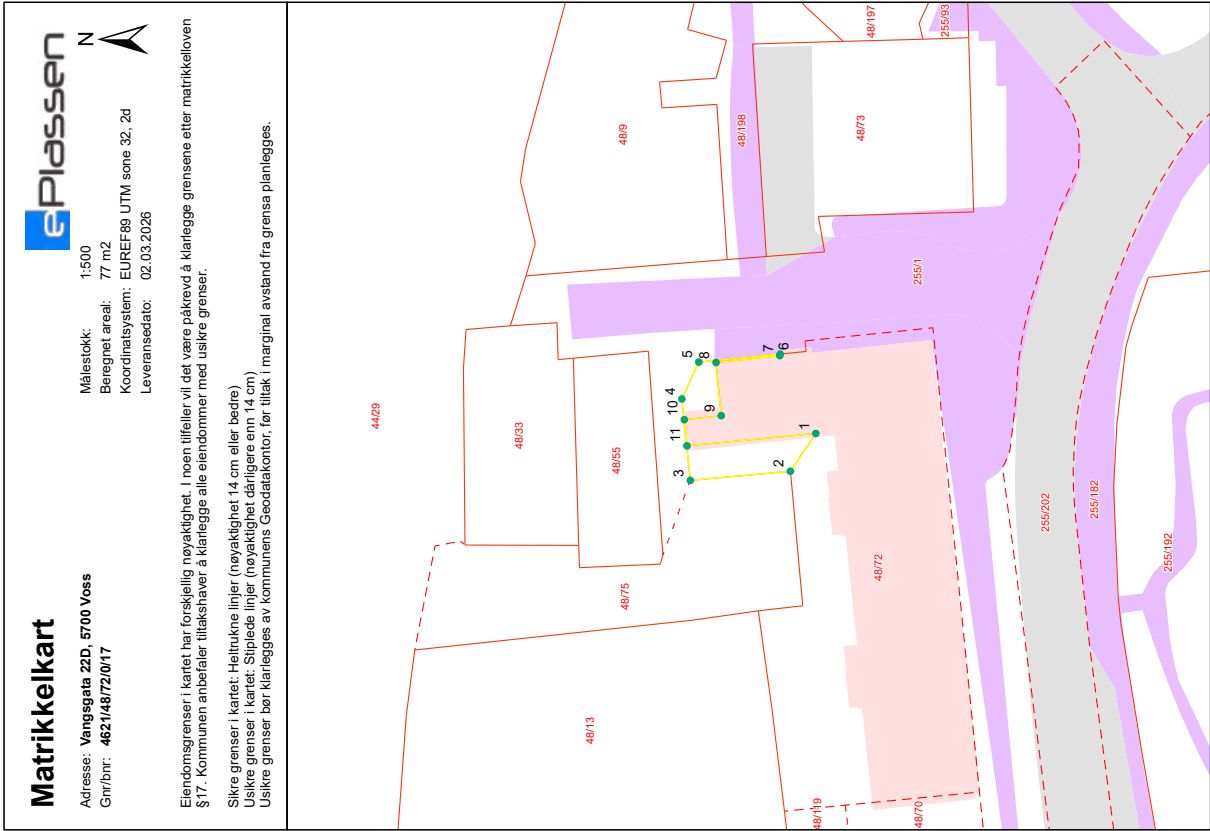




Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1142 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke	ned satt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724251.59	358664.7	Ikke spesifisert		Ukjent	Ortogonalmetoden	21	15.52	0
2	6724267	358663.18	Ikke spesifisert		Ukjent	Ortogonalmetoden	21	7.03	0
3	6724273.98	358662.5	Ikke spesifisert		Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.93	0
4	6724275.42	358674.32	Mur		Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	11.31	0
5	6724276.97	358685.5	Mur		Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	5.14	0
6	6724271.87	358686.07	Ikke spesifisert		Ukjent	Terrengmålt	14	14.98	0
7	6724273.24	358700.95	Ikke spesifisert		Umerket	Terrengmålt	14	0.57	0
8	6724273.3	358701.52	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.24	0
9	6724270.38	358705.85	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.89	0
10	6724285.17	358704.44	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.02	0
11	6724285.47	358707.44	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.28	0
12	6724281.23	358707.9	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.14	0
13	6724281.83	358714	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.38	0
14	6724274.51	358714.79	Ikke spesifisert		Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.18	0
15	6724274.47	358714.97	Ikke spesifisert		Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.01	0
16	6724271.48	358715.27	Ikke spesifisert		Hushjørne	Terrengmålt	14	1.22	0
17	6724271.61	358716.48	Ikke spesifisert		Ukjent	Terrengmålt	14	14.78	0
18	6724256.94	358717.98	Ikke spesifisert		Ukjent	Ortogonalmetoden	21	53.68	0



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 boligjakten 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

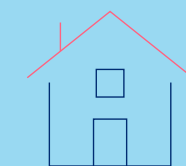
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Vangsgata 22B, 5700 VOSS. Gnr. 48, bnr. 72, snr. 17 i Sameiet Kyrkjebø, oppdragsnr.: 1140260057
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

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