

PROAKTIV

3-roms toppleilighet

Innglasset balkong, heis og fast
parkering under tak.

ELVEGATA 14





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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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



VOSS SENTRUM

Gjennomgående 3-roms toppleilighet i 5. etasje med innglasset balkong, vid og flott utsikt, heis og parkeringsplass.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elvegata 14, 5700 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 255, bnr. 112, snr. 20 i Sameiet Elvegata

Prisantydning: 5.300.000,-

Omkostninger: 146.890,-

Totalpris: 5.446.890,-

Kommunale avgifter: 8.912,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 76 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Til leiligheten følger en parkeringsplass i carport, merket HC.

Tomt: 768.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.330,-

Felleskostnader inkl.: Kabeltv og internett. Ukentlig trappevask, rengjøring av bosserom, snømåking og strøing, vedlikehold. Det er serviceavtaler på heis, takteking, brannalarm, ventilasjonsanlegg, grunnvarme /rør elektrisk anlegg og dører.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	42	45	70
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
126			
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 Elvegata 14

Gjennomgående og moderne 3-roms leilighet fra 2017 med meget god intern plassering i sameiet. Helt i front i 5. etasje får du en luftig og skjermet beliggenhet, med vinduer på tre sider og høyden som skjermer godt mot støy og trafikk. Her får du flotte lysforhold, vid og vakker utsikt og sol fra morgen til kveld. Den innglassede balkongen på 6 kvm blir en lun og skjermet forlengelse av boligen og kan benyttes store deler av året. Leiligheten har gode kvaliteter, romslige rom og en gjennomtenkt planløsning med god flyt. Det følger egen parkeringsplass i carport med mulighet for montering av elbillader. Heis i bygget gjør hverdagen enkel og komfortabel. Dette er en leilighet som passer godt for deg som ønsker en lettvin og sentral hverdag, enten du bor alene eller er et par.

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

Sameiet har en attraktiv beliggenhet på Vangen og passer perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag og kort vei til alt du måtte behøve uten å være avhengig av bil. Fra leiligheten og fra felles takterrasse er det vid og flott utsikt mot Horndalsnuten, Songvesåsen, Gråsida og Voss sentrum. Solforholdene er også veldig gode. Leiligheten har meget god intern beliggenhet, leiligheten ligger i front av bygget, er gjennomgående og høyden i 5. etasje skjermer for støy og trafikk. Toppleiligheten har i tillegg en flott innglasset balkong som gir en skjermet og lun forlengelse av boligen – perfekt for å nyte utsikten og dagslyset gjennom store deler av året. Til "hjertet" av Vangen rusler du på få minutter. Her finner du alt fra klesforretninger, nisjebutikker, vinmonopol, frisører, og flere koselige restauranter og kaféer. For den kulturinteresserte arrangeres det flere små og store arrangementer året rundt. Enten det er bokbad, debatter og kinoopplevelser i Voss Kulturhus, Vossa Jazz på Park,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Langebrua	1 min 🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.1 km
🚶 Voss stasjon	13 min 🚶
Linje F4, R40	1.1 km
✈ Bergen Flesland	1 t 38 min ✈

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss	1 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Coop Extra Voss	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	3 min 🚶
📦 Apotek 1 Voss	5 min 🚶

SPORT

⚽ Vangen skule	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
⚽ Voss gymnas	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏊 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	2 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	2 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	3 min 🚶
🚗 AMFI Voss	5 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ekstremsportveko på Prestegardslandet eller små konserter. Er du glad i å stå på ski kan du hive skiene på ryggen og rusle bort til Voss Gondol ved stasjonen. På under 9 minutter blir du fraktet opp til 820 moh til Voss Resort, og etter undertegnades mening, vestlandets beste skianlegg. Her finner du 40 km preparerte løyper, 11 heiser, 24 nedfarter og 18 km med preparerte langrennsløyper. For den turglade er det flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Året rundt er det fint å gå seg en tur bort i Prestegardsmoen og hvis

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

temperaturen tillater det, ta seg en dukkert i Vangsvatnet, alternativt innendørs i flotte Vossabadet. Ønsker du litt mer motbakker er det fint å gå opp til Mølstertunet hvor du finner Voss Folkemuseum. Sommerstid er det fint å gå stien videre opp til Hanguren for en flott utsikt eller videre mot dagsturhytta og ned til Raugstad igjen.

Bebyggelse

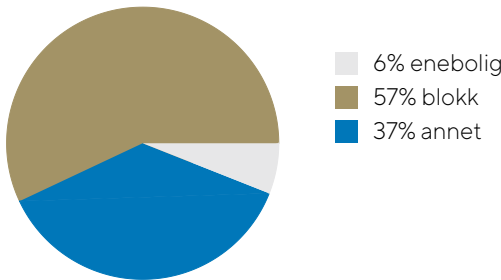
Nærområdet i Voss sentrum består hovedsakling av bygårder med forretningslokale på gateplan.

Adkomst

Sameiet Elvegata ligger ved Langabrua i sentrum. Kjør Strandavegen i retning Gudvangen og ta til høyre inn på Elvegata rett etter bensinstasjonen Shell. Bygget ligger på venstre side. Parkering i offentlig gate. 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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	23 min 2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	5 min 3 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Voss gymnas 370 elever	6 min 0.5 km
Voss vidaregåande skule	4 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	8 min 0.6 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	9 min 0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL ELVEGATA 14

Vi starter utendørs – boligen ligger i 5. etasje. Det er pent opparbeidede fellesarealer, takterrasse og det er mulighet for å leie både møterom og gjesteleilighet i 6. etasje.

Parkering

Til leiligheten følger en parkeringsplass i carport, merket HC. Dersom en annen seksjonseier med parkeringsplass i carport får behov for HC-plass, kan denne seksjonen bli pålagt å bytte parkeringsplass under tak midlertidig med seksjonseieren som har behov for HC-plassen, i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Tomtestørrelse

768 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2017. Bærekonstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i betong. Ytterveggene er trolig utført i betongkonstruksjon med utvendige fasadeplater. Bygget har heis og utvendige svalgangsløsninger som gir adgang til leilighetene.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

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, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert mindre enn 1:100 fall på badegulvet, manglende oppkant ved terskelen og silikonert skinn vedskyvedør som hindrer fri avrenning mot sluk. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, og ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, terskelutforming og avrenningsmuligheter mot sluk forbedres.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran/tettesjikt og utførelse foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert litt trykkslag ved tapping og stenging av vann

TEKNISK GJENNOMGANG





ved servant. Vurderes å installere trykkregulatoreller dempeanordninger for å redusere trykkslag.

4 Kjøkken

Det er opplyst om mulig feil ved komfyrvakt. Komfyrvakten bør kontrolleres og eventuelt repareres avkvalifisert fagperson.

5.1 VVS-installasjoner

Det er registrert avvik ved vegghengt toalett med manglende inspeksjonsmulighet og manglende løsning forsynliggjøring eller drenering av lekkasje. Videre er det registrert avvik ved stoppekranene, med manglendemerking, separate kraner for kaldt og varmt vann samt manglende dokumentasjon på vanninstallasjonene. Detble ikke registrert tegn til lekkasje ved kontrolltidspunktet. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet ogløsning for lekkasjesynliggjøring, samt merke stoppekranene og fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Fredag, 11. september 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 entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, teknisk rom/innvendig bod og utvendig bod i fellesareal i 1. etasje.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

5. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 6 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.

Standard

Slettmalte vegger og tak. Gulv er hovedsakelig belagt med parkett. Bad har fliser på vegger og gulv, mens entré har fliser på gulvet. Leiligheten har normal bruksslitasje.

I bygget er det balansert ventilasjon, rørene er av typen rør-i-rør og radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg for vannbåren varme.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler. Balansert ventilasjon. Vannbåren varme.

Info strømforbruk

Megler har ikke opplysninger om strømforbruk.

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 riktige. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun hvitevarer på kjøkken og fryseskap i innvendig bod medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





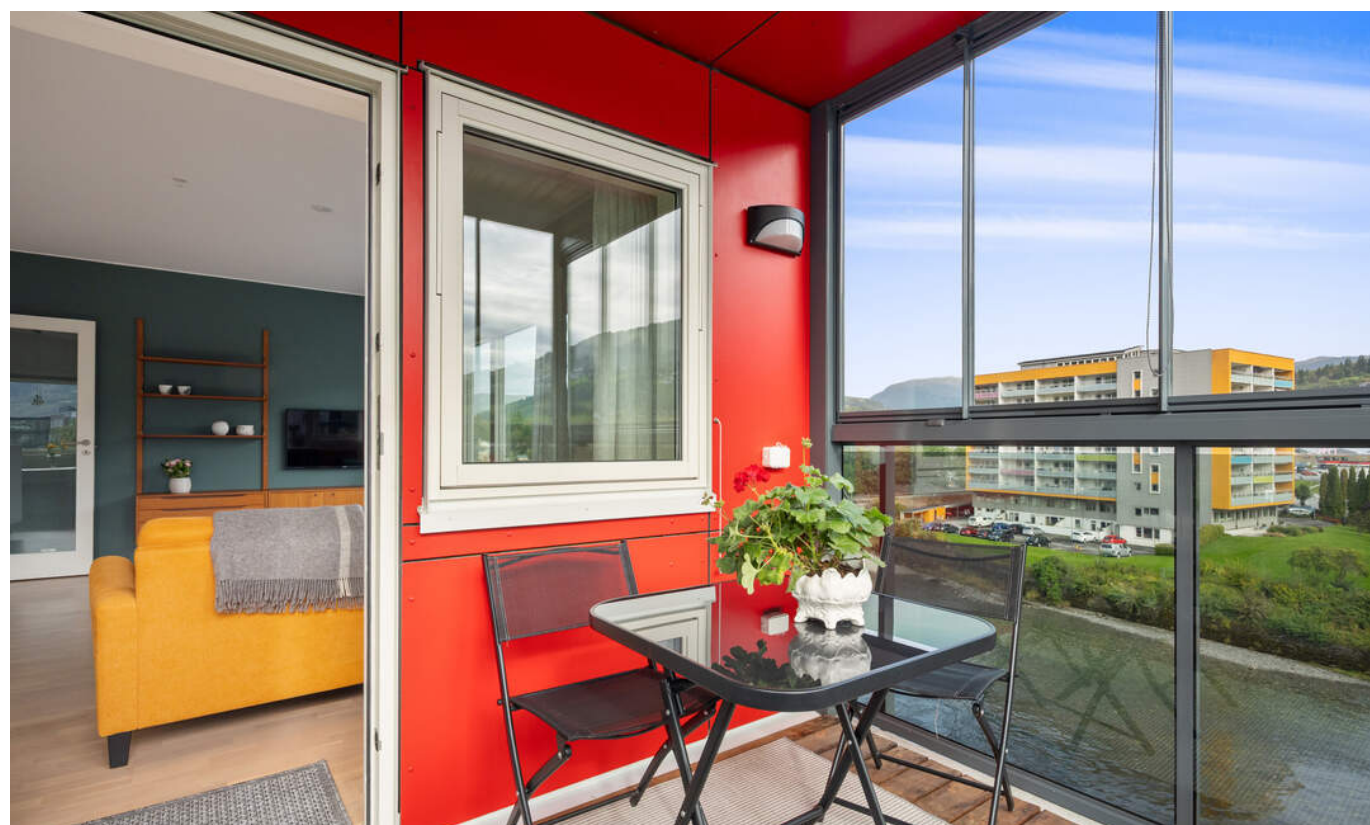
GJENNOMTENKT PLANLØSNING MED GOD FLYT

Her får du flotte lysforhold, vid og vakker utsikt og sol fra morgen til kveld.

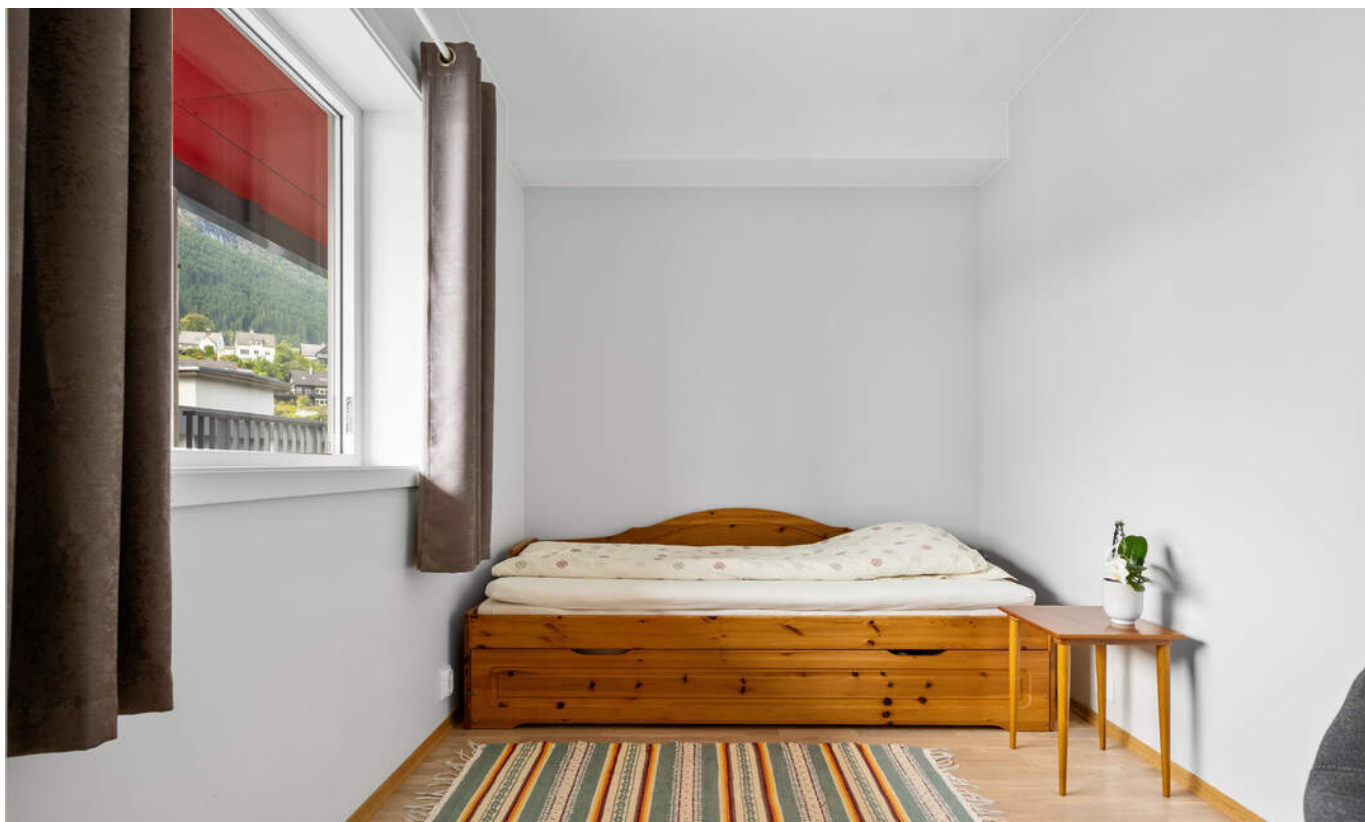
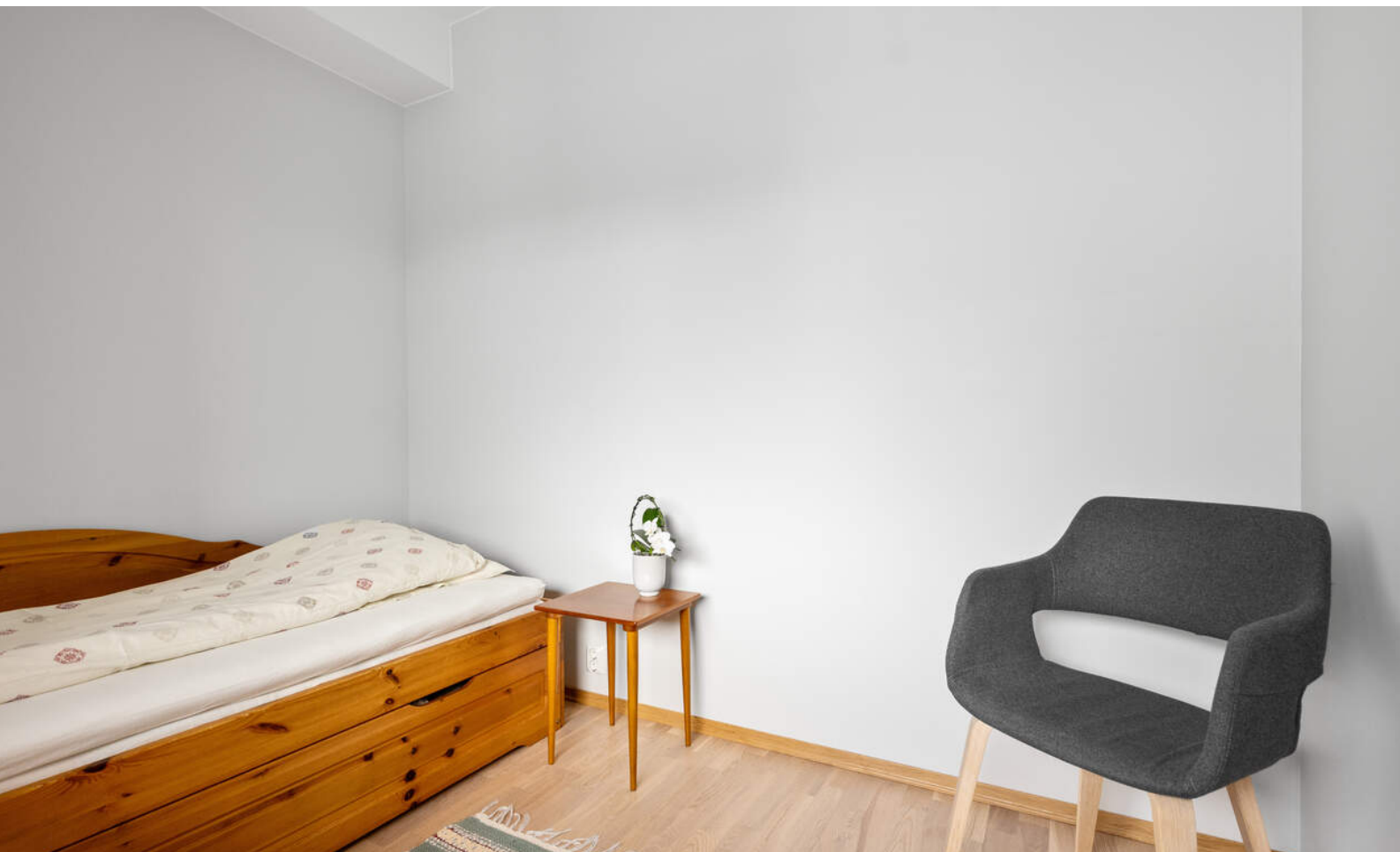














**LEILIGHETEN HAR MEGET GOD
PLASSERING I SAMEIET**

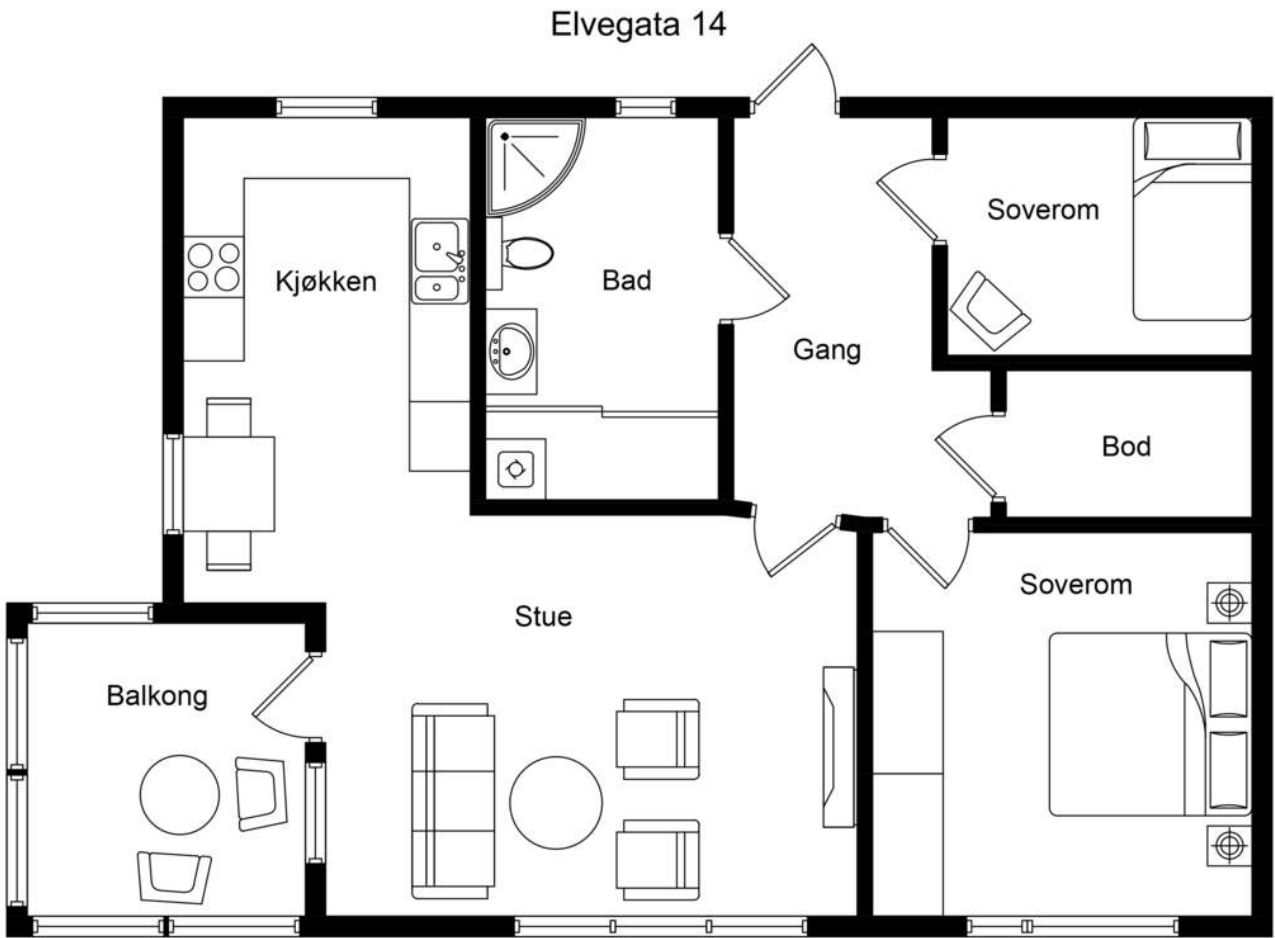
Helt i front i 5. etasje får du en luftig og skjermet beliggenhet, med vinduer på tre sider og høyden som skjermer godt mot støy og trafikk. Og med bare en trapp opp - eller heis - til stor felles takterrasse.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

5. etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

768 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om sameiet

Sameiet Elvegata består av 20 leiligheter fordelt på 2-5 etasje med heis. Sameiet har en gjesteleilighet og et møterom i 6 etasje som kan leies mot en symbolsk sum. Det er også en solrik felles takterrasse på 65 kvm som fritt kan benyttes av beboerne. Bygget har sentral beliggenhet, med kort vei til sentrum, butikker, turmuligheter og togstasjon. Bygget har egne energibrønner som gir lav kostnad til å varme opp bolig og varmtvann. Fellesareal i 1 etasje inneholder sykkelstall, boder og felles sportsbod/smørbu.

Felleskostnader pr. mnd

3.330,-

Felleskostnader inkluderer

Kabeltv og internett. Ukentlig trappevask, annenhver uke rengjøring av bossrom, snømåking og strøing på vinteren, samt annet vedlikehold av fellesareal ute og inne. Det er videre

årlige serviceavtaler på heis, takteking, brannalarm anlegg, ventilasjonsanlegg (inkl årlig skifte av filter i alle leiligheter), grunnvarme anlegg/rør, elektrisk anlegg og dørautomatikk.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i



forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen jf. sameiets vedtekter.

Forsikring

Forsikringsselskap If skadeforsikring NUF
PolisenummerSP0001675565

Sikringsordning

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G.

Formuesverdi primær

1.149.079,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.596.314,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

Vann kr. 1 224,-.

Avløp kr. 1 308,-.

Eiendomsskatt kr. 6 381,-.

Kjerneinformasjon

Kommunale avgifter

8.912,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, renovasjon og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig. Fastmontert hylleseksjon på grønn vegg i stue medfølger ikke. Gjør oppmerksom på at vindu på soverom 2 ikke kan åpnes. At vinduet ikke kan åpnes påvirker ikke rommets bruk.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 14. desember 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

2018/562704-1/200 Seksjonering

20.03.2018 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 4

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 71/1444

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner

Id 12352018001

Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumspan

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.01.2022

Delarealer: Delareal 485 m

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Feltnavn: BKB11

Delareal: 680 m

RPHensynsonenavn: Sone 3.8

Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø

Delareal 676 m

RPHensynsonenavn: Vegstøy - Gul sone

Delareal: 53 m

Formål: Gatetun

Feltnavn: SGT6

Delareal: 92 m

RPHensynsonenavn: Vegstøy - Rød sone

Id 2018001

Delarealer Delareal 768 m

RPHensynsonenavn:Flomsone - 53,2 moh

Faresone Flomfare

Delareal 57 m

RPHensynsonenavn: Byggeforbud jernbane

RPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Id 12352015007

Navn: Uttrågata 42

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.08.2017

Delarealer: Delareal 3 m

RPHensynsonenavn: H210

Delareal: 85 m

RPHensynsonenavn: H220

Delareal: 157 m

Formål: Gatetun

Id 12352012015

Navn: Elvegata

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.08.2020

Delarealer: Delareal 1 m

Formål: Fortau

Feltnavn: o_Fortau

Delareal: 37 m

Formål: Blågrønnstruktur

Delareal 35 m

Formål: Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn: Gangveg

Id 2015007

Delarealer Delareal: 154 m

RPHensynsonenavn: H330_4

Faresone: Flomfare

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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 24. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 300 000,00 (Prisantydning)

5 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

132 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

133 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

146 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 433 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 446 890,00 (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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Liv Kirsti Amundsens dødsbo.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 74 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 6 750,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 50 680. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 7 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 500,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 17 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 570. Totale kostnader kr. 86 250. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Elvegata 14, 5700 VOSS

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Elvegata 14

Postadresse

Elvegata 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Bratberg, Bodil

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.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Mor vår kjøpte denne leiligheten da bygget var nytt, og hun har vært eneste eier av leiligheten.

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 21438975

Side 2

PROAKTIV.NO

43

Egenerklæringsskjema

Name

Bodil Bratberg

Date

2026-09-16

Identification

 Bodil Bratberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



Skann for mer info og
kontakt takstmann

Leilighet

-  Elvegata 14
5700 Voss
-  Voss Kommune
-  Gnr. 255, Bnr. 112, Snr. 20



Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann



Befaringsdato : 11/09/2026 Rapportdato : 14/09/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 25

Formål med rapporten Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt. Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.
Rammeverk og standarder Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i NS 3600:2025. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader. Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til NS 3940:2023 med rettelser (AC:2024).
Godkjent rapport – virkning En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.
Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold. Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.
Begrensninger og skjulte forhold Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.
Dokumentasjon fra eier Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet. Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen. Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.
Risikokonstruksjoner Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner. Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 25

Rapportens gyldighet Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.
Uavhengighet Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.
FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG) Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.
TG 0 Ingen registrerte avvik Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand. Kjennetegn kan være: - Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt - Utførelse fremstår fagmessig korrekt - Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet - Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon
TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging. Kjennetegn kan være: - Begynnende slitasje eller mindre avvik - Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt - Avvik som kan utvikle seg over tid - Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 25

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 25

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

- kr

Lav kostnad
0 – 100 000
- kr

Middels kostnad
100 000 – 300 000
- kr

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Elvegata 14, 5700 Voss
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 255, Bnr. 112, Seksjonsnr. 20
Hjemmelshaver	Amundsen Liv Kirsti
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2017
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

TILSTANDSRAPPORT

6 av 25

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Øvrige forutsetninger	Tepper, møbler og annet løsøre ble ikkeflyttet ved befaringen. Enkelte overflater og bygningsdeler kanderfor ha vært helt eller delvis skjult. Det kan ikke utelukkes at detforeligger forhold som ikke var synlige ved befaringen. Det måpåregnes normal bruksslitasje på overflater skjult av møbler,tepper og annet løsøre, herunder mindre hull, merker, misfarging,riper og lignende forhold. Slike forhold anses som normale ogregnes ikke som feil eller mangler.
Salgsforhold	Dødsbo
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms2

TILSTANDSRAPPORT

7 av 25

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

- Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).
- I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:
 - **BRA-i** : Internt bruksareal
 - **BRA-e** : Eksternt bruksareal
 - **BRA-b** : Innglasset balkong
- Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.
- Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.
- Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.
- Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.
- Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
5. etg	70	-	-	6
Utvendig bod	-	6	-	-
Sum	70	6	-	6
Sum BRA	76			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder	
Etasje	Takhøyde
5. etg	2,56 m
Utvendig bod	ca. 2,5 m

TILSTANDSRAPPORT

8 av 25

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet.

Rombetegnelser er basert på rommenes bruk på befaringsdagen. Rom kan likevel være i strid med tekniskforskrift eller mangle nødvendig godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjelder for tidspunktet daoppmålingen ble utført.

Areal

Det ble opplyst under befaringen at bod på bakkeplan tilhører seksjonen. Opplysninger gitt på befaringsdagen er lagt til grunn, og bodens areal er derfor inkludert i arealoppstillingen. Eventuelle avvik mot tinglyste eller offentlig godkjente arealopplysninger er ikke kontrollerte.

ROMINNDELING

BRA-i	
5. etg: Soverom (12,8 m²) Soverom ved entre (6,5 m²) Entre (7,5 m²) Teknisk rom (3 m²) Stue (19,5 m²) Kjøkken (9,6 m²) Bad (6,6 m²)	Utvendig bod:
BRA-e	
Utvendig bod: Bod på bakkeplan (6 m²)	

INNVEDIGE OVERFLATER

Slettmalte vegger og tak. Gulv er hovedsakelig belagt med parkett. Bad har fliser på vegger og gulv, mens entré har fliser på gulvet.

SLITASJE OVERFLATER

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er registrert sprekker i overganger på soverom, soverom ved entré og stue. På soverom er det også registrert sprekker i himlingen. Det er opplyst at tidligere sprekker i himlingen i stuen er sparklet og malt over.

Total BRA

76 m²

Antall våtrom

1

Antall kjøkken

1

Antall soverom

2

TILSTANDSRAPPORT

9 av 25

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2017. Bærekonstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i betong. Ytterveggene er trolig utført i betongkonstruksjon med utvendige fasadeplater. Bygget har heis og utvendige svalgangsløsninger som gir adkomst til leilighetene.

Etasjeskillere:

Betong

Vinduer:

Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er ført rør-i-rør for VVS-anlegget, og det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med 16 kurser.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon

Rør-i-rør

Vannbåren varme

Radiator tilkoblet felles varmeanlegg for vannbåren varme

Varmtvannsbereder

Felles. Ikke undersøkt.

OM TOMTEN

Eiendommen ligger sentralt til på Vangen i Voss sentrum, med kort avstand til handels- og servicetilbud, kollektivtransport, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner. Leiligheten har en attraktiv plassering med sentrumsområdet mot vest og elven "Vosso" mot øst. Nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, næringsbygg og offentlige funksjoner. Beliggenheten gir gode sol- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel adkomst til tur- og friluftsområder i og rundt Voss.

Grunnforhold

Eiendommen ligger på tilnærmet flatt terreng langs elven Vosso i et etablert sentrumsområde. Tilgjengelig kartgrunnlag viser at området ligger innenfor marin grense og innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforholdene er ikke undersøkt som en del av oppdraget, og vurderingen er basert på tilgjengelige kart- og databaseopplysninger. Kartgrunnlaget er veiledende og kan ikke benyttes til å fastslå de faktiske grunnforholdene på eiendommen.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en leilighet oppført i 2017 og fremstår med overveiende normal slitasje innvendig. Rommene som er inspisert, omfatter soverom, entre, teknisk rom, stue, kjøkken og bad.

Boligen har moderne tekniske installasjoner som balansert ventilasjon, skjult elektrisk anlegg og vannbåren oppvarming tilknyttet felles varmeanlegg.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp, herunder treg funksjon på et åpningsfelt i den innglassede balkongen, avvik ved badets fallforhold, manglende dokumentasjon på våtrommet, mulig feil ved komfyrvakt samt

TILSTANDSRAPPORT

10 av 25

enkelte avvik ved VVS-installasjonene.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

11 av 25

➤ TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

Det er ikke mottatt byggetegninger i forbindelse med oppdraget. Kontroll av boligens planløsning og utførelse opp mot siste godkjente tegninger er derfor ikke utført.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (14.12.2017)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

TILSTANDSRAPPORT

12 av 25

> VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Ca 2019: Kontrastvegg etablert i stue.
2025: Nymalt himling i stue og kjøkken.

> OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Elektriske varmekabler

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring.
Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Det er opplyst at det følger en parkeringsrett i felles garasjeanlegg tilknyttet seksjonen.

Annet

Miljøforhold

Tilgjengelig kartgrunnlag viser at eiendommen ligger innenfor områder som omfattes av støykartlegging for både vegtrafikk og jernbane. Omfanget av eventuell støybelastning er ikke vurdert som en del av oppdraget. Interessenter som er særlig sensitive for støy anbefales å gjøre egne vurderinger av forholdet.

Kartgrunnlaget viser videre at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Kartgrunnlaget er kun veiledende og gir ikke informasjon om de faktiske radonnivåene i boligen. Radonnivå kan kun dokumenteres ved fysisk måling. For utleieboliger stiller regelverket krav til dokumentasjon av radonnivå og eventuelle nødvendige tiltak dersom grenseverdiene overskrides.

Kartgrunnlaget er generelt veiledende og må ikke benyttes som dokumentasjon på faktiske forhold ved eiendommen.

Teknisk rom

- Utstyr: Ventilasjonsanlegg, Sikringsskap

TILSTANDSRAPPORT

13 av 25

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2017
- Alder dører: 2017
- Type vinduer: Toppsving/Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør, Balkongdør
- Type glass: to- og trelags isolerglass
- Materiale karmen: Tre med aluminiumsbeslag utvendig
- Materiale dører: Tre, Tre med aluminiumsbeslag utvendig

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 25

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2017
- Plassering: Mot elv og gate
- Type: Innglasset balkong
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 6 m²
- Type rekkverk: Glass
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Ett åpningsfelt i den innglassede balkongen mot elven er tregt ved åpning og lukking. Det anbefales å kontrollere åpningsfeltet og foreta nødvendig justering eller vedlikehold for å oppnå normal funksjon.

1. Avvik/Årsak: Tregt åpningsfelt i innglasset balkong

Ett åpningsfelt i den innglassede balkongen mot elven er tregt ved åpning og lukking.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan føre til økt slitasje på beslag og bevegelige deler over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere åpningsfeltet og foreta nødvendig justering eller vedlikehold for å oppnå normal funksjon.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

15 av 25



Åpningsfelt mot vegg trenger justering

3.1 BAD

TG 1 3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Luftspalten under dør er begrenset. Økt tilluft vil kunne bidra til bedre luftutskifting i rommet.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 25

TG 2

3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: 1 dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Skap/hyller og diverse gulstående gjennstander står plassert på gulvet.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt 38 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og sluket er plassert i dusj. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert mindre enn 1:100 fall på badegulvet, manglende oppkant ved terskelen og silikonert skinne ved skyvedør som hindrer fri avrenning mot sluk. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, og ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, terskelutforming og avrenningsmuligheter mot sluk forbedres.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved gulvets fallforhold

Det er registrert fall på badegulvet som er mindre enn 1:100. Videre mangler gulvet oppkant ved terskelen. Silikonert skinne for skyvedør ved vaskemaskin hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne fritt mot sluk.

Risiko/Konsekvens

Løsningen gir redusert sikkerhet mot vannskader ved lekkasjer eller utilsiktet vannsøl, da vann i mindre grad ledes til sluket og kan få avrenning til tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet. For å oppnå en mer robust løsning bør fallforhold, terskelutforming og avrenningsmuligheter mot sluk forbedres ved fremtidig oppgradering av badet.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 25

TG 2

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Ingen
- Plassering av sluk: 1 dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 11% (Fra kjøkken)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Prefabrikkert våtromsmodul fra Prefab.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran/tettesjikt og utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 25

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra kjøkken: 11 %

Bilder



Fuktmåling fra kjøkken i dusjonens område.

TG 2

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter - Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja - Er vannmengden tilfredsstillende? Ja - Er avrenningen tilfredsstillende? Ja - Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei	Utstyr og innredning - Dusj, glassdører/glassvegg - Servantinnredning - Vegghengt toalett - Speil - Tilkoblingsmulighet vaskemaskin - Tilkoblingsmulighet tørketrommel - Stoppekran - Rørskap VVS
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert litt trykkslag ved tapping og stenging av vann ved servant. Vurderes å installere trykkregulator eller dempeanordninger for å redusere trykkslag.	

TILSTANDSRAPPORT

19 av 25

1. Avvik/Årsak: Litt trykkslag ved servant

Litt trykkslag ved tapping og stenging av vann.

Risiko/Konsekvens

Kan føre til slitasje på rør og tilkoblinger over tid, noe som kan resultere i lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vurdere å installere trykkregulator eller dempeanordninger for å redusere trykkslag.

TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken - Årstall: 2017 - Vegger: Slettmalt - Tak: Slettmalt tak - Gulv: Parkett - Kjøleskap: Nytt i Ca. 2022	Utstyr og innredning - Type benkeplate: Laminat - Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap - Integrerte hvitevarer: Induksjonstopp (ny i 2020), Oppvaskmaskin, Kjøleskap (nytt i 2022), Stekeovn, microbølgeovn - Type ventilator: Ventilator tilkoblet balansert - Lekkasjesikring: Ja - Komfyrvakt: Ja
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er opplyst om mulig feil ved komfyrvakt. Komfyrvakten bør kontrolleres og eventuelt repareres av kvalifisert fagperson.	

1. Avvik/Årsak: Mulig feil på komfyrvakt

Kjøkken

Mulig feil på komfyrvakt

Risiko/Konsekvens

Det kan oppstå brannfare dersom komfyrvakten ikke fungerer som den skal.

Anbefalte tiltak

Få komfyrvakten kontrollert og eventuelt reparert av kvalifisert fagperson.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 25

TG 25.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2017
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: I fordelerskap på bad
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: FDV og monteringsanvisning

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Det er registrert avvik ved vegghengt toalett med manglende inspeksjonsmulighet og manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Videre er det registrert avvik ved stoppekranene, med manglende merking, separate kraner for kaldt og varmt vann samt manglende dokumentasjon på vanninstallasjonene. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved kontrolltidspunktet. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og løsning for lekkasjesynliggjøring, samt merke stoppekranene og fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon.

TILSTANDSRAPPORT

21 av 25

1. Avvik/Årsak: Avvik ved vegghengt toalett

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne. Forholdet skyldes at den innebygde sisternen ikke har tilgjengelig inspeksjonsåpning eller annen løsning som gir tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold.

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører at sisternens tilstand, tilkoblinger og eventuelle lekkasjer ikke kan kontrolleres uten inngrep. Eventuelle feil eller lekkasjer kan derfor bli oppdaget sent og over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet slik at kontroll, vedlikehold og eventuelle reparasjoner kan utføres uten unødvendige inngrep. Dersom dette ikke er mulig, bør forholdet tas hensyn til ved fremtidige arbeider eller rehabilitering av våtrommet.

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon og merking av stoppekran. To kraner for stenging.

Fordelerskap med stoppekraner er montert i himling. Vannforsyningen stenges ikke med én felles stoppekran, men ved separate stoppekraner for kaldt og varmt vann. Stoppekranene er ikke merket, og det foreligger ikke dokumentasjon på vanninstallasjonene.

Risiko/Konsekvens

Løsningen kan medføre unødvendig tidsbruk ved behov for rask avstengning av vannet, eksempelvis ved lekkasjer eller andre akutte hendelser. Plasseringen i himling gir også mindre tilgjengelighet enn en tradisjonelt plassert stoppekran på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å merke stoppekranene tydelig slik at disse enkelt kan identifiseres og benyttes ved behov. Videre anbefales det å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på vanninstallasjonene. Ved fremtidige ombygginger eller utskiftninger bør mer tilgjengelige avstengningsløsninger vurderes.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 25

TG 16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2017
- Siste filterbytte: 2025

Kontrollspørsmål

- Er filteret lett tilgjengelig for kontroll og utskifting? Ja
- Er det synlige tegn til fukt eller mugg i filteret? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringsdagen, og det er usikkert når det sist ble inspisert, rengjort og vedlikeholdt. Det anbefales å kontrollere og rengjøre anlegget samt skifte filtre.

1. Avvik/Årsak: Vedlikehold anbefales

Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringsdagen. Det er usikkert når anlegget sist ble inspisert, rengjort og vedlikeholdt.

Risiko/Konsekvens

Manglende vedlikehold og filterbytte kan redusere luftmengdene og ventilasjonsanleggets funksjon, samt påvirke inneklimaet negativt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere og rengjøre ventilasjonsanlegget samt skifte filtre. Dette regnes som en naturlig del av normalt vedlikehold.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 25

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap: Teknisk rom
- Antall kurser: 16
- El tilsyn: Ukjent for oppdragsgiver

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2017
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntillop eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Trosvik Elektro, 11.11.2017

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen. Det ble ikke påvist termiske skader, tegn til varmgang eller utette kabelinnføringer i tilgjengelige deler av anlegget. Det understrekes at vurderingen er begrenset til en visuell kontroll og ikke kan erstatte en fagmessig elkontroll. Siden boligen selges som dødsbo og oppdragsgiver har begrenset kjennskap til eiendommens historikk, anbefales det at interessenter vurderer å gjennomføre en utvidet elkontroll for å redusere usikkerheten knyttet til anleggets tilstand.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 25

Total: 5 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert mindre enn 1:100 fall på badegulvet, manglende oppkant ved terskelen og silikonert skinne ved skyvedør som hindrer fri avrenning mot sluk. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, og ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, terskelutforming og avrenningsmuligheter mot sluk forbedres.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran/tettesjikt og utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert litt trykkslag ved tapping og stenging av vann ved servant. Vurderes å installere trykkregulator eller dempeanordninger for å redusere trykkslag.

4 Kjøkken

Det er opplyst om mulig feil ved komfyrvakt. Komfyrvakten bør kontrolleres og eventuelt repareres av kvalifisert fagperson.

5.1 VVS-installasjoner

Det er registrert avvik ved vegghengt toalett med manglende inspeksjonsmulighet og manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Videre er det registrert avvik ved stoppekranene, med manglende merking, separate kraner for kaldt og varmt vann samt manglende dokumentasjon på vanninstallasjonene. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved kontrolltidspunktet. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og løsning for lekkasjesynliggjøring, samt merke stoppekranene og fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Bjørnar Helland er byggmester, teknisk fagskoleingeniør og takstmann med lang erfaring fra oppføring, rehabilitering og vurdering av boliger. Han er medeier i Verdibbygg AS og arbeider til daglig med tilstandsrapporter, skadeutredninger og byggteknisk rådgivning.

Gjennom praktisk erfaring og teknisk kompetanse legges det vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og rapporter som gir kjøper og eier et realistisk bilde av bygningens tilstand.



Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Byggmester og takstmann

Songvesborgi 26, 5700 Voss
+4797753265 | bjornar@verdibbygg.com

Bjørnar Helland

14/09/2026

befar.io

VERDIBYGG
TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVNING

BMTF





Energiattest



Adresse Elvegata 14, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 15.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-350501
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300386059
Gårdsnummer 255	Bruksnummer 112
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0503



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 92,95



Elvegata 14, 5700 VOSS

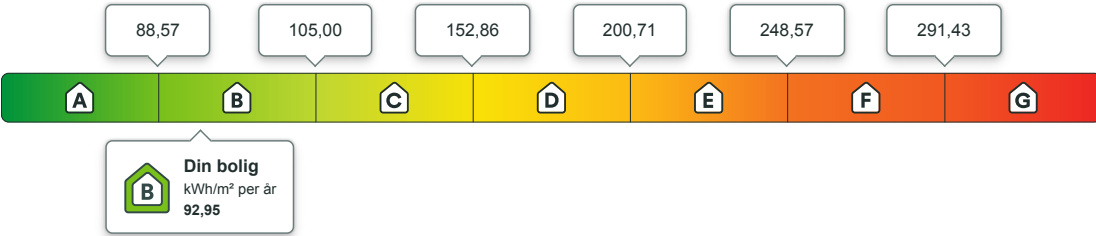


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 9 132,90	kWh/m² per år 93,39
-------------------------------	-------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Elvegata 14, 5700 VOSS



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Elvegata 14, 5700 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - nybygg bustadblokk gnr/bnr 255/112 Elvegata

Vi syner til endra rammeløyve datert 04.03.2016, igangsetjingsløyve datert 25.05.2016, 02.03.2017, 05.07.2017 og 26.09.2017, og søknad om ferdigattest motteken 22.11.2017, komplett 12.12.2017.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Tilt.kl.2	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Bygning og konstruksjonar. Val av planløyisingar, materialar m.m. Tilt.kl.2	Arkitektbruket ANS	974346990

Desse føretaka har erklært ansvarsrett:

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVPRO: 11.10.2017	Arkitekturprosjektering i detaljprosjekt. Tilt.kl.2	Link Arkitektur AS	975999726
ANSVPRO: 02.10.2017	Utomhusareal og gatetun. Tilt.kl.1	Bruket Arkitektur	913104773
ANSVPRO: 01.09.2017	Brannteknisk vurdering. Tilt.kl.3	Multiconsult Norge AS	918836519
ANSVPRO: 07.07.2017	Pelår, forankring, diverse fundament. Tilt.kl.2	Multiconsult ASA	910253158
ANSVPRO: 06.04.2017	Prosjektering av konstruksjonstryggleik betong. Tilt.kl.2	Smidt & Ingebrigtsen	980768457
ANSVPRO: 11.10.2017	Detaljprosjektering av bygningsfysikk. Tilt.kl.2	Link Arkitektur AS	975999726
ANSVPRO: 10.10.2017	Sanitæranlegg og varmeanlegg. Tilt.kl.2	Multiconsult Norge AS	918836519
ANSVPRO: 10.10.2017	Sprinkleranlegg. Tilt.kl.2	Multiconsult Norge AS	918836519
ANSVPRO: 10.10.2017	Ventilasjonsanlegg. Tilt.kl.1	Multiconsult Norge AS	918836519
ANSVPRO: 07.04.2017	Lydteknisk prosjektering. Tilt.kl.2	Multiconsult ASA	910253158
ANSVPRO: 04.09.2017	Prosjektering av heis. Tilt.kl.2	Ing. Stein Knutsen AS	951172693



ANSVPRO: 10.10.2017	Prosjektering av brannalarmanlegg og naudljøs. Tilt.kl.1	Multiconsult Norge AS	918836519
ANSVUTF: 23.12.2016	Peling. Tilt.kl.2	Seabrokers Entreprenør	989580049
ANSVUTF: 16.10.2017	Veg- og grunnarbeid. Tilt.kl.2	Stoltz Entreprenør AS	980353508
ANSVUTF: 21.10.2017	Landskapsutforming. Tilt.kl.1	Voss Hage og Anlegg	992821310
ANSVUTF: 16.10.2017	Plasstøype konstruksjonar. Tilt.kl.2	Stoltz Entreprenør AS	980353508
ANSVUTF: 01.09.2017	Tømrararbeid. Tilt.kl.1	J.H. Nævdal Bygg AS	952971352
ANSVUTF: 16.10.2017	Murararbeid. Tilt.kl.2	Stoltz Entreprenør AS	980353508
ANSVUTF: 04.07.2017	Stålarbeid, søyler, bjelkar. Tilt.kl.2	Fana Stål	999292275
ANSVUTF: 10.10.2017	Isolering og tekking. Tilt.kl.2	Protan Entreprenør AS	897277042
ANSVUTF: 13.03.2017	Installasjon av brannalarmanlegg og naudljøs. Tilt.kl.3	Torsvik Elektro AS	936838766
ANSVUTF: 06.03.2017	Sanitær- og varmeanlegg. Tilt.kl.2	Stanghelle Rørleggerfirma	994279041
ANSVUTF: 07.03.2017	Montering av sprinkleranlegg. Tilt.kl.3	Total Sprinkler AS	913745272
ANSVUTF: 24.10.2017	Ventilasjonsanlegg. Tilt.kl.1	Hamstad AS	936164226
ANSVUTF: 04.09.2017	Montering av heis. Tilt.kl.3	Ing. Stein Knutsen AS	951172693
ANSVUTF: 05.09.2017	Montering av rekkverk og innglassing. Tilt.kl.1	Beslag og balkonger AS	930387968

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

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

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

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

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





Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Oddbjørg Vestrheim

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
Brannvern
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara

Mottakar:
Arkitektbruket, Ingebrigt Nesheim

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 14.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Elvegata	Vår ref.:	771/20	Fødselsdato eier:	20.06.1948
ELVEGATA 14	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier		
5700 VOSS	Eiere:	Liv Kirsti Amundsen		
Organisasjonsnr: 921 004 923		Seksjonsnr: 20		

1: Felleskostnader				
Tot. innev. måned:	3 330			
Felleskostnader:	Sameieavgift			2 716
Tilleggsytelser:	Kabeltv			614

3: Fellesgjeld				
Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	560	
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	11 570	

BYGGELÅN: Selskapet har avtale med Heder Bank, på en låneramme inntil kr 200 000,- til 31.12.2030 Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger				
Klausuler:				
Styreleder:	Helge Vatne			
Adresse:	ELVEGATA 14			
Postnr/-sted:	5700 VOSS			
Telefon:	Mob.: 92215955			
E-post:	helvatne@online.no			

6: Ligning - 2025					
		Gjeld:	560	Andre inntekter:	33
Annen formue:	0	Utgifter:	7		

7: Pålydende				
Pålydende:		Opprinnelig innskudd:		
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:		

8: Bygning/eiendom				
Byggeår:	2018			
Gårds/bruksnr:	255/112 - seksjon:20			
Bygningstype:	Lavblokk			
Feste/eiet tomt:	Eiet			

9: Forsikring				
Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001675565	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger				
Ferdigstillt:	31.12.2017		SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Boligseksjoner	
Fasiliteter:				

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Elvegata består av 20 leiligheter fordelt på 2-5 etasje med heis. Sameiet har en gjesteleilighet og et møterom i 6 etasje, i tillegg til en felles takterrasse på 65 kvm. Sentral beliggenhet, med kort vei til togstasjon. Bygget har egne energibrønner som gir lav kostnad til å varme opp bolig og varmtvann. Heis i bygget.

Megler må sende inn opplysninger til BKK med opplysninger på ny eier med adresse, overtakelse dato og fødselsdato til den personen som skal stå registrert samt telefonnummer og epostadresse. Informasjon sendes til Stine.Kalfoss@bkk.no

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 14.09.26

Side 2 av 2

Sameiet Elvegata	Vår ref.:	771/20	Fødselsdato eier:	20.06.1948
ELVEGATA 14	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier		
5700 VOSS	Eiere:	Liv Kirsti Amundsen		
Organisasjonsnr: 921 004 923				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

PARKERINGSFORHOLD: I byggets 1 etasje finnes blandt annet carport/parkering for 8 biler, sykkelstall, boder og felles sportsbod/smørbu. Utenfor bygget er det et bilfritt gatetun.

BODER: Hver leilighet ved inngangsplanet har en låsbar sportsbod på ca 5 m2 fulvflate. Internt i leiligheter er det bod på ca 3 m2.

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:

Liv Kirsti Amundsen
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvegata onsdag 10.06.2026 kl. 18:00 - Gjestebustad H0601, Elvegata 14.

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:10

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde totalt 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Inge Vivås

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Kirsten Øvrebø

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Marta Norheim

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Ikkje naudsynt.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 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. 80000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Val av styreleiar

Styreleiar velges ved særskilt val, normalt for to år om gongen.

Vedtak:

Styreleiar er ikkje på val i år.

5.2 Val av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gongen.

Inge Vivås er på val.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Inge Vivås attval for 2 år.

5.3 Val av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for eit år om gongen.

Bjørg Norunn Øyeflaten er på val

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Bjørg Norunn Øyeflaten attval for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Helge Vatne styreleder valgt for 2 år i 2025

Kirsten Øvrebø styremedlem valgt for 2 år i 2025

Inge Vivås styremedlem valgt for 2 år i 2026

Bjørg Norunn Øyeflaten varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Sameiga har ikkje valgkomite.

Vedtak:

Årsmøte ser det ikkje som naudsynt å ha valnemd.

6. Auka leige, utleieleilighet

Forslag om auke av leige, utleieleilighet 601. Leiligheten er kjøpt og eigd av sameigarane i fellesskap, og leige skal dekkja kostnadane med drift av denne.

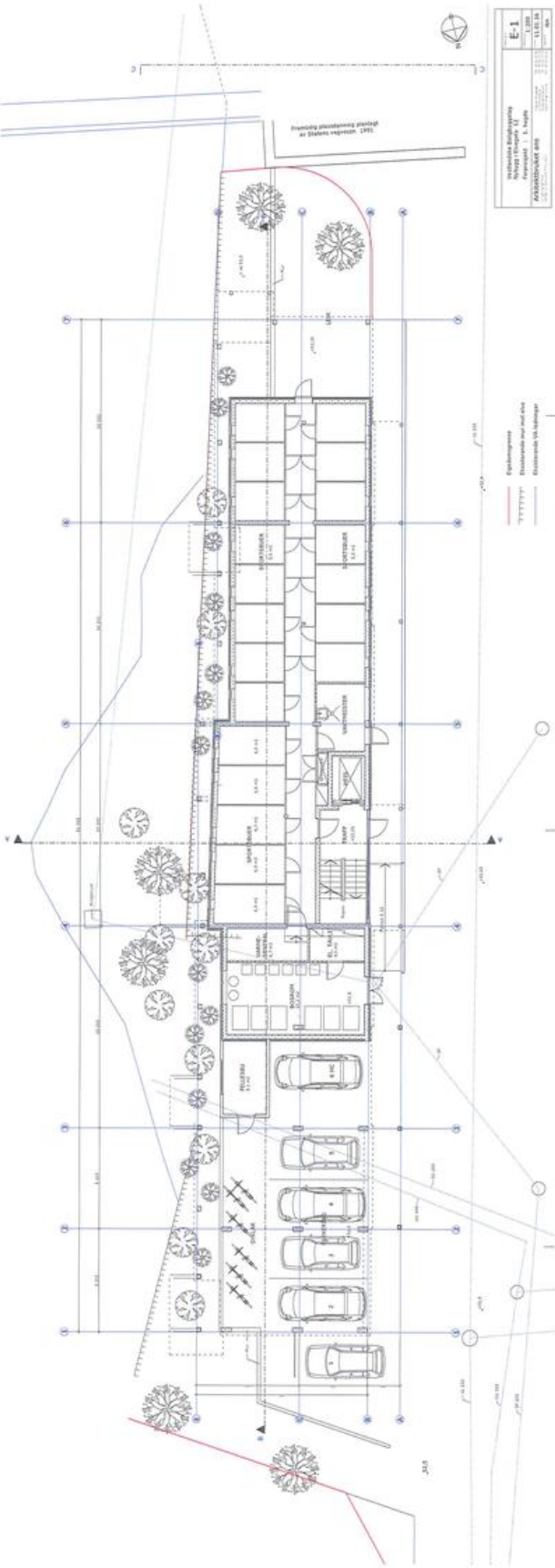
Vedtak:

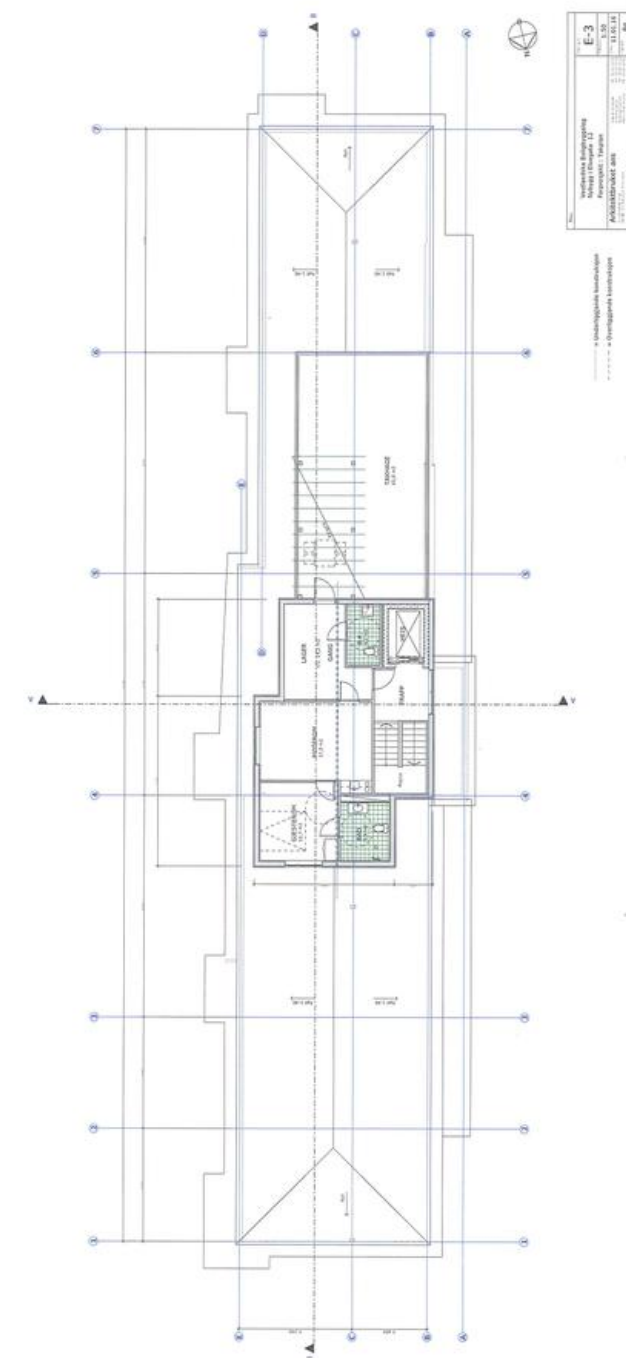
Saka er trekt tilbake av innsendar.

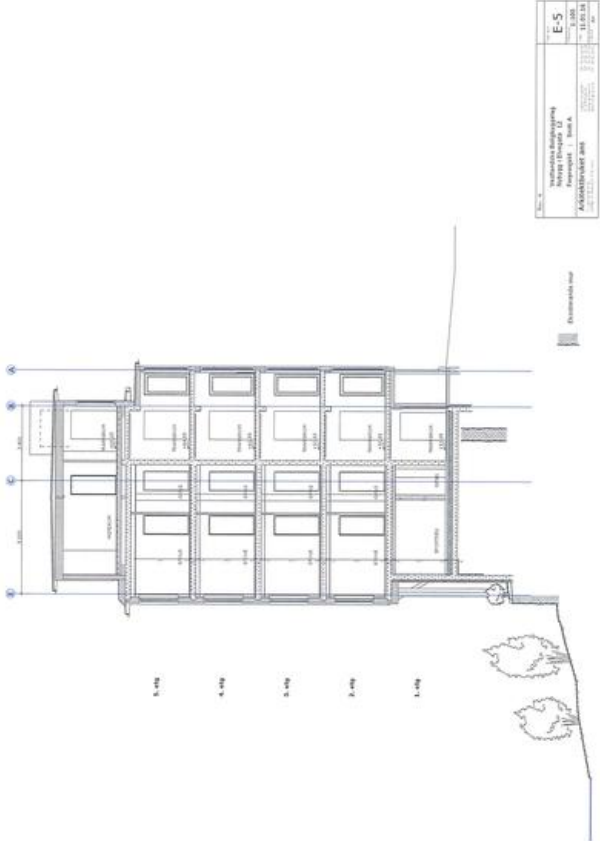
Protokoll for Sameiet Elvegata

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inge Vivås (sign.)	11.06.2026
Sekretær	Kirsten Øvrebø (sign.)	11.06.2026
Protokollvitne	Marta Norheim (sign.)	11.06.2026









Innkalling til Årsmøte Sameiet Elvegata



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Elvegata

Sameierne i Sameiet Elvegata innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 10.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Gjestebustad H0601, Elvegata 14.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøtte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2025
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Val av styreleiar
 - 5.2 Val av styremedlemmer
 - 5.3 Val av varamedlemmer
 - 5.4 Styrets sammensetning etter valget
 - 5.5 Valg av valgkomité
- 6 Auka leige, utleieleilighet

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

26.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. 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.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honorar til styret for styreåret 2025-2026 vert uendra, samla kr.80.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

5. Valg

5.1 Val av styreleiar

Styreleiar velges ved særskilt val, normalt for to år om gongen.

Forslag til vedtak: Styreleiar Helge Vatne vart valgt for 2 år i 2025, og er difor ikkje på val.

5.2 Val av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gongen.

Forslag til vedtak: Styremedlem Kirsten Øvrebø vart valgt for 2 år i 2025, og er difor ikkje på val.

Styremedlem Inge Vivås er på val, og stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Styret foreslår gjenval av Inge Vivås som styremedlem i 2 år.

5.3 Val av vamedlemmer

Vamedlemmer velges normalt for eit år om gongen.

Forslag til vedtak: Vamedlem Bjørg Norunn Øyeflaten er på val, og stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Styret foreslår gjenval av Bjørg Norunn Øyeflaten som vamedlem i 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

Sameiga har ikkje valgkomite.

6. Auka leige, utleieleilighet

Forslag om auke av leige, utleieleilighet 601. Leiligheten er kjøpt og eigd av sameigarane i fellesskap, og leige skal dekkja kostnadane med drift av denne.

Forslag til vedtak: Wieslawa Dugstad foreslår å auke leige for utleigeleilighet frå kr.100 til kr.400 pr natt, pluss kostnad for vask som i dag.

Styrets innstilling: Styret anser at ein firedobling av leiga er urimelig høg, og langt over kostnaden med drift av leiligheten. Styret si innstilling er difor at forslaget vert nedstemt, og at styret gis fullmakt til å vurdere ein evt mindre auke i leigen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Elvegata
onsdag 10.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2025 for Sameiet Elvegata

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 21 seksjoner, korav 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner av
eiendommen Elvegata 14 i Voss herad.

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vore å få retta opp i feil og
manglar som det er reklamert for, eller som har oppstått ved slitasje og manglande
vedlikehald. Det har vore eit godt samarbeid med Vestbo, men etter at Terje Trengereid
brått slutta i Vestbo har det vore utfordrande å oppretthalda den gode dialogen me hadde.

Alle service avtalar som kan utførast av lokale firma på Voss er no overført desse, den siste
ved at SIMM AS tek service på ventilasjon frå og med komande haust.

I året som kjem mener styret det vil vera riktig å konsentrera seg om å få avslutta dei siste
sakene, og få innarbeidd vedlikehaldsrutinar som hindrar at nye feil og manglar oppstår.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Av totalt 24 feil og manglar
på bygget er no totalt 22 av dei retta opp. Sist og størst av desse oppretting av brannalarm
anlegget, omlegging og oppgradering av varmeanlegget, og gjenreising av mur mot elva.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Avklaring om status taksikring
og snøsikring, samt golv i heis.

Det er i løpet av året ikkje utført fellesdugnader, men det er enkelte som er flinke til å
pynta litt i beda, og kosta vekk rusk og rask som kan samla seg mellom den ukentlige
vasken me har.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag stort sett i god stand, men nokre
få område gjenstår. Me kjem til å inngå ny vaktmester avtale frå sommaren av, og håpar
med det å få betre oppfølging av mindre feil og slitasjer, reinare bossrom, samt sikker
brøyting til vinteren.

Internkontroll / HMS

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

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

Det er siste år ikkje registrert skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 04.06.2025 bestått av:

Styreleder, Helge Vatne
Styremedlem, Inge Vivås
Styremedlem, Kirsten Øvrebø
Varamedlem, Bjørg Norunn Øyeflaten

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Inge Vivås

Varamedlem Bjørg Norunn Øyeflaten

Årsmeldingen er godkjent av styret.

771 Sameiet Elvegata		RESUL TATREGNSKAP		2025	
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		641 664	587 808	641 664	672 435
Andre inntekter	3	172 493	114 680	89 280	147 360
SUM INNTEKTER		814 157	702 488	730 944	819 795
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 280	11 280	5 612	11 280
Forretningsførsel		52 656	46 056	48 056	54 762
Andre honorarer		0	2 502	2 500	0
Revisjon		6 700	6 700	7 200	6 700
Forsikringspremier		62 921	50 906	61 087	70 000
Energikostnader		38 440	51 651	51 006	51 000
Kommunale avgifter		25 644	26 084	28 170	28 800
Andre driftskostnader	5	355 773	283 940	255 710	312 857
Vedlikehold	6	199 662	145 458	130 000	144 000
SUM KOSTNADER		833 077	704 577	669 341	759 399
DRIFTSRESULTAT		-18 920	-2 089	61 603	60 396
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		684	1 665	0	0
Finanskostnader		140	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		543	1 665	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-18 377	-424	61 603	60 396
Overføringer og disponeringer		-18 377	-424	0	0

771 Sameiet Elvegata	BALANSE	2025	
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		863	0
Restanser felleskostnader		6 095	50
Vestbo i mellomregning		0	99 265
Andre fordringer		50 184	90 999
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		57 141	190 313
SUM EIENDELER			
		57 141	190 313

771 Sameiet Elvegata	BALANSE	2025	
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-1 1 570	6 807
Sum opptjent egenkapital		-11 570	6 807
Sum egenkapital			
	2	-11 570	6 807
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Byggleilån, langsiktig gjeld uten pantesikring		26 216	0
Sum langsiktig gjeld:		26 216	0
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 216	4 260
Leverandørgjeld		34 279	131 866
Skyldig off. myndigheter		0	46 780
Annen kortsiktig gjeld		0	600
Sum kortsiktig gjeld		42 495	183 507
Sum gjeld:		68 711	183 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		57 141	190 313

Sted: _____, dato: _____

Helge Vatne
Styreleder

Inge Vivås
Styremedlem

Kirsten Øvrebo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet

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

Virksomheten ligger i Voss herad

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 807	7 230
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	-18 377	-424
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	26 216	0
B. Årets endring i disponible midler	7 839	-424
C. Disponible midler	14 645	6 807
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	99 265
Kortsiktige fordringer	57 141	91 048
Omløpsmidler	57 141	190 313
Kortsiktig gjeld	-42 495	-183 507
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	14 645	6 807

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	6 807	-18 377	-1 1 570
Sum egenkapital 31.12.	6 807	-18 377	-11 570

Sameiets egenkapital er negativ, likviditeten er sikret gjennom driftskreditt. Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne på nåværende tidspunkt.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	89 280	89 280
3685 Diverse inntekter fri	83 213	25 400
Sum	172 493	114 680

3685 Leie av gjesteleilighet, viderefakturerer av Halmstad faktura til beboere-

Note 771 Sameiet Elvegata 2025

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum	91 280	91 280

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	0	5 700
6330 Vaktmestertjenester	23 623	50 827
6360 Renhold	58 500	41 625
6391 Alarm og brannvern	51 899	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	62 615	37 429
6790 V akthold	14 063	31 248
6800 Kontorrekvisita	889	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	144 185	117 112
Sum	355 773	283 940

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	92 716	49 830
6640 Periodisk vedlikehold	48 821	90 562
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	58 126	5 066
Sum	199 662	145 458

Byggelån/driftskreditt

Byggelån/driftskreditt	Ramme:	Utlepsdato:
Heder bank	Kr. 200 000,-	31.12.30

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvegata.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvegata

Styreleder	Helge Vatne (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kirsten Øvrebø (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Inge Vivås (sign.)	18.03.2026



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Elvegata

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 20. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-20 13:13:17 UTC


QES



Penneo Dokumentnøkkel: D4WU9-HQN97-Q3HUB-00308-8GT03-3f8895

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

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

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

V E D T E K T E R	
for	
<Sameiet Elvegata>,	
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret 29.01.2019, sist endret på årsmøtet 17.06.2021	
1. Navn	
1-1 Navn og opprettelse	
Sameiets navn er Sameiet Elvegata 12. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr. 255 , bnr. 112 i Voss kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.03.18.	
2. Rettslig råderett	
2-1 Rettslig råderett	
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.	
2-2 Vedrørende utleie	
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende	
3. Bruken av boligen og fellesarealene	
3-1 Rett til bruk	
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.	
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.	
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.	
3-2 Ordensregler	
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.	

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier har det fulle vedlikeholdsansvar for sin seksjon med tilhørende tilleggsarealer både innvendig og utvendig. Dette gjelder også el.anlegg, ventilasjonsanlegg og anlegg for fjernvarme og installasjoner for vannbåren varme i boligen

(2) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(5) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal vedlikeholde fellesarealer som vegger, plasser, lekearealer, pumper mv.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å utbedre/vedlikeholde slike installasjoner også på sameiers tildelte hageareal.

(3) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene likt mellom seksjonene eller skjevdeles.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Andre forhold

10-1 Carport og parkering

Carport og parkeringsplasser i sameiet er til eksklusiv bruk for seksjonseiere som har kjøpt slik plass. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av plantegning, inntatt som vedlegg til vedtektene. Styret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere. Plassene kan omsettes fritt til sameiere i sameiet. Eventuell bruksoverlating/utleie av carport/parkeringsplasser kan skje også til personer utenfor sameiet etter forutgående godkjenning fra styret. Styret kan bare nekte godkjenning ved saklig grunn. Sameiet kan pålegge eiere av carport/parkeringsplass å betale en forholdsmeessig del av driftskostnader som henfører seg til disse plassene.

10-1 Tildeling av handikaptilpasset parkeringsplass (HC-plass).

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plass i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen seksjonseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal isteden tildeles annen parkeringsplass under tak (carport). Om behovet for HC-plass foreligger skal avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring. Byttet er midlertidig, og gjelder kun så lenge behov kan dokumenteres.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.	255	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Elvegata 14, 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
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Eigedomsskatt bustad	6 381,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Sum	8 912,35 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3217200	3.10	1/1	0 %	9 973,00 kr	6 648,66 kr
					Sum	12 428,25 kr	8 285,50 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 EIENDOMSFORSPØRSLER:



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 14.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Elvegata 14, 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%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 768 m ² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 640 m ² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 768 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

	Delareal 768 m ² KPHensynsonenavn OM320_1 KPFare Flomfare
	Delareal 306 m ² KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv KPHensynsonenavn OM 530
	Delareal 768 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

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	Delareal 485 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BKB11
	Delareal 680 m ² RPHensynsonenavn Sone 3.8 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 676 m ² RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone
	Delareal 53 m ² Formål Gatetun Feltnavn SGT6
	Delareal 92 m ² RPHensynsonenavn Vegstøy - Rød sone

Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 768 m ² RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 moh Faresone Flomfare
	Delareal 57 m ² RPHensynsonenavn Byggeforbud jernbane RPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Id	12352015007

Navn	Uttrågata 42		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	30.08.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3743/Regulerings%cc3%b8resegner%2031.07.17.pdf		
Delarealer	Delareal	3 m ²	
	RPHensynsonenavn	H210	
	Delareal	85 m ²	
	RPHensynsonenavn	H220	
	Delareal	157 m ²	
	Formål	Gatetun	
Id	12352012015		
Navn	Elvegata		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	27.08.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3489/Regulerings%cc3%b8resegner%20sist%20rev.%2010.07.2020.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_Fortau	
	Delareal	37 m ²	
	Formål	Blågrønnstruktur	
	Delareal	35 m ²	
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	
	Feltnavn	Gangveg	
Id	2015007		
Navn			
Plantype			
Status			
Ikraftttredelse			
Delarealer	Delareal	154 m ²	
	RPHensynsonenavn	H330_4	
	Faresone	Flomfare	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.09.2026 10:26



Eiendom 4621-255/112/0/20

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	20.03.2018	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	255	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	112	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	20	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Elvegata 14	5700 Voss	Vangen	Vangen	Voss

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.03.2018	Seksjonering	4621-255/112	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-255/112	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300386059			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.05.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	1923/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	21	Areal, totalt (bruk/brutto)	1923/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken

H0504	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	270/0	0/0	270/0
H02	Hovedetasje	5	393/0	0/0	393/0
H03	Hovedetasje	5	393/0	0/0	393/0
H04	Hovedetasje	5	393/0	0/0	393/0
H05	Hovedetasje	5	393/0	0/0	393/0
H06	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

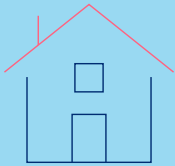
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Elvegata 14, 5700 VOSS. Gnr. 255, bnr. 112, snr. 20 i Sameiet Elvegata, oppdragsnr.: 1140260155
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

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