

PROAKTIV

Næringsbygg over 5 etasjer

Kontor, restaurantlokale og 3
leiligheter

VANGSGATA 52





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Kongens gate 2, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

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

VIKEN

- **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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

VESTFOLD OG TELEMAR

- **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no



VOSS

Voss Sentrum- Næringsbygg med kontor, restaurantlokale på bakkeplan og 3 leiligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vangsgata 52, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 255, bnr. 44, i Voss kommune

Prisantydning: 13.500.000,-

Omkostninger: 338.740,-

Totalpris: 13.838.740,-

Kommunale avgifter: 34.462,-

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1948

BRA: 624 m²

Garasje/Parkering: Parkering i bakgården for 1 bil.
Ellers avgiftsbelagte parkeringsplasser i området.

Tomt: 193 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	34	37	38
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Verditakst
53	62	75	102
Planopplysninger	Kart	Tegninger	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



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.

Voss

Vangsgata 16, Voss

Tlf.: +47 982 39 656

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.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener.

Beliggenhet

Sentralt på Voss ligger dette innholdsrike næringsbygget som i dag består av leiligheter, kjeller og restaurant

Bygget har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Voss sentrum. Eiendommen ligger like ved handlegaten på Voss og har enkel adkomst.

Fra eiendommen har man gangavstand til alle servicetilbud på Voss, jernbanestasjon, gondol, busstopp og rekreasjonsområde ved Prestegardsmoen og Vangsvatnet. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse



LOKAL TRANSPORT

 Sverresplassen Linje 810, 950, 956, 962, 970	1 min  0.1 km
 Langebrua Totalt 13 ulike linjer	2 min  0.2 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

 Bergen Flesland	1 t 40 min 
---	--

DAGLIGVARE

Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	1 min  0.1 km
Spar Voss	2 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Voss Strandavegen	2 min 
 Voss Tinghusplassen	6 min 

PARKERING

 Vossapark	2 min 
 Langebrua	5 min 



Nabolaget ditt!



Det er primært næringslokaler, butikker og leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Voss Herad	2714
Helse Bergen HF Voss Sjukehus	398
Voss Sjukeheim	184
Norske Landsbrukstenester Voss Sa	183
Litra Gass AS	168
Vetleflaten Omsorgssenter	134
Voss Gymnas	130
Heimetenesta Sone Vest	124
Voss Ungdomsskule	118
Voss DPS Nks Bjørkeli AS	112
Atec Bemanning AS	81
Voss Resort Fjellheisar AS	81
Fleischer's Hotel AS	75
Scandic Voss	73
Voss Herad Rådmannen Sin Stab	70

TRENINGSSENTER

🚶 SKY Fitness Voss	2 min 🚶
🚶 MOVA Vangsgata	2 min 🚶



VELKOMMEN TIL VANGSGATA 52

BYGGEMÅTE

Det meste av tomten er bebygd, noe asfaltert areal mot Bonangergata for varelevering etc., evt. parkering for biler på egen grunn.

Antar morene/fast grunn.

Betongfundamenter. Det er opplyst at det er kulvert i del område mot Vangsgata. Det er en del kapillært oppsug av fukt i grunnmur og betongplate mot grunnen. Stedvis saltutslag, liten bruk av organisk materialer gjør at det er lite kjellerlukt. En anbefaler bruk av avfukter i kjeller.

Bærende konstruksjoner:

Betong og murkonstruksjon:

Etasjeskiller:

Betongkonstruksjon, isolerte trebjelker mot kaldt loft.

Lydisolering er ikke i henhold til dagens krav.

Yttervegger:

Engelsk Hulmur, og innvendige Hillernplater, pusset og malt utvendig og innvendig. Isolering er ikke i henhold til dagens krav. Eldre gatedør av malt tre til restaurant, dør med isolerglass og Aluminiumsramme i bakre del, 2 stk malte tredører til ventilasjon og lager i bakre del. Altandører med isolerglass i malte trekarmer i leilighetene, flere årganger (4. etasje fra 2014, 1989 i 3. etasje, 1996 og eldre i 2. etasje). Stedvis malingslitte trekarmer. Låsesystem og porttelefon i bygget. Betongaltaner med liggende rekkverk i bakre del i 2. - og 3. etasje. Takterasse på loft. Betongaltaner i front, terrassemarkise i 3. etasje. Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav. Vinduer med 2. lags

isolerglass fra 2014 på loft, 1980 - tallet i 3. etasje, 1996 og eldre i 2. etasje. Noen vinduer i 1. etasje er nyere og noen eldre fra antatt 1980 - tallet. Solskjerming montert i 2013. Baldakin fra 1987 i front tekket med Sarnafil el. i 2011 og båndtekkning mot gaten.

Takkonstruksjon/yttertak:

Saltak, trekonstruksjon fra byggeår, undertak av tre, antar papp, tekket med skifer/små ruteheller. Noe nedbøy i konstruksjonen er normalt i forhold til byggeår. Eldre snøfangere. Sperreavstand c/c 0,8 m. Lite lufting på kaldt loft. Eldre isolasjon. Det er registrert noen løse spiker. Alder tilsier hyppigere kontroll av tekking. Tak over tilbygg tekket med profilerte stålplater. Eldre renner og nedløp av metall. 2 stk teglsteinspiper med lufteløp fra byggeår. 2022 ble en pipe foret med stålør. Inndekning rundt piper er ikke nærmere undersøkt. Tak besiktiget fra takvinduer og takterasse samt bakkenivå.

Takterasse: Løse skiferfliser, membran ikke tett. Det er registrert fukt i gulv og vegg i soverom mot altan. Ny membran og tekking må påregnes.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i bakgården for 1 bil.

Ellers avgiftsbelagte parkeringsplasser i området.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Forretning og kontorbygg i Voss sentrum som går over 4. etasjer.

I kjeller etasjen finnes lagerrom, kjølerom, fryserom, gang, kundetoalett, betjeningstoalett og garderobe.

1. etasjen består av restaurant med kjøkken, grovkjøkken og trappegang.

I 2. etasjen finnes kontor og en leilighet med balkong. Her er det 2 stuer, 2 soverom, bad, kjøkken, gang og trappegang.

I 3. etasje kommer man til leilighet nr. 2 med balkong i front og på bakside. 2 stuer, 2 soverom, kjøkken, bad, gang og trappegang.

På toppen finner man en loftsleilighet med balkong. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Areal

Areal

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 0 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Kjeller:
- BRA: 128 m²
 - BTA: 142 m²

Første etasje:

- BRA: 147 m²
- BTA: 157 m²

- Andre etasje:
- BRA: 134 m²
 - BTA: 142 m²

- Tredje etasje:
- BRA: 134 m²
 - BTA: 142 m²

- Loft:
- BRA: 81 m²
 - BTA: 82 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Oppført av Engelsk Hulmur i 1948 som gjenreisningsbygg etter krigen. Pusset og malt utvendig, delvis malt puss og malte plater innvendig. Etasjeskille av betong, innvendige vegger av pusset malt mur og noe reisverk som er plata og malt samt noe tynnpanel. Leiligheten i 4. etasje ble renoverert i 2014/15. Vinduer og dører i 2. etasje er skiftet, ellers vinduer og dører fra 1980 - og 1990 - tallet og eldre. God standard i 4. etasje, ellers varierende eldre standard.



Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

1.ETASJE

Første etasje inneholder restaurantlokale med kjøkken, grovkjøkken og trappegang







2.ETASJE

I 2. etasjen finnes kontor og en leilighet med balkong. Her er det 2 stuer, 2 soverom, bad, kjøkken, gang og trappegang.



LEILIGHET I 3.ETASJE

I 3. etasje er en leilighet med balkong i front og på bakside. 2 stuer, 2 soverom, kjøkken, bad, gang og trappegang.







LOFTSLEILIGHET

På toppen av bygget finner man en loftsleilighet med balkong.
Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, soverom og bad.









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 193 kvm, Eierform: Eiet tomt
Det meste av tomten er bebygd, noe asfaltert areal mot Bonangergata for varelevering etc.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

Parkering

Parkering i bakgården for 1 bil.
Ellers avgiftsbelagte parkeringsplasser i området.

ØKONOMI

Formuesverdi

Ligningsverdien har ikke latt seg innhente.
Formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2023 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi.
Se nærmere info på nettsidene til skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 34 462 pr. år
Vann, avløp, eiendomsskatt og feiing

Renovasjon kr.6.746,- pr år.
Det er registrert 2x gebyr småhushald på eiendommen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgene er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1973/980-1/52 Rettighet 06.06.1973
Rettighetshaver:ENDEVE S SPORTSFORR AS
Org.nr: 911432161
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 4,300
FRA 01 01 1982
LEIEN KAN REGULERES

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

1982/1766-2/52 ** Nye vilkår i leie 13.07.1982
gjelder: RETTIGHET 1973/980-1/52

1996/696-1/52 Leie av næringslokale 03.04.1996
leietid: 10 År
fra dato: 01.03.1996
leie: NOK 25.000 Pr. Måned
Rettighetshaver:GLADIC AS
Org.nr: 976195647
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om forlengelse
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Reguleringsmessige forhold

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 193 m
Formål Sentrumsformål
Feltnavn BS14
Delareal 54 m
RPHensynsonenavnJernbane - Rød støysone
Delareal 151 m
RPHensynsonenavn Sone 1.1
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal 130 m
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 43 m
RPHensynsonenavn Sone 3.8
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Id 2018001
Navn
Plantype
Status
Ikrafttredelse
Delarealer Delareal 117 m
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

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

Kjerneinformasjon

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf
Delarealer Delareal 173 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 193 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnOM570
Delareal 193 m
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende
Delareal 193 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 193 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare

Eiendommens betegnelse

Gnr. 255 Bnr. 44 i Voss kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

338 740,- (Omkostninger totalt)

13 838 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

Kjerneinformasjon

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisisjon 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. Rekvisisjon 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.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

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.

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org.nr. 993 971 804
Ansvarlig megler: Fredrik Jordal

Dato salgsoppgave
13.09.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Verditakst over eiendommen

gnr. 255, bnr. 44"KJØNNEGÅRD" i Voss
kommune



Vangsgata 52
5700 VOSS
Gnr. 255 Bnr.
44"KJØNNEGÅRD"
Fnr. 0 Snr. 0
4621 Voss kommune

Benevnelse
146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer 665 m²

Tomteareal
194 m²

BTA
Normal
markedsverdi
Kr.

13 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.
587 515

Rapportdato
19.06.2024

Rapportansvarlig
Takstingeniør Helge Fjellro AS
Takstingeniør: Helge Fjellro
Vavollen 144, 5610 ØYSTESE



Sammendrag

Bygningen ble oppført i 1948 av Engelsk hulmur. Leiligheten på loft totalrenovert i 2015, ellers er det varierende standard i bolig og næringsseksjonene. Eier har kontor i ett av soveromene i leilighet i 2. etasje. Taket er tekket med skifer fra byggeår, ettersett ved skifte av takvinduer i 2015.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 13 500 000,-

Sted og dato
Øystese , 18.06.2024


Helge Fjellro

Vangsgata 52
5700 VOSS
Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 2 av 15
6/19/2024

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Helge Fjellro

Norsk takst

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vangsgata 52	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5700 VOSS	4621	Voss	255	44"KJØNNEGÅRD"	0	0
Område / bydel	Sentrum						
Verdisettingsformål	Markedsverdi						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Ole Roar Ekestad						
Hjemmelshaver	Aud Grete Ekestad, Ole Roar Ekestad						
Forsikring	IF eiendomsforsikring. Fullverdiforsikret.						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	30.05.2024	
Tilstede	Ole Roar Ekestad og takstmann Helge Fjellro	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Ubekreftet utskrift grunnboka	18.06.2024	☐	Statens kartverk
Matrikkelinformasjon	18.06.2024	☐	Statens kartverk
Leieavtaler	31.05.2024	☐	Eier
Opplysninger om kommunale avgifter	31.05.2024	☐	Eier.
Forsikring	31.05.2024	☐	Eier.

Premisser - generell opplysninger

Oppdraget blir utført i samsvar med Norsk takst sine instruksjer og skjematurl. Oppdraget blir utført av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Mandat er å verdivurdere eiendommens verdi og vurdere eiendommens potensiale. En forutsetter at en fritt kan markedsføre eiendommen for salg og over en normal tidsperiode. En ser bort i fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt som følge av «spesielle interesser. En legger til grunn opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte..Takstingeniør Helge Fjellro AS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest eller annet som ikke er synlig i bygningene. Takstmann har ikke kontrollert panteattest med hensyn til heftelser utover de økonomiske. Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurenset miljø. På generelt grunnlag anbefaler vi kjøper å vurdere eiendommen nøye før kjøp. Due Diligence er ofte en god investering ved kjøp av næringseiendom.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	193,5	Kilde	Statens kartverk
-----------	------	-------	-------	-------	------------------

Tomtens beskaffenhet

Det meste av tomten er bebygd, noe asfaltert areal mot Bonangergata for varelevering etc., evt. parkering for 2 biler på egen grunn. Offentlig vann og avløp. Det er montert vannmåler og nyere kuleventiler i inntak.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i sentrum mellom Vangsgata og Bonangergata med kort gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrum.

Vangsgata 52

5700 VOSS

Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 3 av 15

6/19/2024

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Helge Fjellro

Vedlegg

Norsk takst

Tomtekart

Reguleringsmessige forhold

Planidentifikasjon 12352018001
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Områderegeringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Planbestemmelse Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato 18.03.2021
Lovreferanse PBL 2008
Angitt hensyn Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn Sone 1.1
Planidentifikasjon 12352018001
Støysonetype Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn Vegstøy - Gul sone
Planidentifikasjon 2018001
Støysonetype Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn Jernbane - Gul støysone
Planidentifikasjon 12352018001
Arealformål Sentrumsformål
Feltbetegnelse BS14
Planidentifikasjon 12352018001
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Vangsgata 52

5700 VOSS

Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 4 av 15

6/19/2024

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Helge Fjellro

40

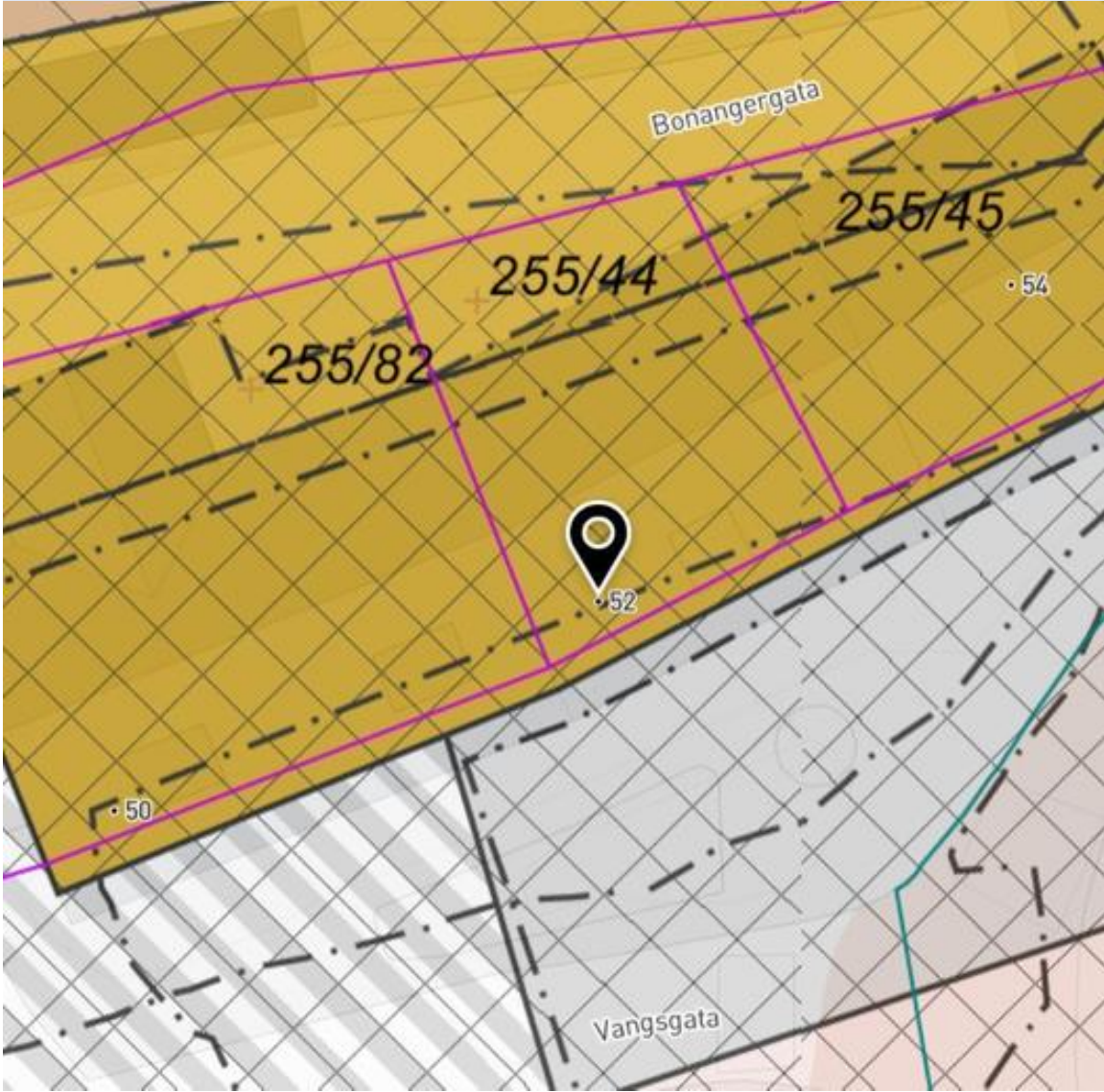
VANGSGATA 52

PROAKTIV.NO

41

Norsk takst

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer		

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Norsk takst

Beskrivelse av bygningen

Oppført av Engelsk Hulmur i 1948 som gjenreisningsbygg etter krigen. Pusset og malt utvendig, delvis malt puss og malte plater innvendig. Etasjeskille av betong, innvendige vegger av pusset malt mur og noe reisverk som er plata og malt samt noe tynnpanel. Saltak, trekonstruksjon, tekket med skifer fra byggeår. Alder for omlegging er passert. Leiligheten i 4. etasje ble renoverert i 2014/15. Vinduer og dører i 2. etasje er skiftet, ellers vinduer og dører fra 1980 - og 1990 - tallet og eldre.

Grunnforhold

Antar morene/fast grunn.

Fundamentering

Betongfundamenter. Det er opplyst at det er kulvert i del område mot Vangsgata. Det er en del kapillært oppsug av fukt i grunnmur og betongplate mot grunnen. Stedvis saltutslag, liten bruk av organisk materialer gjør at det er lite kjellerlukt. En anbefaler bruk av avfukter i kjeller.

Bærende konstruksjon

Betong og murkonstruksjon.

Etasjeskillere

Betongkonstruksjon, isolerte trebjelker mot kaldt loft. Lydisolering er ikke i henhold til dagens krav.

Yttervegger

Engelsk Hulmur, og innvendige Hillernplater, pusset og malt utvendig og innvendig. Isolering er ikke i henhold til dagens krav. Eldre gatedør av malt tre til restaurant, dør med isolerglass og Aluminiumsramme i bakre del, 2 stk malte tredører til ventilasjon og lager i bakre del. Altandører med isolerglass i malte trekarmen i leilighetene, flere årganger (4. etasje fra 2014, 1989 i 3. etasje, 1996 og eldre i 2. etasje). Stedvise malingsslitte trekarmen. Låsesystem og porttelefon i bygget. Betongaltaner med liggende rekkverk i bakre del i 2. - og 3. etasje. Takterrasde på loft. Betongaltaner i front, terrassemarkise i 3. etasje. Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav. Vinduer med 2. lags isolerglass fra 2014 på loft, 1980 - tallet i 3. etasje, 1996 og eldre i 2. etasje. Noen vinduer i 1. etasje er nyere og noen eldre fra antatt 1980 - tallet. Solskjerming montert i 2013. Baldakin fra 1987 i front tekket med Sarnafil el. i 2011 og båndteking mot gaten. En bør påregne oppgradering. Nye EU-regler implementeres også i Norge. Det vil få betydning for fremtidige krav til isolering av boliger. Murhus anbefales isolert utvendig. Det finnes i dag forskjellige fasadeprodukter for dette.

Innervegger

Malt mur og plata bindingsverk, opprinnelig konstruksjon. Normal slitasje. Nye innvendige dører i leiligheten i 4. etasje i 2014. Ny entredør til loftsleilighet, eller noe eldre entredører. Noen nyere dører i toalettrom/garderober i kjeller.

Innvendig standard

God standard i 4. etasje, ellers varierende eldre standard. Felles trapperom, pusset malt mur, betongtrapper med skifer i trinn, eldre rekkverk av stål. Ikke i henhold til dagens krav.

1



2



Norsk takst

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak, trekonstruksjon fra byggeår, undertak av tre, antar papp, tekket med skifer/små ruteheller. Noe nedbøy i konstruksjonen er normalt i forhold til byggeår. Eldre snøfangere. Sperreavstand c/c 0,8 m. Lite lufting på kaldt loft. Eldre isolasjon. Det er registrert noen løse spiker. Alder tilsier hyppigere kontroll av tekking. Tak over tilbygg tekket med profilerte stålplater. Eldre renner og nedløp av metall.

2 stk teglsteinspiper med lufteløp fra byggeår. 2022 ble en pipe foret med stålrør. Inndekning rundt piper er ikke nærmere undersøkt. Tak besiktiaget fra takvinduer og takterrasse samt bakkenivå.

Takterrasse: Løse skiferfliser, membran ikke tett. Det er registrert fukt i gulv og vegg i soverom mot altan. Ny membran og tekking må påregnes. En anbefaler å følge dagens krav for rekkverk, isolering, evt etterisolering etc.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg for 1. etasje, ventilasjonsrom i kjeller, utvendig avtrekk over tak. Separate el-skap for hver enhet. Det elektriske anlegget er oppgradert opp gjennom årene. Det er ikke opplyst om pålegg fra kontrollerende myndighet. Ansvaret for at anlegget til en hver tid er innenfor lovverket ligger hos eier.

Vann - og avløp: Nytt skap for rør i rør vannsystem på loft, ellers eldre kobberrør fra 1983 eller eldre. Ny 116 l bereder i toalettrom med sluk. I 2014 kom det nye krav for tilkobling av beredere. Fastmantert bryter. I 2. etasje er det montert 198 l bereder fra 2017, ingen synlig drenering av sikkerhetsventil. Avløpsrør av eldre støpejern og noe nyere PVC.

Det er montert 3 stk luft/luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpe i stue i 3. - og 4 etasje. Ny vedovn i stue i 3. etasje i 2016.

Ny hovedtavle for 6 - 8 år siden.

Det tekniske anlegget er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Det er registrert og nevnt fukt i soverom ved takterrasse samt fukt i mur og gulv i kjeller.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Mulighet for seksjonering i 4 seksjoner. Det vil trolig kreve utvendige boder. Parkering må løses på offentlige parkeringsplasser.

Vangsgata 52

5700 VOSS

Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 7 av 15

6/19/2024

Takstingenør Helge Fjellro AS

Helge Fjellro

Norsk takst

Arealdisponering

Bygg A: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Loft	82	81	Trapperom. Gang, badrom, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken. Ca. måleverdig areal. Skråtak gjør at gulvareal er noe større. Takterrasse 9,4 m². Badrom: Fliser på gulv med varmekabler, synlig plastsluk med membran, våtromsplater på vegger, malt tak. Dusjvegger, dusjgarnityr montert på vegg. Antar plater på murvegg uten isolering. Opplegg for vaskemaskin, servant med skuffer under, speil med lys over. Det anbefales dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Det er ingen mulighet for boring i konstruksjonen, liten bruk av organisk nedbrytbar konstruksjon. Rommene er i daglig bruk. Rommet er ikke tilfredsstillende luftet etter dagens krav. Toalettrom: Fliser på gulv med varmekabler, malt puss og våtromsplater på vegger. Wc, 116 l bereder med trykktank over. Skap for Sanipex rørsystem drenert til badrom. Kjøkken: Innredning fra 2014/2015, hvite slette fronter, avtrekksvifte og stålbeslag. Plater på vegg over benk. Nisje for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Belegg på gulv, MDF-plater, malt mur og malte plater. Overflater: Belegg på gulv, malt puss, malte plater. Kott i knevegger. Det anbefales stigen for evt. rømning fra takterrasse. Luke med stige til kaldt loft. Det er lagt tregulv på del av kaldt loft, ellers synlig konstruksjon og undertak. Synlig mineralull/Glava med papir bør ettersees. Synlig ekskrementer etter antar flaggermus. Pusset piper på loft. Uisolert luftekanal anbefales isolert. Støpejernsrør for lufting av avløpsrør over tak.
3. etasje	142	134	Trapperom. Gang, 3 soverom, stue, Tv-stue, bad-/vaskerom og kjøkken. Altan utenfor stue ca. 6 m², altan utenfor kjøkken ca. 3,5 m². Plastfliser på altaner. Bad-vaskerom fra antar 1983. Belegg på gulv, malte våtromsplater og malt puss. Wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, nedfelt servant med skap under, speil og lys over. Synlige vannrør i badrom. Opplegg for vaskemaskin. Sluk under dusjkabinett ikke tilgjengelig. Rommet er ikke tilfredsstillende luftet etter dagens krav. Kjøkken: Altandør og vindu fra 1989. Eldre innredning, slette fronter som er fornyet, nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plass til Micro over kjøleskap, glassplate på vegg over komfyr. Stålbeslag og ventilator. Belegg på gulv, malte vegger og tak. Skyvedør fra stue til altan. Stedvis slitte karmen i vinduer. Teppe, tregulv og belegg på gulv, malte overflater og malt strie.
2. etasje	142	134	Trapperom. Kontor i opprinnelig soverom. Leilighet med gang, bad-/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Altan med dør fra stue mot Vangsgata ca. 6 m² og altan utenfor kjøkken ca. 3,5 m². Badrom oppgradert noe i senere år. Wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant med skap under, speil og lys over. Varme på vegg, fliser på gulv, malt puss og våtromsplater på vegger. Rommet er ikke tilfredsstillende luftet etter dagens krav. Kjøkken: Delvis nyere og mest eldre innredning/fronter, nisjer for hvitevarer. Børsta Stålplate på vegg over benk, plate på vegg over komfyr, ventilator av børsta stål. Laminatgulv, malt vegger og tak. Overflater: Laminatgulv, malt strie, tapet, malte vegger/mur og malt tak. En bør påregne oppgradering av enheten.
1. etasje	157	147	Trapperom, trapperom til kjeller, gang, restaurant med tilhørende kjøkken, trapp til kjeller etc. Uisolert bod/lager utvendig. Restaurant med bar, tretrapp til toalettanlegg/garderobe i kjeller. Fult kjøkken, grovkjøkken med nødvendig rom. Innredning og utstyr er kostet av leietaker. Belegg, fliser, skifer og tregulv, malt villmarkspanel, malte vegger, malt villmarkspanel og malte pyntebjelker i tak i serveringsrom, elles malte overflater. Kjøkken er tilpasset krav med lett vaskbare flater.
Kjeller.	142	128	Trapperom til tun, trapperom fra restaurant, felles trapperom. gang, toaletter, garderobe, lager etc. Tekniske rom etc. "Nyere" toalettanlegg for gjestene. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, nyere innredninger. Toalettanlegg har nyere standard. Ellers er det eldre standard i kjeller. Toalettrom for ansatte med laminatgulv, malte plater og malt betong/pusset malt Hillerplater. Nyere servant med skap og skuffer under. Grovkjøkken med belegg, delvis fliser på vegger, kjølerom og fryserom/modulrom. Ventilasjonsrom/teknisk rom.
Sum	665	624	

Arealeffektivitet

Tenker en på oppføringstidspunktet er arealeffektiviteten god. Bærende murkonstruksjon og innvendige murvegger gjør endringer noe mer utfordrende. Trapperom er på ca. 14 m².

God takhøyde gjør at himlinger kan senkes/lydisoleres.

Vangsgata 52

5700 VOSS

Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 8 av 15

6/19/2024

Takstingenør Helge Fjellro AS

Helge Fjellro

Norsk takst			
Leiearealer			
1	Beskrivelse	4. etasje	Areal82 m²
	Leietaker	Ole Andreas Dyrhovden	Utløpsdato
	Kommentarer til leiekontrakten		LeieinntektKr. 1 200,-/m²
	Leieavtalen gjelder fra 15.08.2022 til en av partene sier den opp.		Leieinntekt pr. årKr. 98 400,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		MarkedstilpasningKr. 0,-/m²
	Kostnad med utbedring lekkasje i dekke på altan.		MarkedsleieKr. 1 400,-/m²
		Markedsleie pr. år	Kr. 114 800,-
2	Beskrivelse	3. etasje	Areal125 m²
	Leietaker	Wencha Langlo	Utløpsdato
	Kommentarer til leiekontrakten		LeieinntektKr. 816,-/m²
	Utleiet areal er oppgitt til BTA 125 m².		Leieinntekt pr. årKr. 102 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		MarkedstilpasningKr. 15 000,-/m²
	Ved oppgradering må en beregne relativt høye kostnader. En har i rapporten beregnet kr 15 000 pr m², dette er ofte høyere.		MarkedsleieKr. 1 600,-/m²
		Markedsleie pr. år	Kr. 200 000,-
3	Beskrivelse	1. etasje, del av kjeller og del av 2. etasje	Areal350 m²
	Leietaker	Vossevangen Grill- og Steakhouse AS	Utløpsdato
	Kommentarer til leiekontrakten		LeieinntektKr. 1 332,-/m²
	Arealet for utleie er ikke opplyst om, areal 350 m² er ca. utleid areal.		Leieinntekt pr. årKr. 466 200,-
	2. etasje: Leilighet med 2 soverom.		
	1. etasje: Hele etasjen.		
	Kjeller: Gang m/trapp, grovkjøkken, kjølerom/fryserom garderober, toaletter, mellomgang etc.		
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		MarkedstilpasningKr. 15 000,-/m²
			MarkedsleieKr. 2 000,-/m²
			Markedsleie pr. årKr. 700 000,-
4	Beskrivelse	Kontor i 2. etasje og lager i kjeller.	Areal18 m²
	Leietaker	Eget bruk	Utløpsdato
	Kommentarer til leiekontrakten		LeieinntektKr. 666,-/m²
	Ca. areal for beregning av pris pr m².		Leieinntekt pr. årKr. 11 988,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		MarkedstilpasningKr. 8 000,-/m²
			MarkedsleieKr. 1 400,-/m²
		Markedsleie pr. år	Kr. 25 200,-
Sum		Areal	LeieinntektMarkedsleie
		575 m²	Kr. 678 588,-Kr. 1 040 000,-
Andre inntekter			
Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-
Leieinntekter uten mva-fradrag			
Leieinntekt uten mva.			
Diskonteringsrente			
Diskonteringsrente		8,50 %	

Norsk takst			
Kommentar			
Diskonteringsrenten er en risikojustert avkastningskrav som benyttes for å beregne nåverdi (NV) av fremtidige kontantstrømmer. Dette avkastningskravet gir uttrykk for den avkastning eierne av kapital forventer å oppnå på den kapital de har skutt inn i selskapet. Kapitalisert verdi danner ikke alene salgsprisen for næringsbygg, særlig i utkantene. Leieprisen er ofte feil i forhold til markedet. Utleier eier ofte eiendommen og har egen bedrift som er leietaker. En ser ofte at det er bedriften med gode tall på bunnlinjen som leien bestemmes ut fra. Da vil en ofte få store variasjoner med både underleie og overleie. Nåverdimetoden er en metode for å beregne lønnsomheten av en investering basert på hva nåverdien av fremtidige diskonterte kontantstrømmer. Med en positiv nåverdi så vil investeringen være lønnsom, med en negativ nåverdi vil investeringen være ulønnsom.			
Kapitalisert verdi			
		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 678 588	Kr. 1 040 000
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 38 000	
	Eiendomsskatt	Kr. 7 516	
	Forsikring	Kr. 21 951	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 50 000	
- Ledighet		Kr. 117 467	Kr. 117 467
= Netto leieinntekt		Kr. 561 121	Kr. 104 000
Diskonteringsrente 8,50 %		Kr. 6 601 000	Kr. 9 630 000

Norsk takst

Kommentar til eierkostnader

En må etter hvert vurdere oppgradering av bygningen. Nye energikrav fra EU er kommet som etter hvert implementeres i i Norge. Det er ikke kjent når kravene blir innført i Norge.

Nedenfor vises normale vedlikeholdskostnader samt eierkostnader som er normalt for slike bygg.

Vedlikeholdskostnader:

- Tekniske anlegg
- Bygningsmessig vedlikehold og tilpasninger
- Bygningsmessig vedlikehold utvendig.

Sum årlig vedlikehold

Administrasjonskostnader:

- Adm, (Forvaltning, revisjon, meglerhonorar, juridiske honorar, markedsføring)
- Forsikring - Eiendomsskatt
- Bygsling /festeavgift

Sum administrasjonskostnader Disse punktene over utgjør samlede eierkostnader.

Fordelbare driftskostnader/ felleskostnader/ service kostnader Diverse drift:

- vaktmestertjenester, vakthold, renovasjon, kommunale avgifter, alarm, ventilasjon, heis, etc.
- Energi:
- Ventilasjon, kjøling, el fellesanlegg og tekniske anlegg, oppvarming
- Renhold fellesareal

Sum fordelbare driftskostnader.

Driftskostnader for den enkelte leietaker:

- Elektrisitet
- Renhold
- Vedlikehold Sum driftskostnader leietaker. Overstående oppsett av kostnader er et oppsett å kostnader på en næringseiendom. Leietaker har hatt ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. Kjøper må selv vurdere fordeling av eierkostnader og fordelbare kostnader. Vi har ansatt 120 kr m² BTA i vedlikehold pr år. Kostnader til oppgradering kommer i tillegg som for eksempel skifte av vinduer etc.

Oppsett på normale vedlikehold - og administrasjonskostnader:

* Vedlikeholdskost: Teknisk anlegg kr 20 - 50 m²/år

* Bygningsmessig vedlikehold og tilp kr 20 - 60 m²/år

* Bygningsmessig vedlikehold utv. kr 2 - 10 m²/år

Administrasjonskostnader

* Adm.(forvaltt. revisjon, etc	kr 40 - 70 m²/år
*Forsikring	kr 0 - 10 m²/år
*Eiendomsskatt	kr 25 - 40 m²/år
*Bykslings-/festeavgift	kr 0 - 30 m²/år

Sum samlede eierkostnader kr 107 - 270 m²/år

Fordelbare driftskostnader/felleskostnader/servicekostnader:

Diverse drift:

Vaktmester, vedlikehold, renovasjon, kommunale avgifter, alarm, ventilasjon, heis, etc	kr 50 - 80 m²/år
Energi: Ventilasjon, kjøling, el. fellesareal og teknisk anlegg oppvarming	kr 45 - 90 m²/år
Renhold fellesareal	kr 6 - 20 m²/år

Sum fordelbare driftskostnader kr 101 - 190 m²/år

Overstående er bare en oppramsing over forholdene. Normalt vil leieavtaler regulere dette og det vil være store variasjoner også for hver enkelt leier i samme bygg.

Norsk takst

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Bygningen ligger sentralt til, leiligheten i 2. etasje benytter leietaker som AirBnb utleie.

Det er lagt inn 10 % ledighet i en 10 årsperiode. Det er normal ledighet i en kontantstrømanalyse.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Tinglyste rettigheter og leieavtale fra 1973 og 1996. Antar de kan slettes.

Grunndata: 1949/488-1/52 Registrering av grunn. 08.07.1949 Denne matrikkelenheten opprettet fra: Knr.: 4621, Gnr.: 255, Bnr.: 1.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Beregnete byggekostnader	Kr.	29 925 000	Kr./m²	45 000
	Verdireduksjon	55% -	Kr. 16 458 750	Kr./m²	24 750
	Teknisk verdi	=	Kr. 13 466 250	Kr./m²	20 250
Sum teknisk verdi uten tomt	=	Kr.	13 466 250	Kr./m²	20 250
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse	+	Kr.	483 750	Kr./m²	2 500
Sum beregnet teknisk verdi	=	Kr.	13 950 000		

Kommentar

Teknisk verdi/substansverdi er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg med standard og byggekost fra byggeår i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale kostnader med opparbeidelse. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner normalt en øvre grense for ansettelse av markedsverdien. Ved spesielt attraktive eiendommer kan forretningsverdien overstige teknisk verdi.

Vangsgata 52
5700 VOSS
Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 12 av 15
6/19/2024

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Helge Fjellro

48

VANGSGATA 52

PROAKTIV.NO

49

											
Kontantstrømsanalyse											
Inntekter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	SUM
Kontraktfestet leie	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	
Markedsleie, ikke kontraktfestet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	678 588	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000	
Elendomsskatt	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	7 516	
Forsikring	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	21 951	
Vedlikehold og administrasjon	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	117 467	
Netto leieinntekt	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	561 121	
Nåverdi av kontantstrøm	538 693	496 492	457 596	421 747	388 707	358 256	330 189	304 322	280 481	258 508	3 834 992
								Yield, terminalverdi	8,40%		
								Terminalverdi	6 680 012		
								Nåverdi av terminalverdi		2 954 472	
								Nåverdi av kontantstrøm		6 789 464	
								Tilsvarende yield i dag på		7,93%	
Følsomhetsanalyse											
Diskonteringsrente	6,50 %	7,00 %	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %	10,00 %	10,50 %		
Nåverdi av kontantstrøm	7 117 310	7 031 156	6 947 875	6 867 349	6 789 464	6 714 112	6 641 191	6 570 603	6 502 253		
Kapitalisert verdi	12 592 815	11 693 329	10 913 773	10 231 663	9 629 800	9 094 811	8 616 137	8 185 330	7 795 552		
Vangsgata 52 5700 VOSS Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGARD" Fnr: 0 Snr: 0											
Side 13 av 15 6/19/2024						Takstingenier Heige Fjellro AS Heige Fjellro					



Andre verdifaktorer

YILDEN ER I UTGANGSPUNKTET STYRT AV 3 ELEMENTER:

1) SUBSITTUTTPRINSIPPET - "COST OF CAPITAL"

Dette prinsippet legger til grunn at ingen er villig til å betale en høyere pris for et produkt, enn det kostnaden vil være for et tilsvarende produkt. For næringseiendom vil alternative aktivaklasser, som obligasjoner, aksjer og andre investeringsinstrumenter, ha direkte innvirkning på hvor mye investorene er villig til å betale for kontantstrømmen til en eiendom. Dette er veldig aktuelt i dagens marked der man ser ekstrem høy etterspørsel og dertil høy prising av næringseiendom, ettersom andre aktivaklasser ikke gir investorene tilfredsstillende avkastning.

2) FORVENTNING TIL VEKST

Prising av en eiendom henger sammen med investorennes forventninger til vekst i leieprisene. Dersom en investor forventer økt leiepris i fremtiden, vil betalingsvilligheten øke som følge av forventninger til økt leie fra eiendommen. Samme type vurdering kan også legges til grunn i vurdering av utviklingseiendom hvor leieinntektene kan være svært lave på investerings tidspunktet.

3) RISIKO

Risiko vil påvirke enhver finansiell plassering og er en viktig del av en investeringsanalyse. I et velfungerende marked vil en investor være villig til å betale mer for mindre risikable investeringer. Dersom man skal se de ulike aktivaklassene opp mot hverandre, ligger eiendom mellom aksjer og obligasjoner når man tar høyde for risikoaspektet ved investeringen. En eiendom som har kort varighet på sine leiekontrakter vil prises som en funksjon av tilbud og etterspørsel etter areal (noe vi kjenner igjen fra prising av aksjer). På samme måte vil aksjer og obligasjoner prises som en funksjon av forventet kontantstrøm i dag.

Det er ikke alltid like klart hva som egentlig menes med yield, og det finnes flere ulike varianter av definisjonen. I eiendomsbransjen bruker man ofte begrepet som en betegnelse på forholdet mellom inntekt og eiendomsverdien (leieinntekt dividert på eiendomsverdi). Dette er en enkel tommelfingerregel som gir et godt øyeblikksbilde av verdien til en eiendom på en rask og oversiktlig måte. I tillegg brukes også uttrykket direkteavkastning eller avkastningskrav om yield, men man snakker da altså om det samme.

Yield er enkelt forklart et øyeblikksbilde av avkastningen fra leieinntektene på en eiendom. Yelden gir deg en indikasjon på fremtidige inntekter. Det mest brukte yield-begrepet er netto yield.

Yield-begrepet brukes ofte til å:

- Foreta en verdivurdering av eiendommen.
- Sammenlikne prisnivået mellom flere eiendommer på et bestemt tidspunkt.

På bakgrunn av sin anvendelighet og relativt enkle utregning har yield blitt en foretrukket metode for verdivurdering, og media bruker også ofte begrepet i artikler som omhandler næringseiendom. Det er viktig å være klar over at yield kan regnes ut på ulike måter, samt kjenne til styrkene og svakhetene ved beregningsmetoden.

HVORDAN BEREKNE NETTO YIELD?

For å beregne netto yield tar man eiendommens leieinntekter minus driftskostnader delt på eiendommens verdi * 100. Dette regnestykket er gjeldende praksis for å utregne yield ved vurdering av næringseiendom.

Her er et konkret eksempel:

Årlig leieinntekt = 5 millioner
Årlig driftskostnad = 1 million
Eiendommens verdi = 100 millioner
Leieinntekt: 5 mill. - driftskostnad: 1 mill. = 4 millioner.
 $\frac{4 \text{ mill.}}{\text{eiendommens verdi: } 100 \text{ mill.}} = 0,04 \cdot 100 = 4 \text{ prosent}$
Netto-yelden for dette eksempelet er 4 prosent.

Det er verdt å merke seg at det ved beregning av yield gjøres noen forutsetninger:

Det tas ikke hensyn til skatt.
Inntjeningen (leieinntektene) er evigvarende og endres ikke.
Risikogrunnlaget for eiendommen er statisk.
Det tas forbehold om at eiendommen erverves ubelånt, altså kjøpes med kun egenkapital.

Det er også verdt å nevne diskusjonen rundt driftskostnader og hva disse inkluderer. I denne sammenheng ser vi kun på normale driftskostnader som ikke inkluderer investors forvaltningskostnader, ettersom disse vil kunne variere fra gårdeier til gårdeier.

Vangsgata 52
5700 VOSS
Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 14 av 15
6/19/2024

Takstingenør Helge Fjellro AS
Helge Fjellro

Norsk takst

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Nedstående verdi gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard, anvendelighet og beliggenhet tatt i betraktning. Leien er relativt snill for dagens leietakere. Dagens leiepriser gir ikke god indikasjon på dagens markedsverdi. Vi tenker at seksjonering vil være oppsiden, en må også se på den tekniske siden og bygningens oppgraderingsbehov.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Kapitalisert verdi: Verdien er beregnet ved å kapitalisere anslått netto leieinntekt med en kapitaliseringsrente som takstmannen ansetter med hensyntagen til markedsrente, inflasjon og risiko. Leieinntektene er vurdert ut fra markedet for tilsvarende objekter. Denne verdien regnes som en "sikker" verdi og vil i praksis danne en nedre grense for ansettelse av markedsverdien.

Verdisetting av næringsseiendommer danner normalt grunnlag for forhandlinger med eventuelle kjøpere.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi

Kr. 13 500 000,-

Vangsgata 52
5700 VOSS
Gnr: 255 Bnr: 44"KJØNNEGÅRD" Fnr: 0 Snr: 0

Side 15 av 15
6/19/2024

Takstingenør Helge Fjellro AS
Helge Fjellro



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 21.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vangsgata 52, 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 under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over 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%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	173 m²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	193 m²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	OM570	
	Delareal	193 m²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Side 1 av 2

52

VANGSGATA 52

PROAKTIV.NO

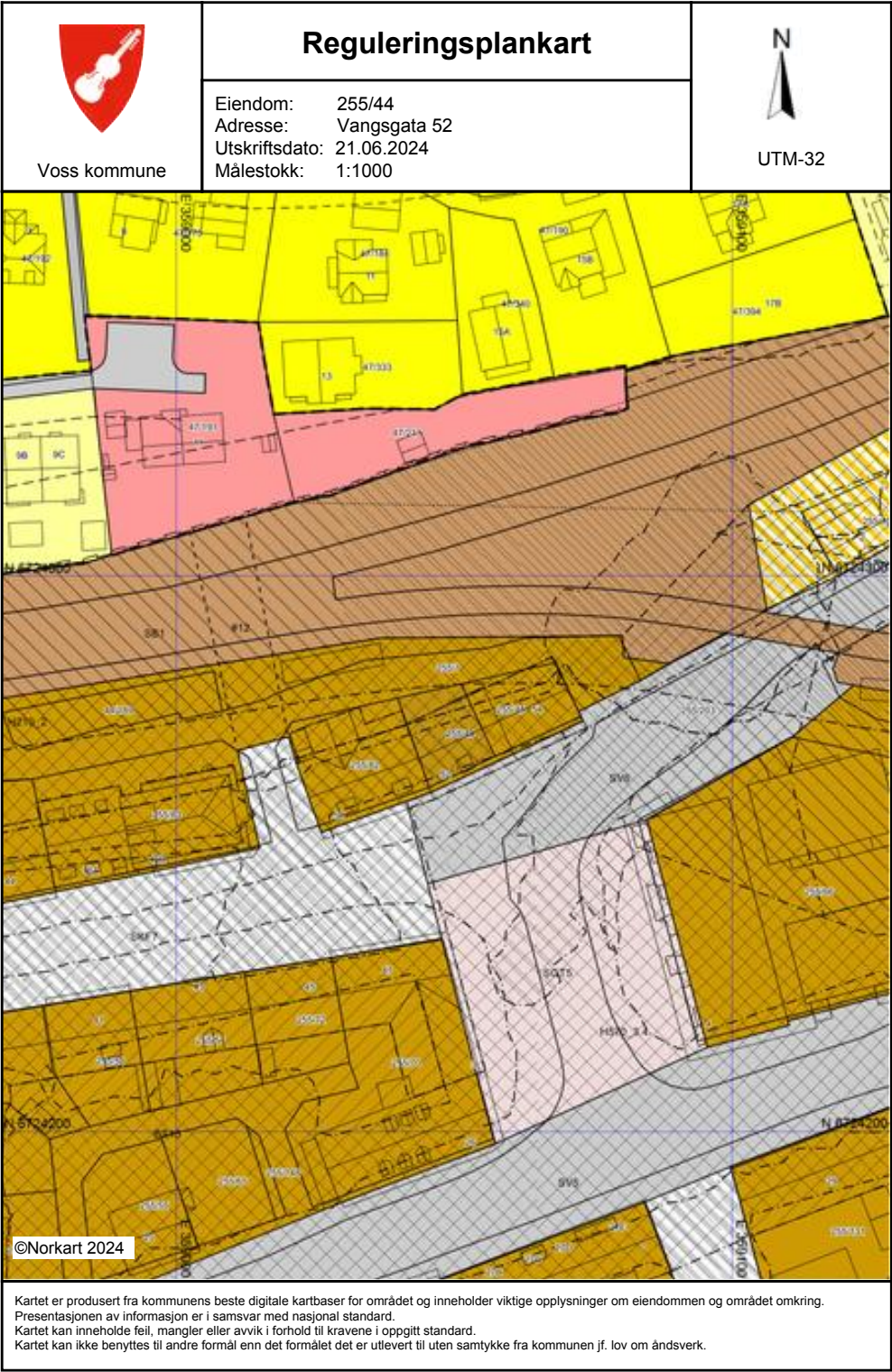
53

	Delareal	193 m ²
	Bestemmelse	Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
	KP	Bestemmelse Hjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal	193 m ²
	KPHensynsonen	OM310
	KPFare	Ras- og skredfare

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 193 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn BS14
	Delareal 54 m ² RPHensynsonen Jernbane - Rød støysone
	Delareal 151 m ² RPHensynsonen Sone 1.1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 130 m ² RPHensynsonen Jernbane - Gul støysone
	Delareal 43 m ² RPHensynsonen Sone 3.8 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 117 m ² RPHensynsonen Vegstøy - Gul sone



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 12) Blokkbusetnad Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 12) Kjøreveg Gang-/sykkelveg Jernbane Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12) Bustader - frittliggende småhus Bustader - blokker Sentrumsformål Barnehage Uteoppholdsareal Kombinert byggje- og anleggsformål Næring/tenesteyting Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Veg Kjøreveg Torg Gatetun Annan veggrunn - grøntareal Trasé for jernbane Parkering Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 § 12) Faresone - Flomfare Sikringsone transport - Byggeforbud rundt ve Sikringsone - Frisikt Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442 Gjennomføringsone - Krav om felles planleg Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL2008 § 12) Føresegnssområde Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 § 12 Sikringssonегrense Støysonегrense Angittomsynsgrense Gjennomføringsgrense Føresegnsgrense Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Faresonегrense Formålsgrense Regulert tomtегrense Byggjегrense Byggjelinje Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert støyskjerm Regulert støttemur Målelinje/avstandslinje Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift areal Abc Påskrift utnyttning Abc Påskrift breidde Abc Påskrift plantilbehør Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



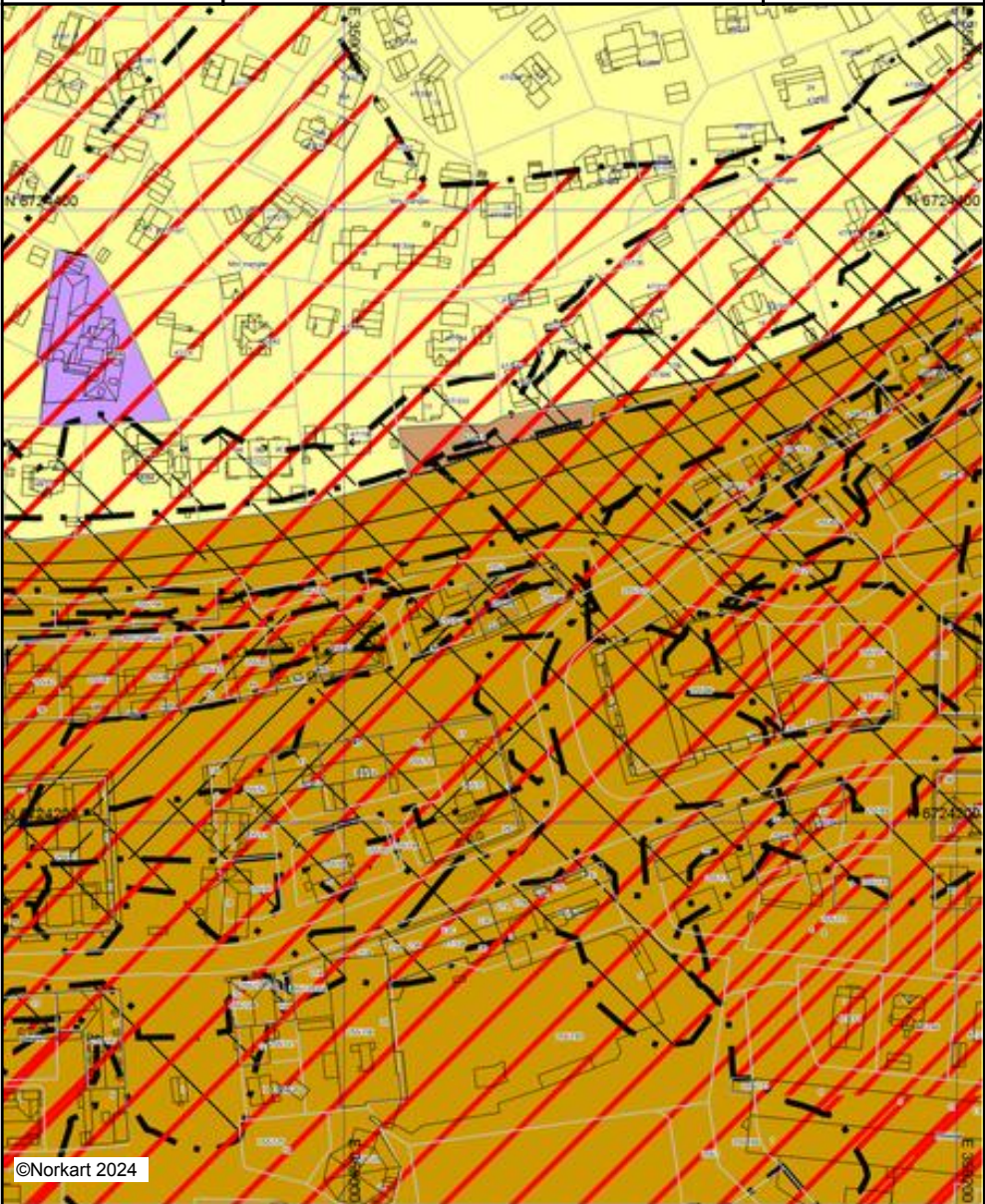
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 255/44
Adresse: Vangsgata 52
Utskriftsdato: 21.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

Bustader - noverande

Sentrumsformål - noverande

Næringsbygninger - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Bane - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysone - Rød sone etter T-1442

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angittthensynsone - omsyn friluftsliv

Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegnsovråde (PBL2008 §12)

Føresegnsovråde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §13)

Faresonegrense

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Jernbane - noverande

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Grunneiendom 4621-255/44



Utskriftsdato: 21.06.2024 09:08

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KJØNNEGÅRD	Beregnet areal	193.5
Etablert dato	08.07.1949	Historisk oppgitt areal	191
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	255/44
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	08.07.1949			255/1 (-191), 255/44 (191)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724276.22	359043.22	0	Ja	193.5	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
EKESTAD OLE ROAR	Hjemmelshaver (H)	Gamle Rykkesvegen 1	Bosatt (B)
F050850*****	1/2	5705 5705 VOSS	
EKESTAD AUD GRETE	Hjemmelshaver (H)	Gamle Rykkesvegen 3	Bosatt (B)
F190757*****	1/2	5705 5705 VOSS	

Adresse

Vegadresse: Vangsgata 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5700 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
Grunnkrets	606 Vangen	Tettsted	5132 Vossevangen
Valgkrets	3 Vangen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	174929114		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	
2	174929114	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	21.09.2021

1: Bygning 174929114: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	294
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	654
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.10.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vangsgata 52	H0401	255/44	80	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Vangsgata 52	H0301	255/44	140	0	0	0	Kjøkken
Annet enn bolig	Vangsgata 52	H0102	255/44	140	0	0	0	Ikke kjøkken
Annet enn bolig	Vangsgata 52	H0101	255/44	154	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	80	0	80	0	0	0
H03	1	140	0	140	0	0	0
H02	0	0	140	140	0	0	0
H01	0	0	154	154	0	0	0
K01	0	140	0	140	0	0	0

2: Bygningsendring 174929114-1: Ombygging, lgangsettingstillatelse 21.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

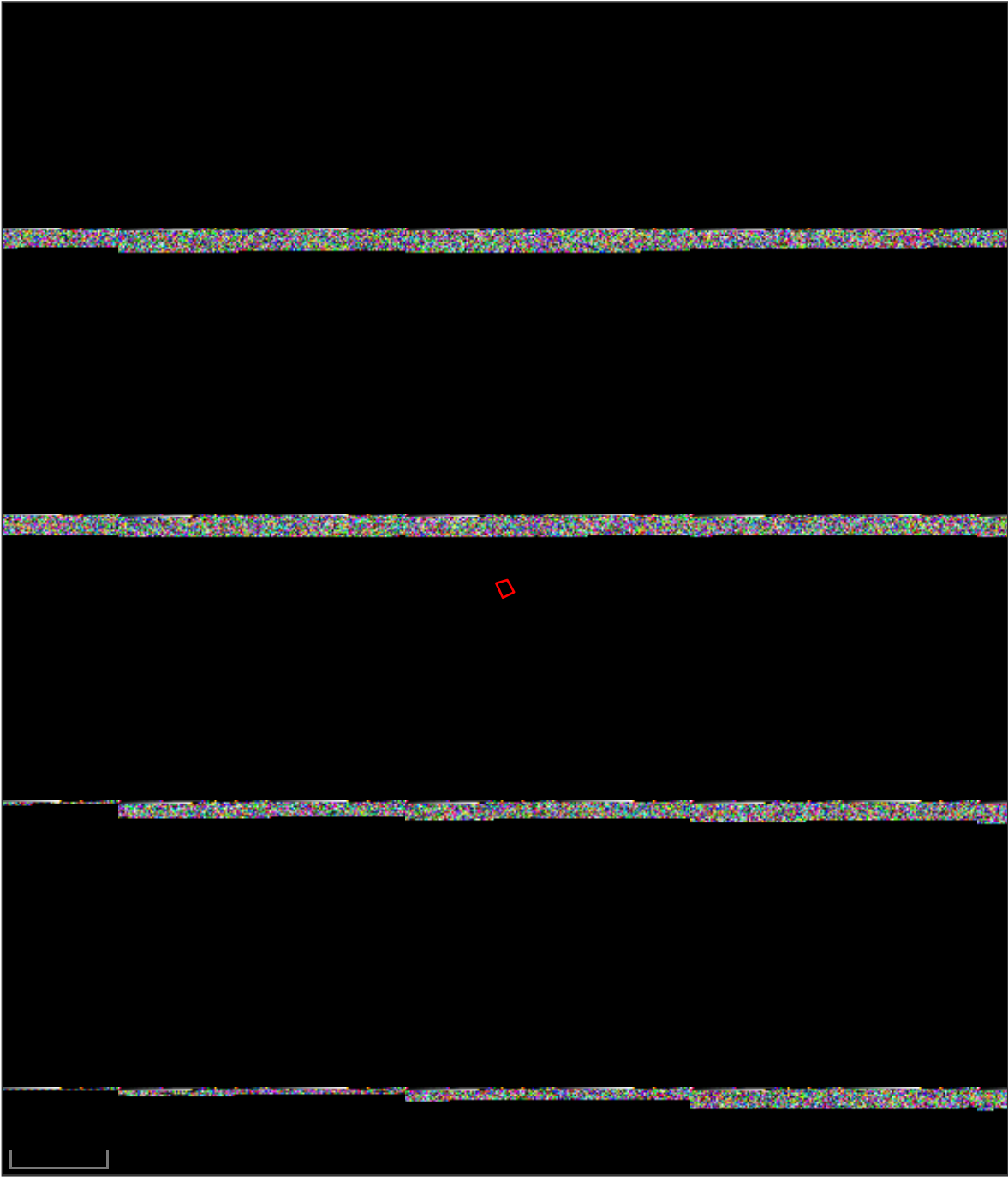
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.09.2021	21.09.2021

Bruksenheter

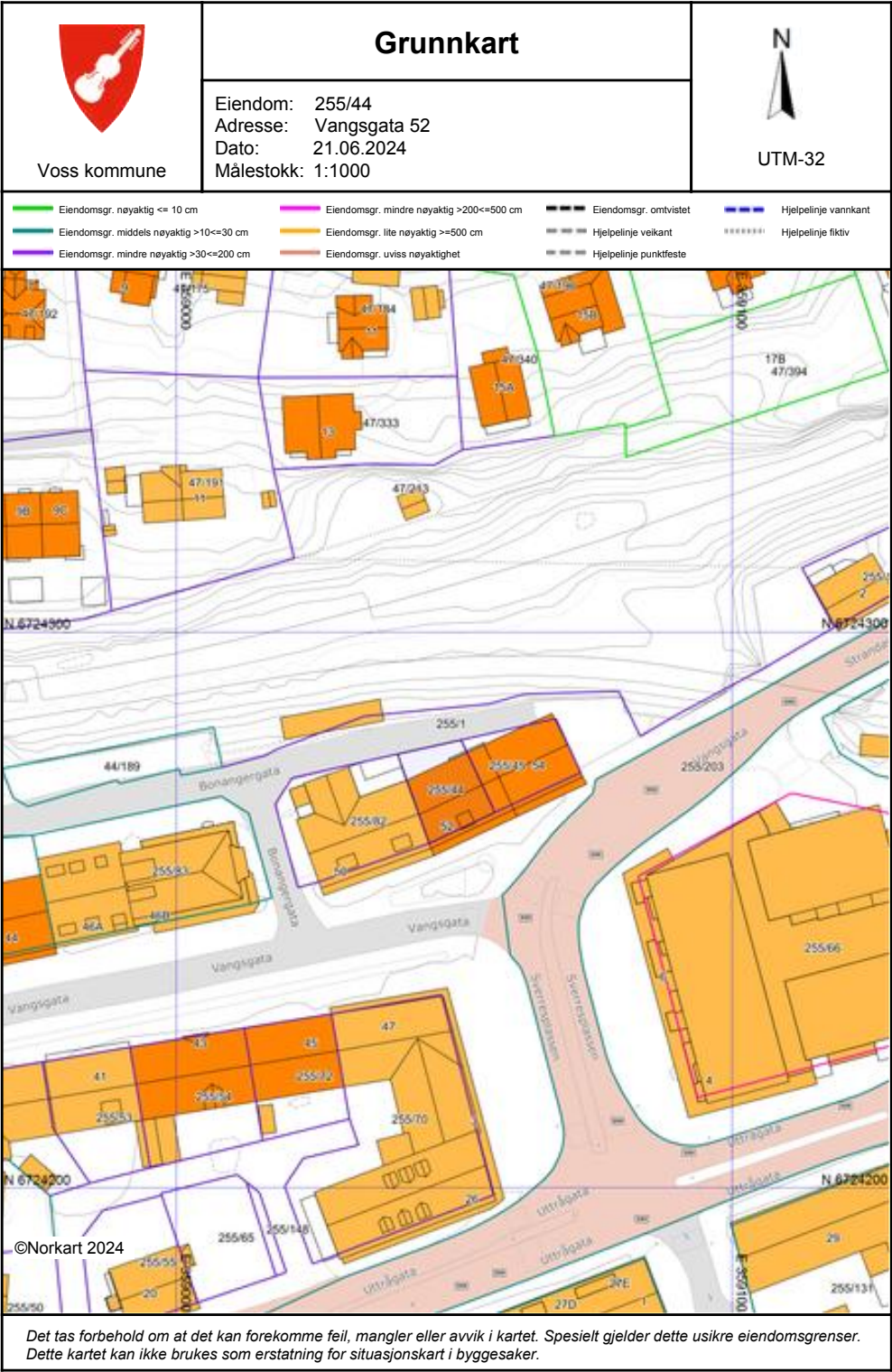
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	255/44	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 21.06.2024

Oversiktskart for eiendom 4621 - 255/44//

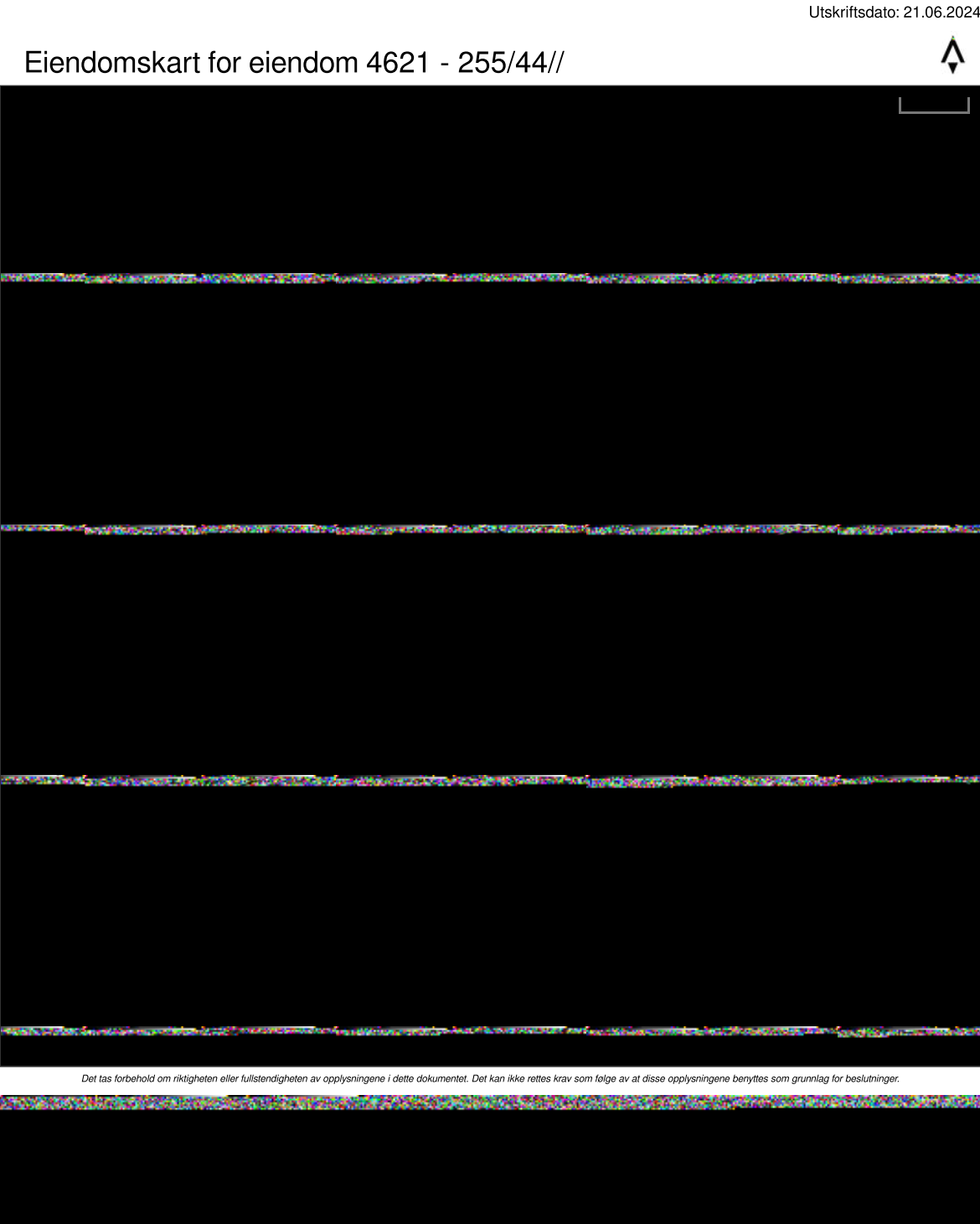


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

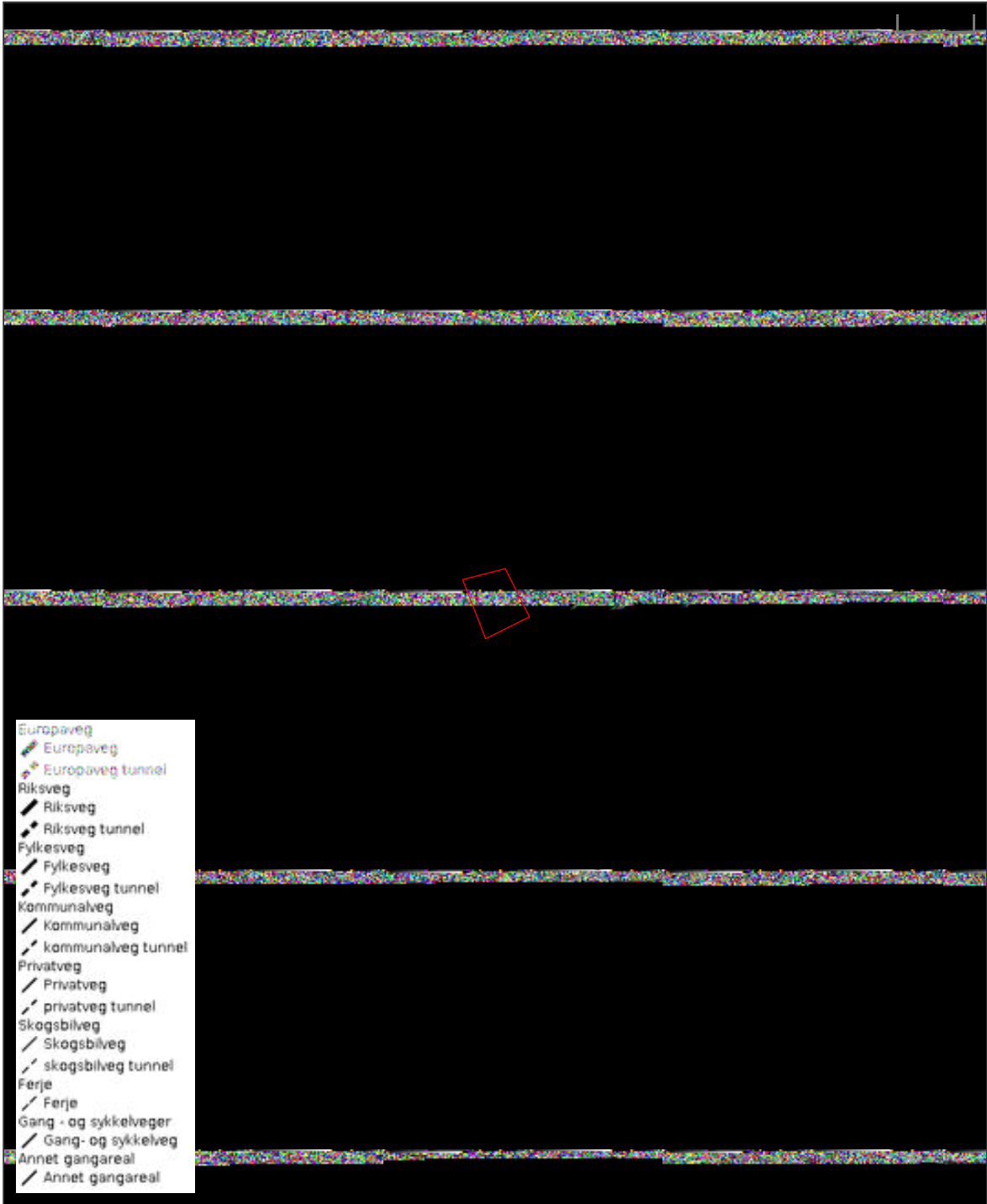


Areal og koordinater for eiendommen

Areal		193,50 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6724276,22	Øst	359043,22
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6724277,99	359039,76	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,05		
2	6724280,53	359051,21	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,73		
3	6724267,5	359057,31	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,39		
4	6724261,92	359045,46	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,10		

Utskriftsdato: 21.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 4621 - 255/44//



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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 21.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vangsgata 52, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
20080513	6642	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	500

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 21.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vangsgata 52, 5700 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	12 730,54 kr
Eiendomsskatt	5 218,16 kr
Feiing	1 537,50 kr
Vann	11 446,43 kr
Sum	30 932,63 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassmålar adm konstn.	1 FAST	150,00 kr	1/1	0 %	150,00 kr	100,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	2 STK	1 133,75 kr	1/1	0 %	2 267,50 kr	1 511,67 kr
Forbruksgebyr vatn	500 KBM	25,46 kr	1/1	0 %	12 731,25 kr	12 731,25 kr
Abonnementsgebyr avløp	2 STK	1 207,50 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 610,00 kr
Forbruksgebyr avløp	500 KBM	29,31 kr	1/1	0 %	14 656,25 kr	14 656,25 kr
Ny a kto vatn	499 KBM	28,51 kr	1/1	0 %	14 227,74 kr	9 485,15 kr
Ny a kto avløp	499 KBM	30,78 kr	1/1	0 %	15 356,72 kr	10 237,83 kr
Innbetalt a kto vatn	-435 KBM	25,46 kr	1/1	0 %	-11 076,19 kr	-11 076,19 kr
Innbetalt a kto avløp	-435 KBM	29,31 kr	1/1	0 %	-12 750,94 kr	-12 750,94 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brann-/feietilsyn	2 PIPE	807,50 kr	1/1	0 %	1 615,00 kr	538,34 kr
Gebyr brannførebygging	2 PIPE	646,00 kr	1/1	0 %	1 292,00 kr	430,67 kr
Eigedomsskatt bustad	2684500 PROM	2,10 kr	1/1	0 %	5 637,00 kr	3 758,00 kr
				Sum	46 521,33 kr	31 232,03 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 255/44		
Utskriftsdato	21.06.2024	Antall datasett	7

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

2 Berørte datasett

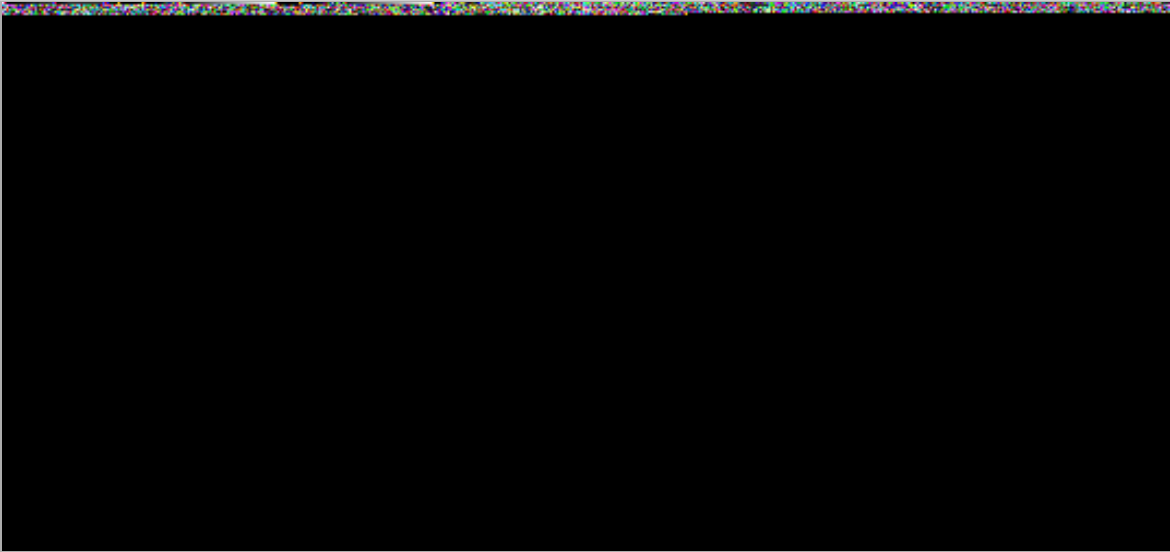
- 1 Flomsoner
- 1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

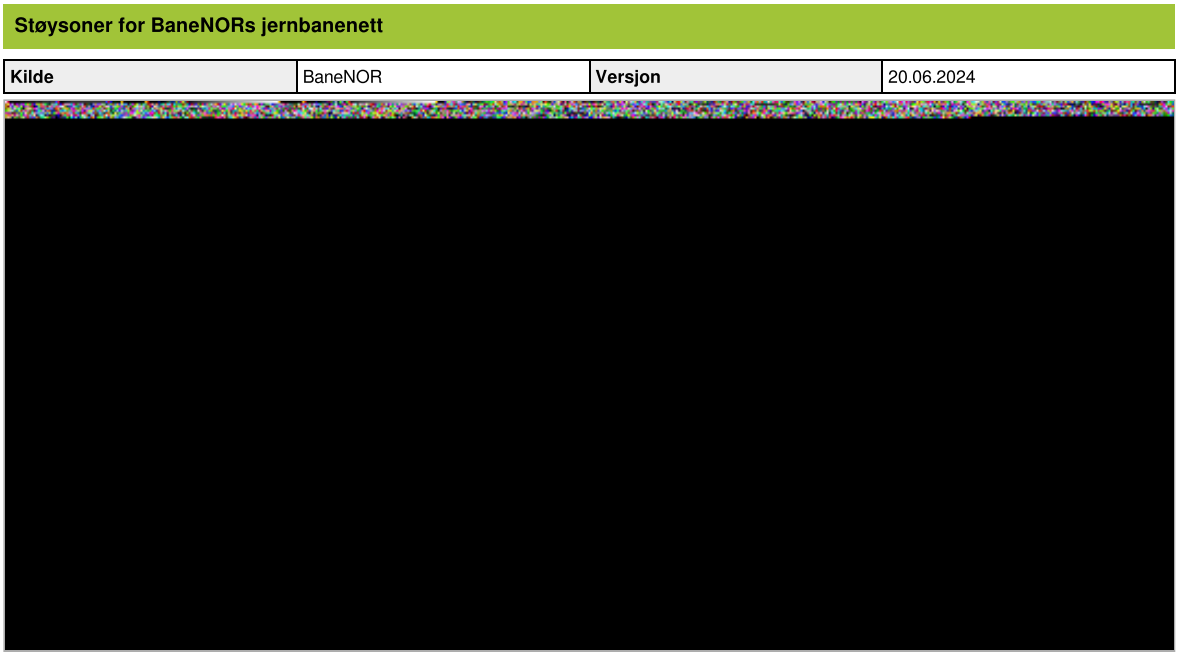
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

Tegnforklaring



Objekter

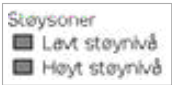
Gjentaksintervall
2100



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Kategori
G
R

Kulturminnerapport

NORKART

Eiendom	4621 255/44		
Utskriftsdato	21.06.2024	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - Kulturmiljøer			
Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.06.2024

Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

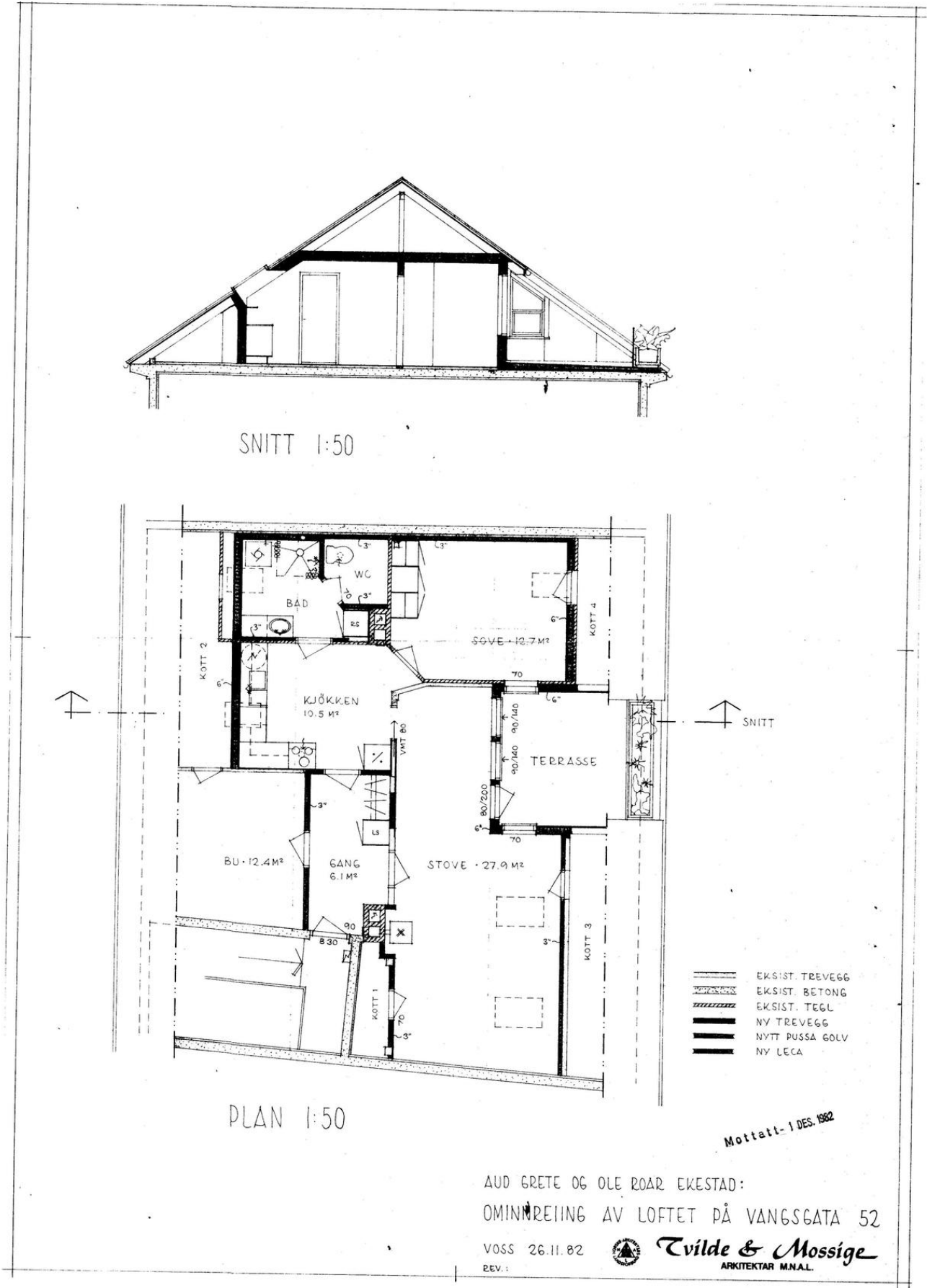
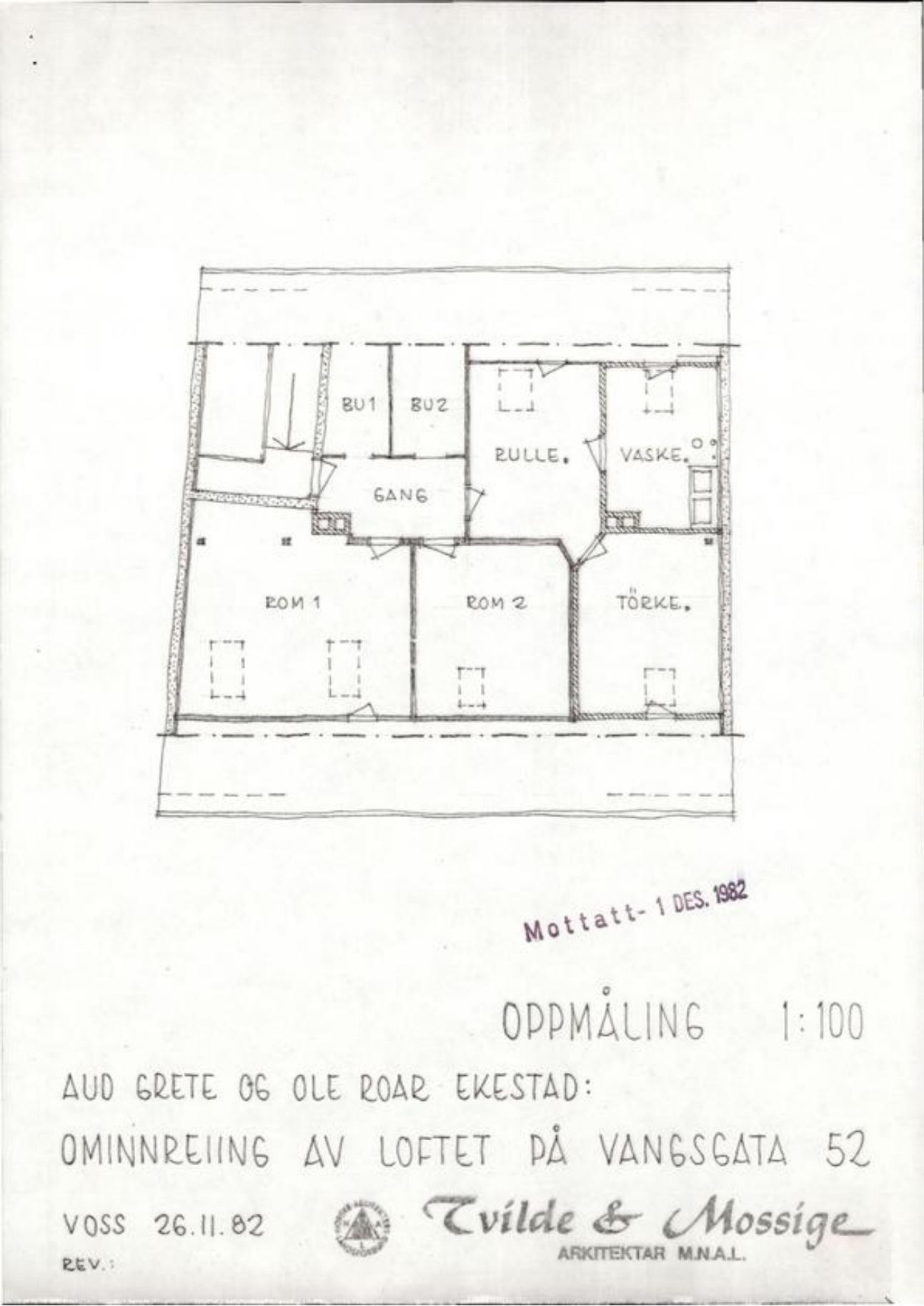
Tegnforklaring

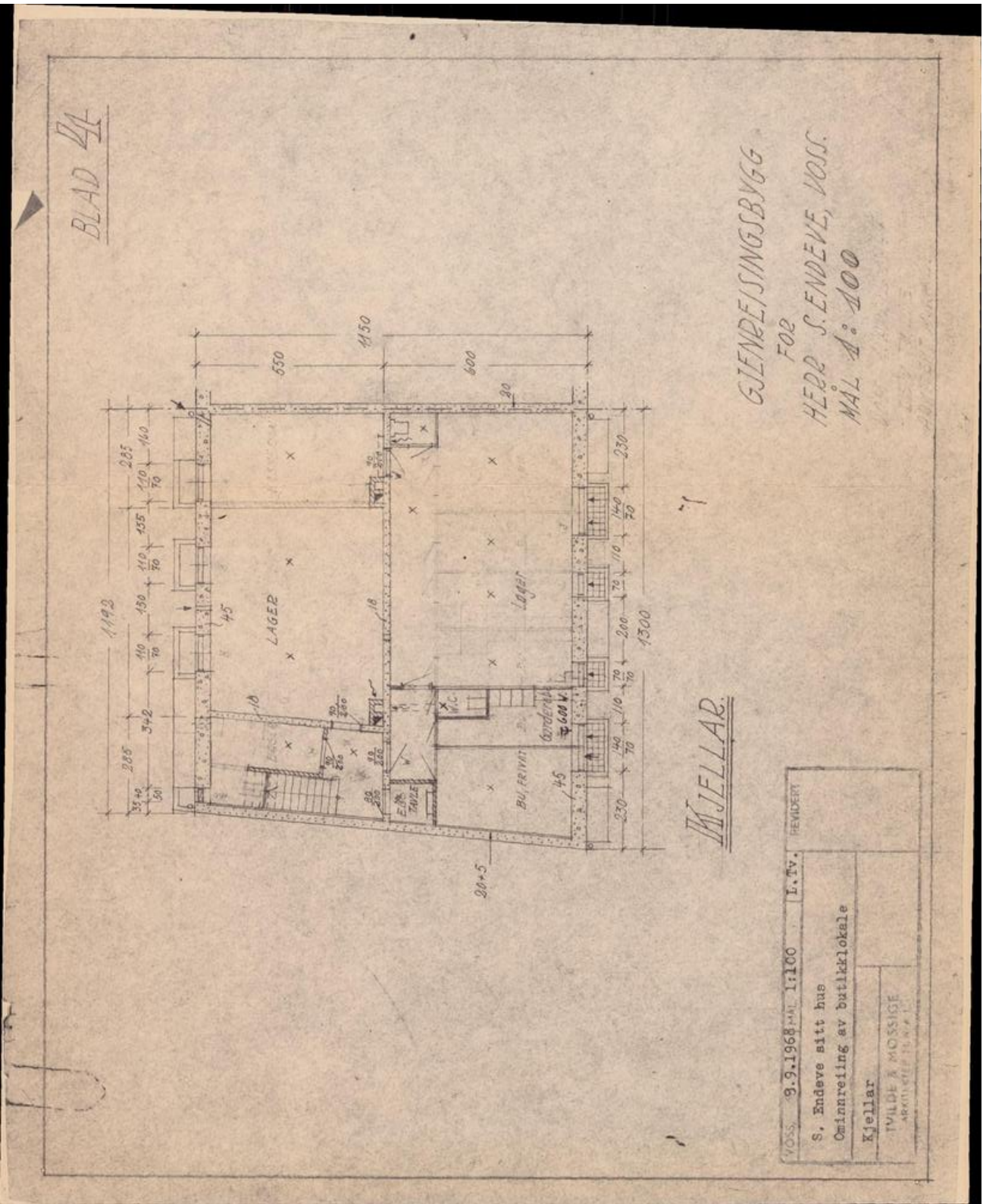
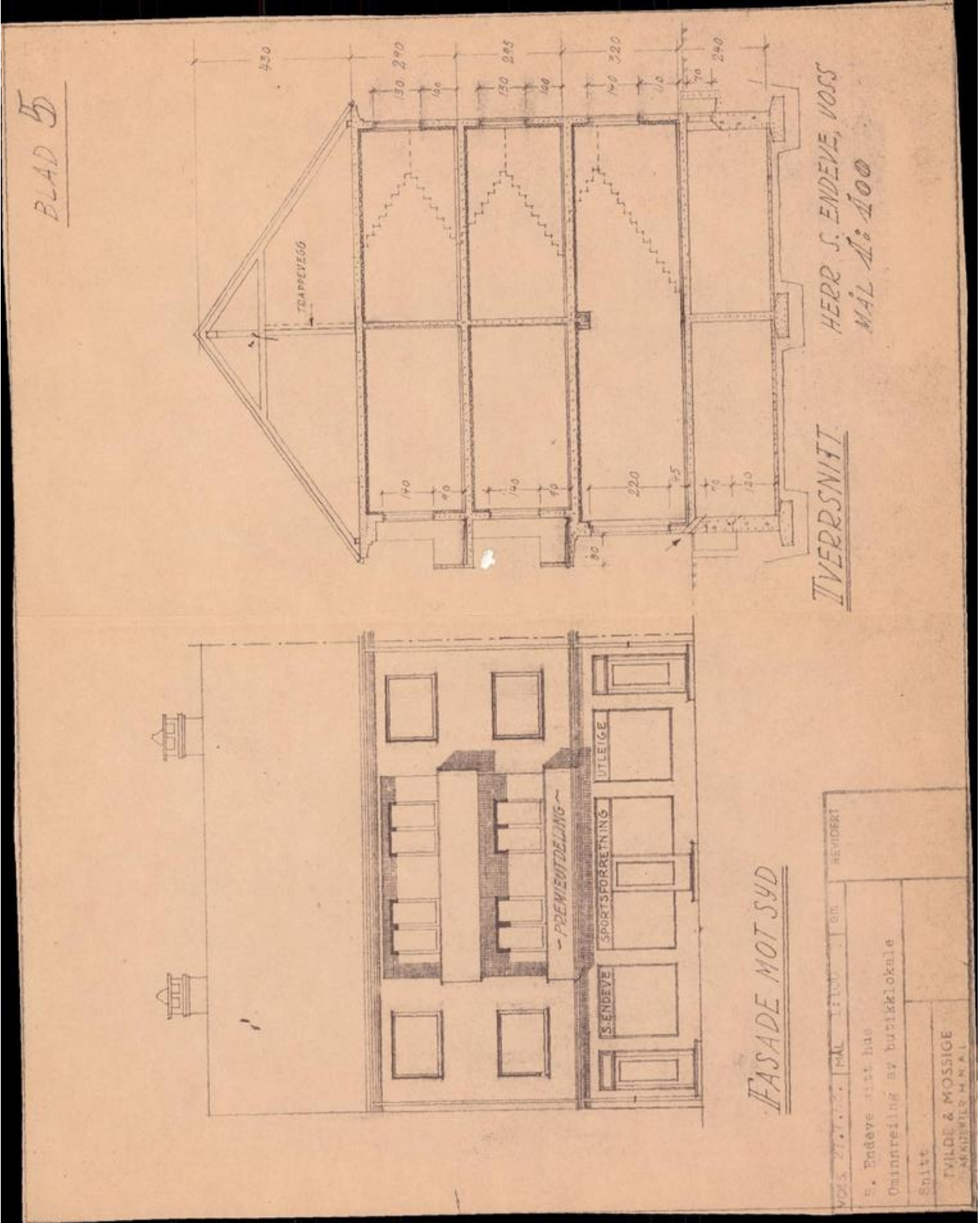


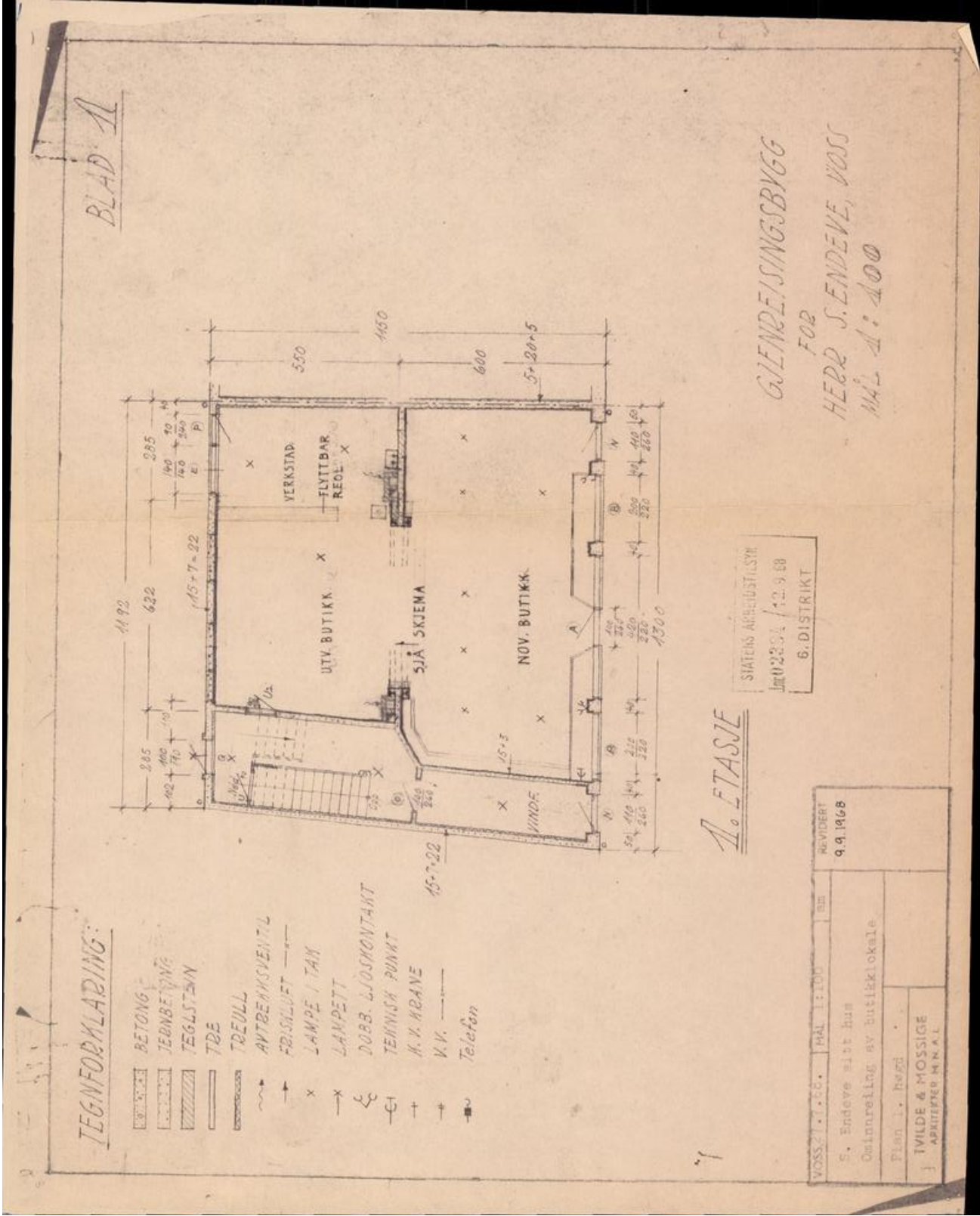
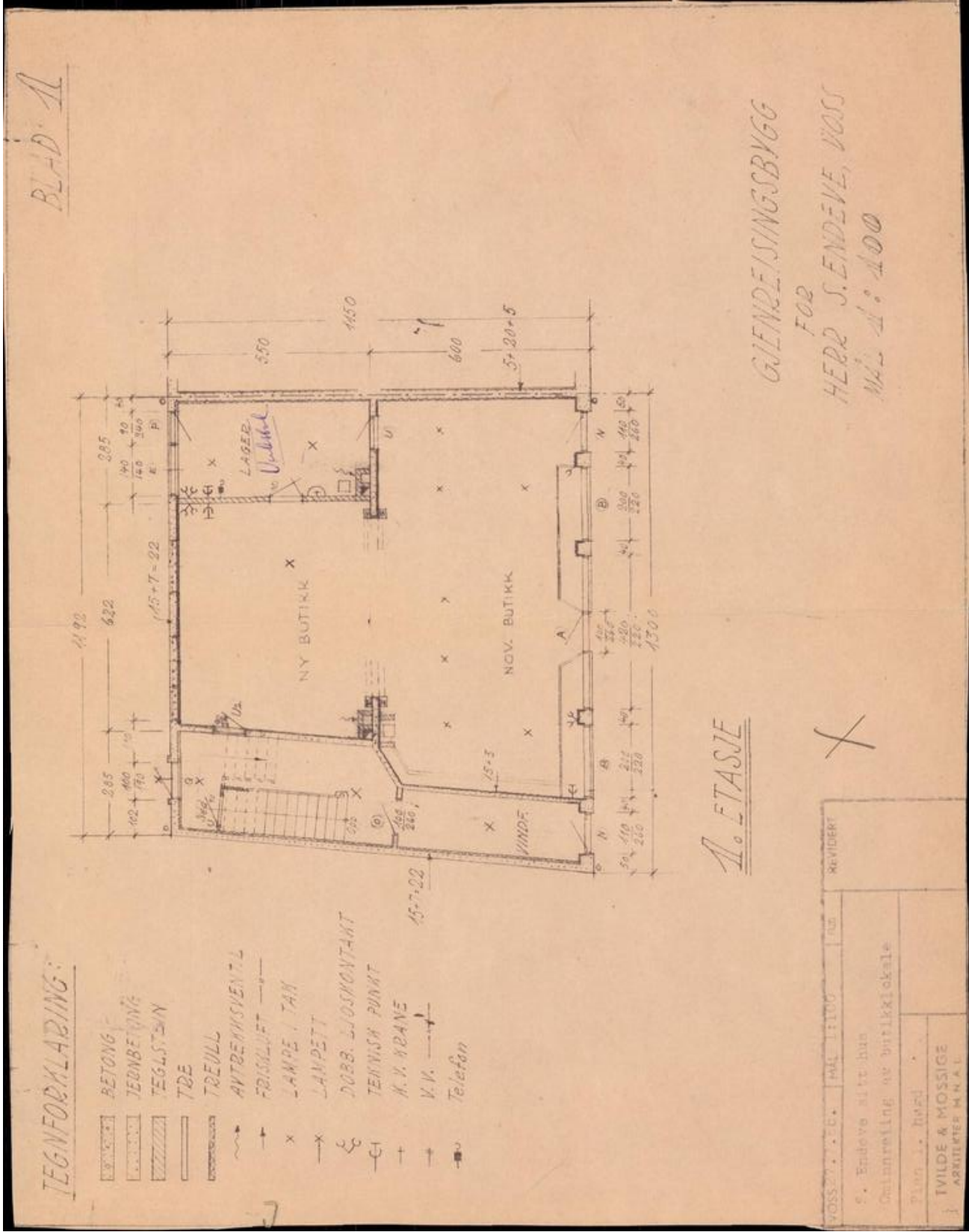
Objekter

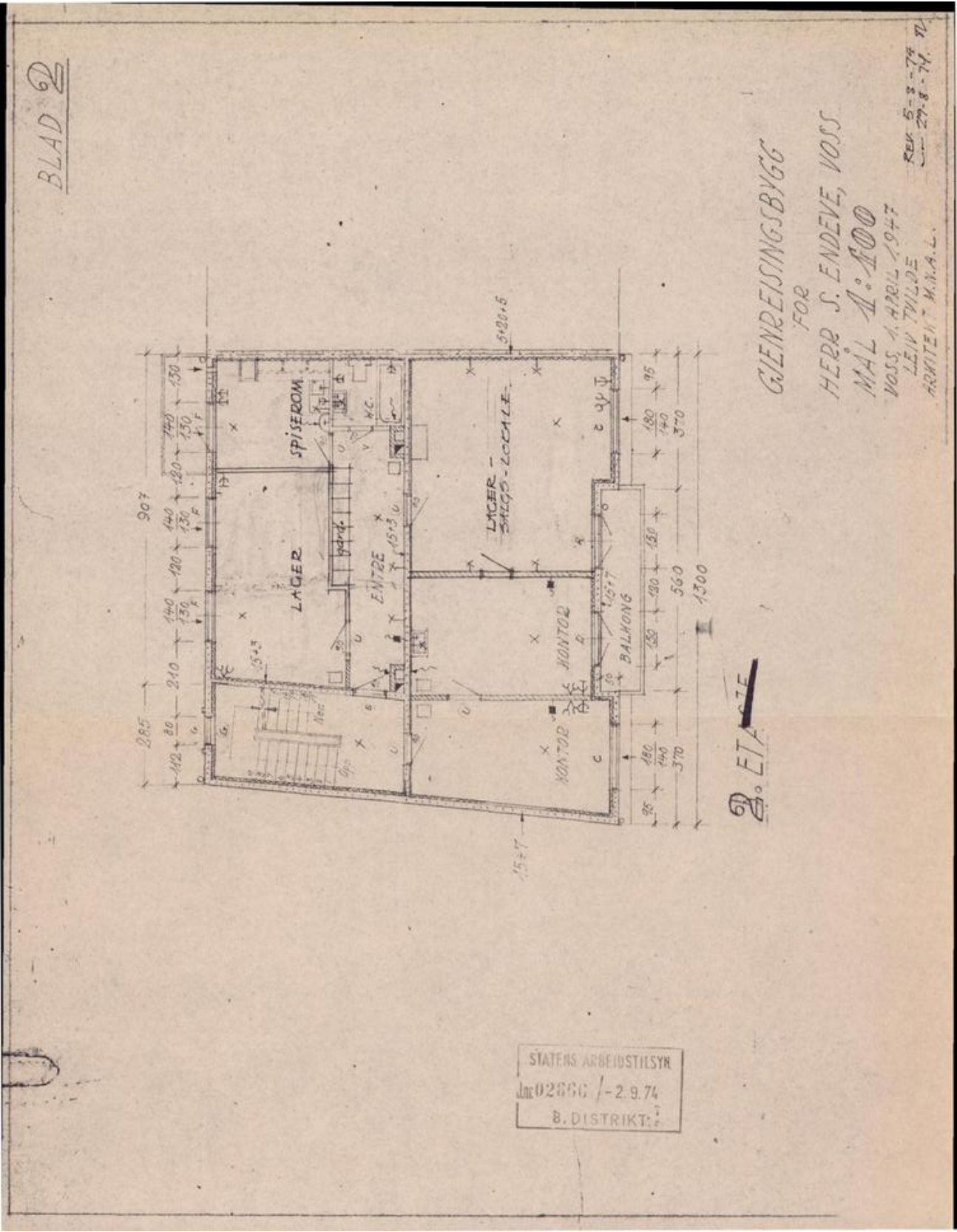
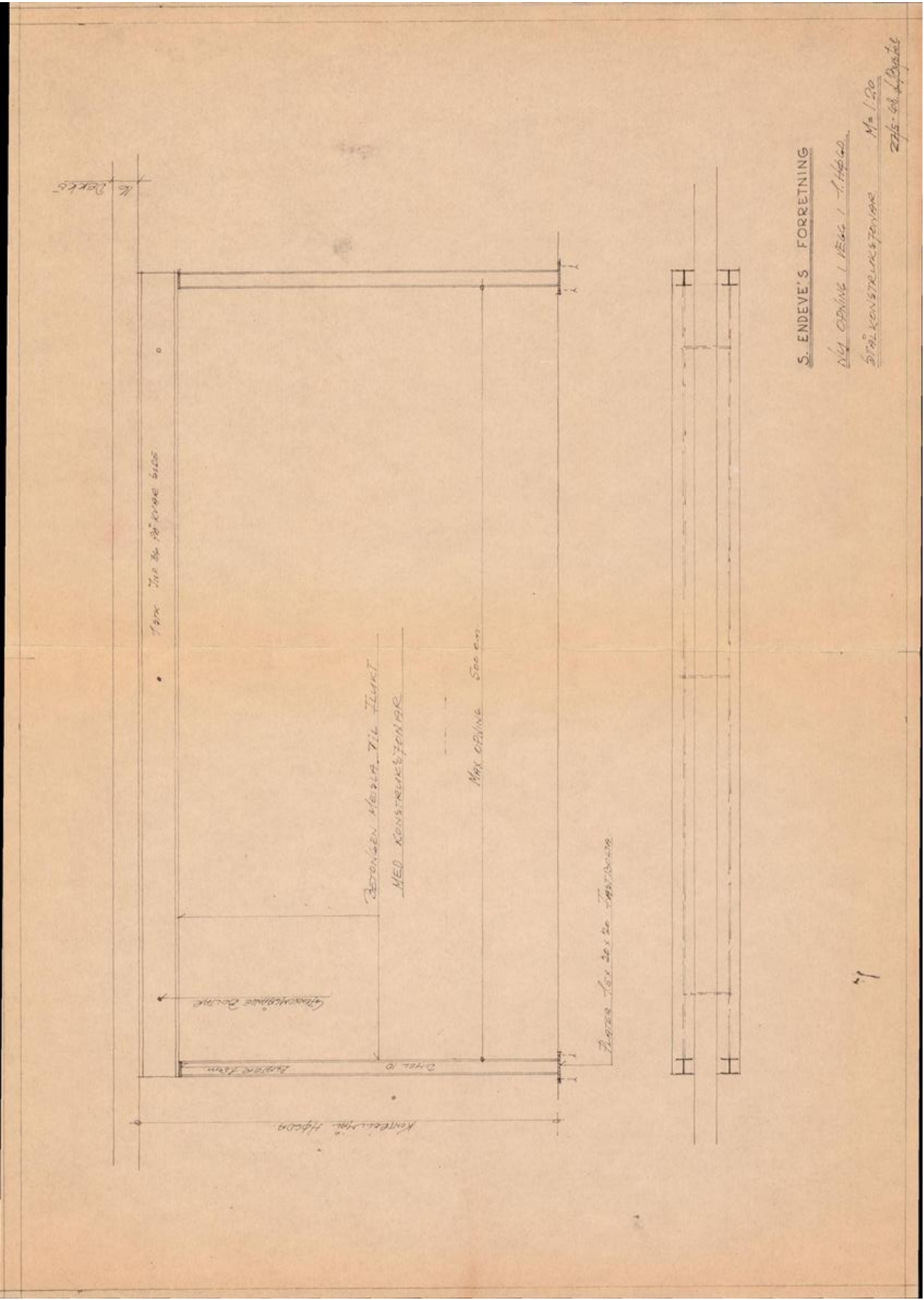
Navn	Vernetype	Kategori
Voss Sentrum BSR	-	M-KULA

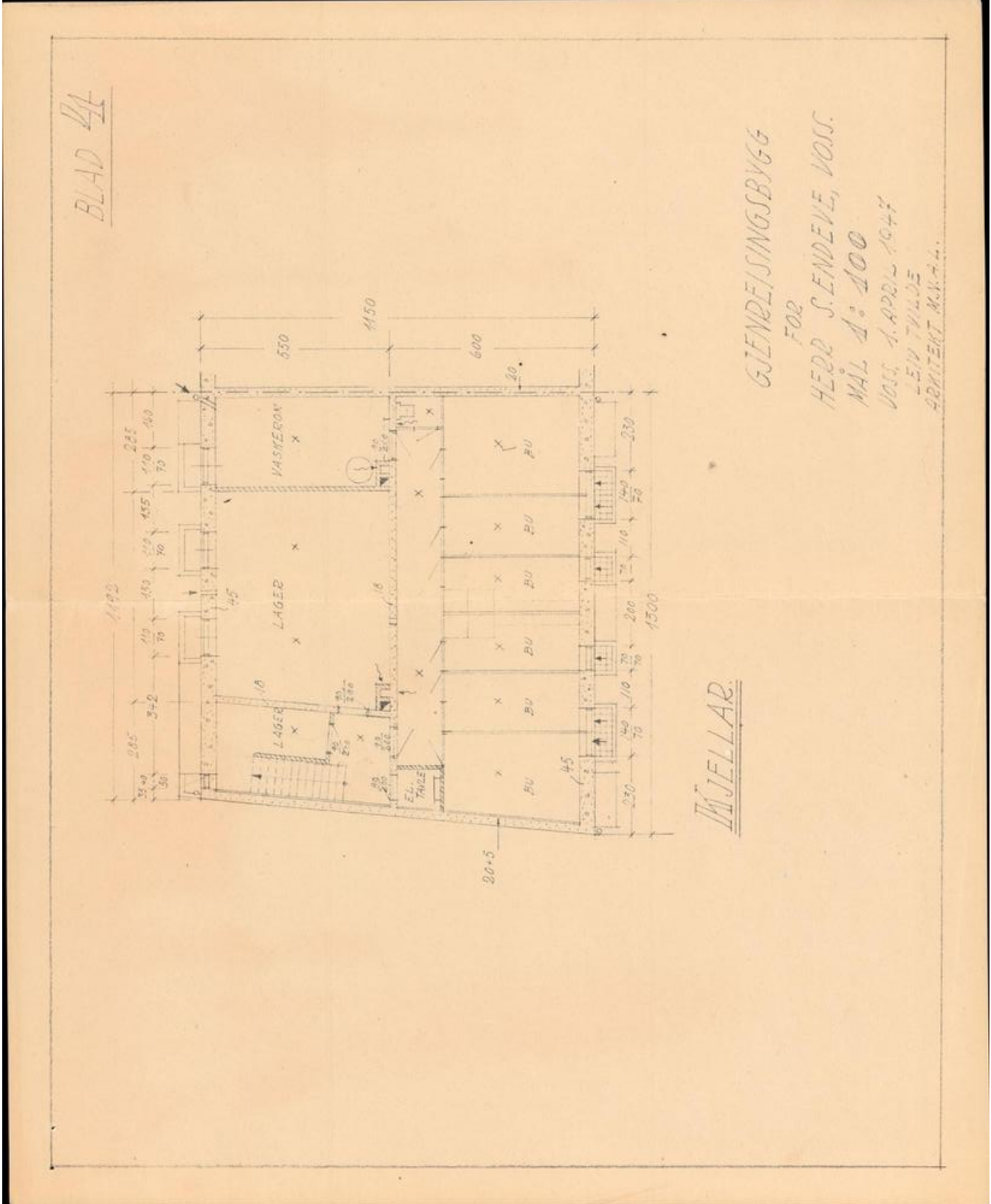
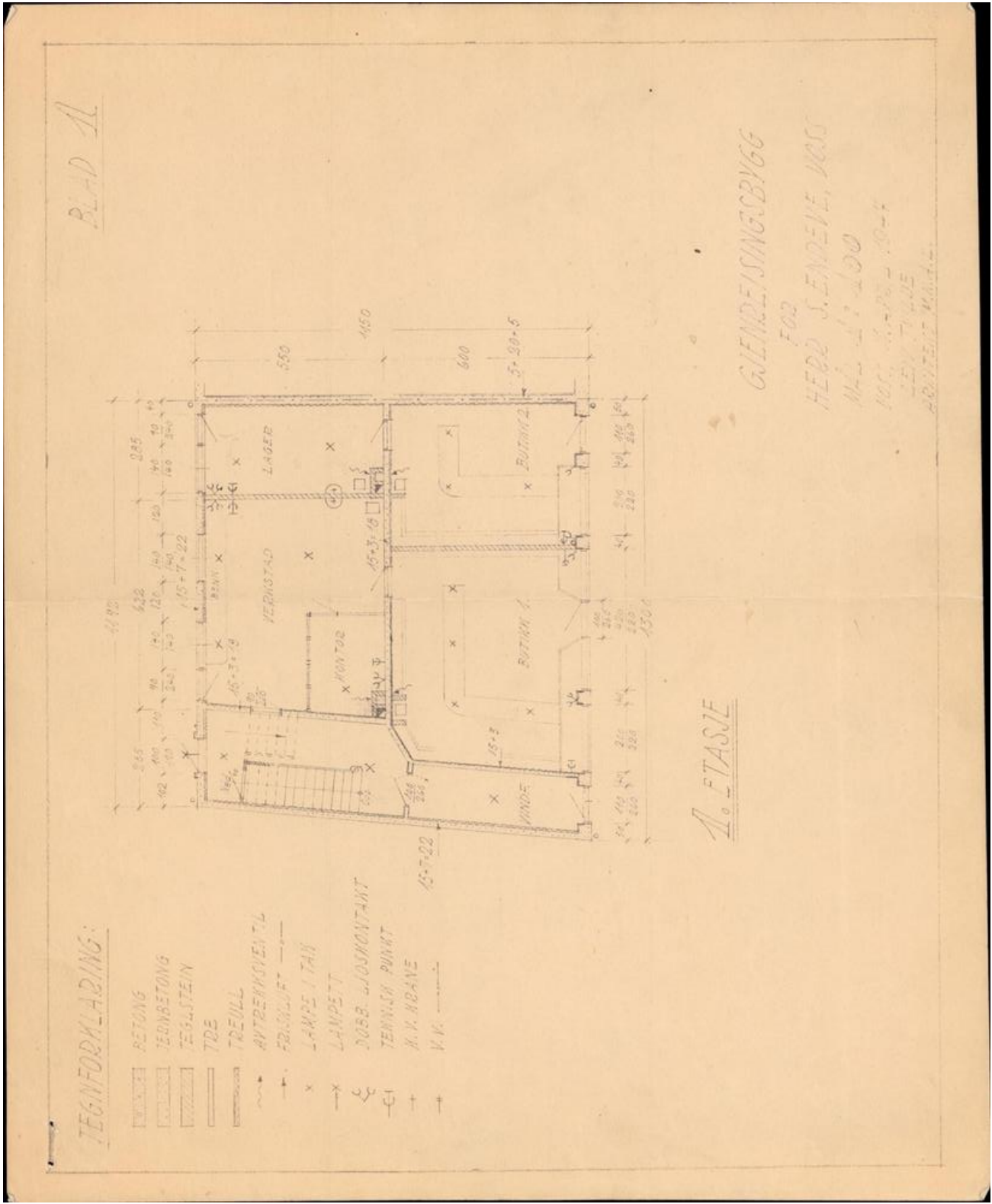


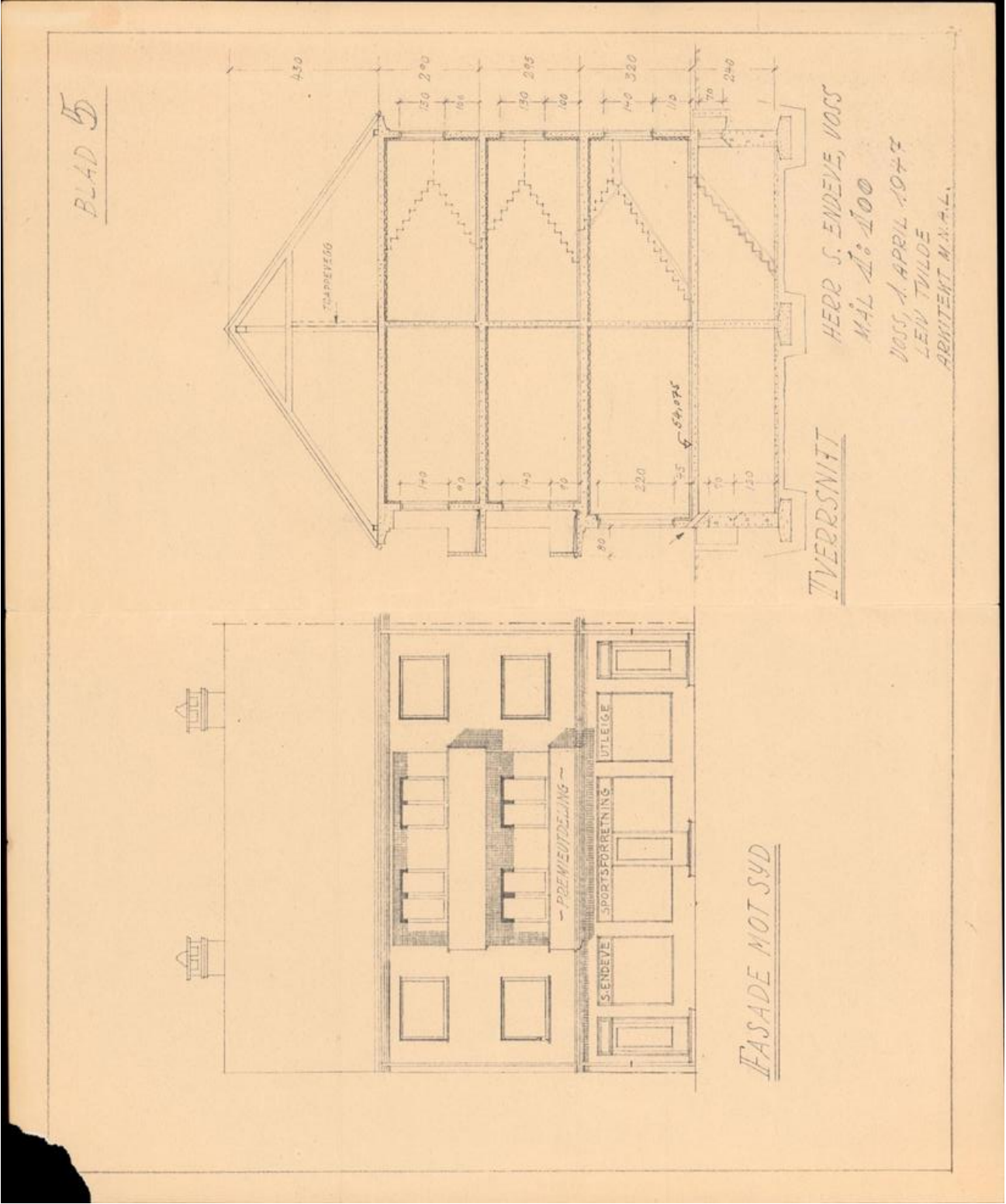
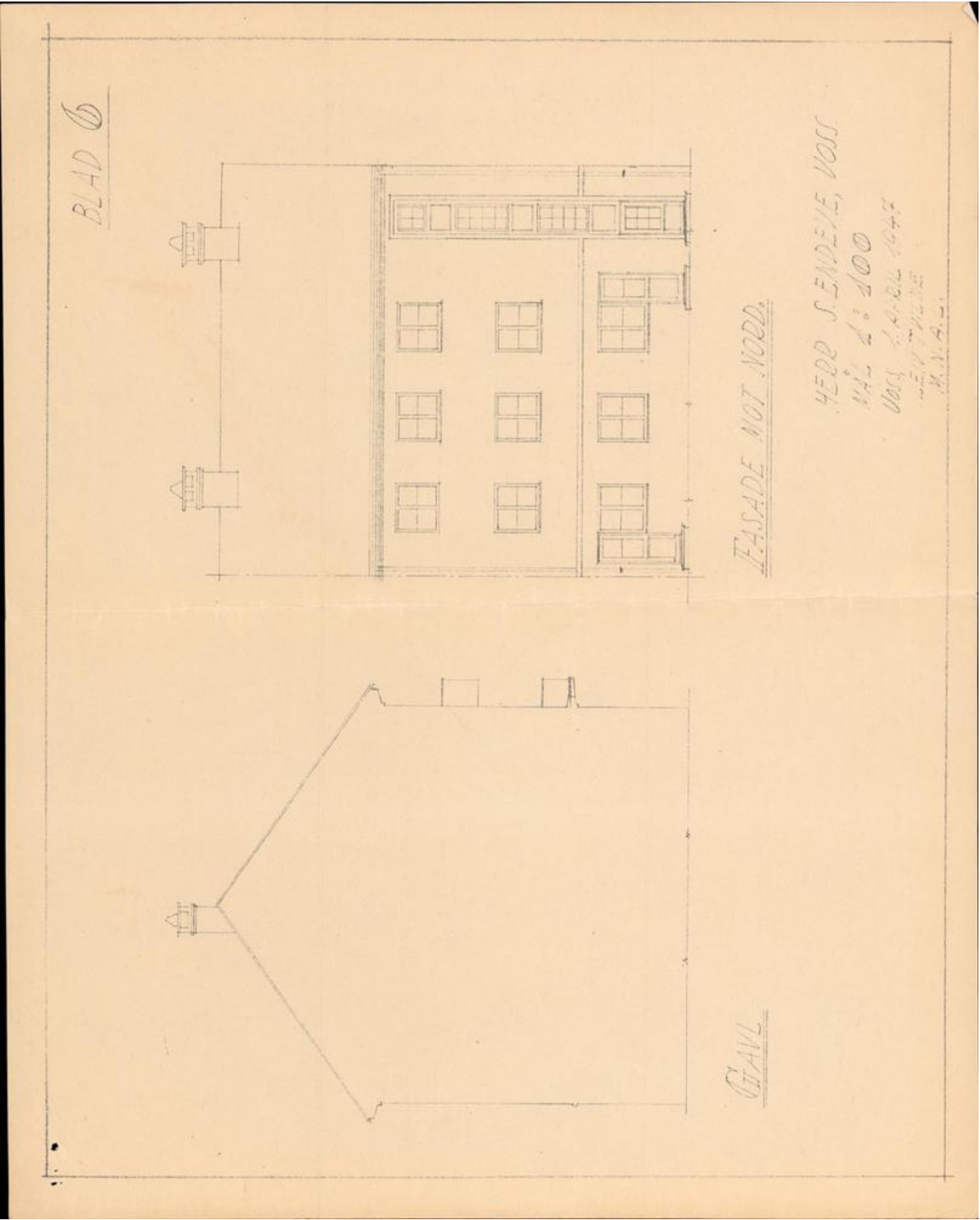


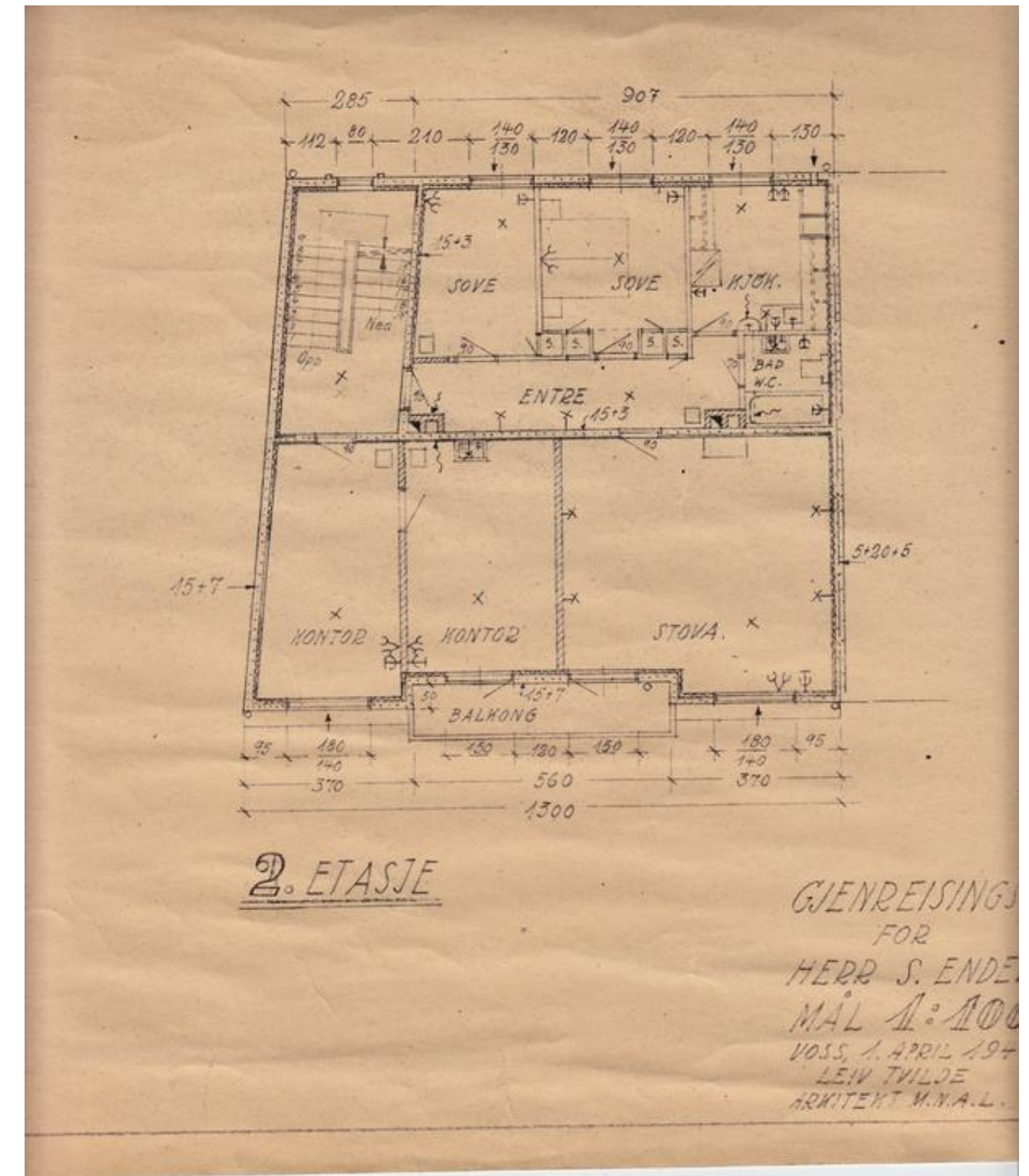
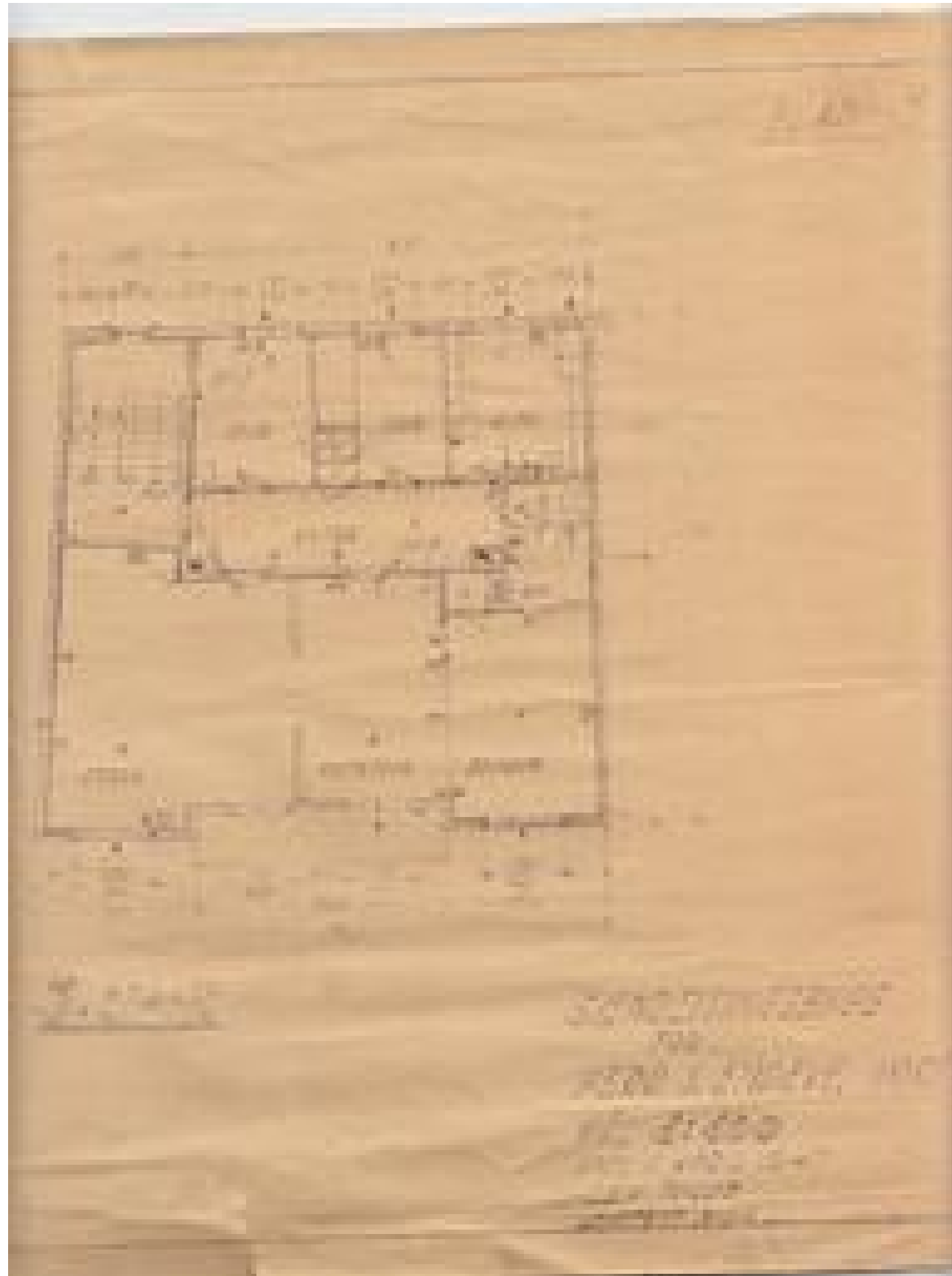












167/68 ✓

bh

S. Endeve Sportsforretning,
v/ Ingebjørg Ekestad,

Voss.

Utskrift av møtebok for Voss Bygningsråd.
Sak nr. 697/68 i møte 22. nov. 1968.

Ingebjørg Ekestad melder for S. Endeve Sportsforretning, 27/7-68, ominnreiding i forretningen.
Sjå sak nr. 492/68.
Saka er komen attende frå Arbeidstilsynet utan pålegg om for-
endringer.
Vedlegg som før.

Vedtak: Byggemelding i vert godkjend.

Kommuneingeniørkontoret i Voss, den 2. des. 1968.

Rett utskrift:

Sjur Himle
-komm.ing.-

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) 11311

Arkiv nr. 229/74 ✓
brita

Endeve's Sport,
5700 VOSS

VOSS, den 19. sept. 1974
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd

Sak nr. 489/74
i møte den 18.9.74

Sak nr. 489/74. Forretningsbygg, ominnreiding gnr. 255/44.
Melding nr. 229/74. Byggherre Anna Rykke.
Meldar S. Endeves Sportsforretning v/Horvei.
Søknad om byggetillatelse datert 13.8.74
Vedlegg teikningar, kartkopi og nabovarsel.
Frå Statens arb.tilsyn føreligg skriv datert 2.9.74 med eit
par merknader til planane.
Innstilling: Søknaden vert godkjend.

Vedtak i sak nr. 489/74. Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: *[Signature]*
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottaken melding om vedtaket, eller den tid klageren burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stillast til fylkesmannen, og vere å senda om bygningrådet til uttale. Derom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endra det til skade for klageren.



VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Postboks 53, 5701 Voss
Tlf. 56 51 96 00 – Telefax 56 51 96 54

ark.: L40
saksb.: KNK
96007907.T01/596/L
Journ.: 96/00377

Interiørplan
Torgalm. 3 A
5013 BERGEN

Voss, den 03.05.96

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 03.05.1996 i

SAKSNR. d96.0071

Journal nr 96/00377
Arkiv L40 Byggemelding 96.049

Søknad om : FORRETNINGSBYGG - BRUKSENDRING

Søknad datert: 09.03.96 Mottatt: 12.03.96.

Vedlegg : Kart, teikningar, utgreiing og nabovarsel.

Stad : Vangsgata 52
Eigedom : Gnr. 255, bnr. 44
Byggherre : Gladic AS
Meldar : Interiørplan

Skriv : Til Voss brannvern
Til kommunelege/næringsmiddeltilsynet
Til arbeidstilsynet
Uttale frå næringsmiddeltilsynet dat. 02.04.96
Uttale frå brannsjef dat. 17.04.96
Brev frå søkjar ang. HC - toalett
Samtykke frå arbeidstilsynet dat. 29.04.96

Vedtak: Søknaden vert godkjend med desse atterhald og merknader:

1. Søknaden om uteservering vert avslått, då arealet er eigd av kommunen, er regulert til, og vert nytta som trafikk/gangareal.
2. Med tilvising til kap. 41:5 i byggjeforskriftene skal det vera toalett for orienterings- og rørslehemma i lokala.

- 2 -

3. Merknader/atterhald frå næringstilsynet, dat. 02.04.96 skal vera tilfredsstilt.

4. Merknader/atterhald frå brannsjef dat. 17.04.96, skal vera tilfredsstilt.

5. Gebyr for byggjesakshandsaming skal vera betalt.

Vassmålar skal installrast.

Rett utskrift :

Knut Kinne
Knut Kinne
-avd.ing.-

Kopi : Gladic A/S
Vangsgt. 52
5700 VOSS

Før tiltaket vert sett i verk må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket er gjort av teknisk sjef i medhald av delegasjon. Vedtaket kan påklagast. sjå forvaltingslova §§ 27-36 og plan- og bygningslova § 15. Mogeleg klage vert å sende teknisk hovudutval seinast 3 veker etter at klagen er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos teknisk sjef.

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

Ark. Tvilde & Mossige,
Bergsliplass,
5700 VOSS

Voss, den 29.05.1986
Postboks 53, 5701 Voss
Telefon 05-511833

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd
i møte den 28.05.1986

SAKSNR 202/86

Reg.nr. 511.00 138/86
Søknad om : Forretningsbygg-Baldakin

Søknad datert: 24/04/86, mottatt: 25/04/86
Vedlegg : Teikningar-kart-nabovarsel
Stad : VANGSGATA 52,

Gnr 255 bnr 44

Byggherre : Ole Roar Ekestad,
Meldar : Ark. Tvilde & Mossige

Innstilling Søknaden vert godkjend

Vilkåra i brannstyret sitt vedtak i sak 24/79 skal
etterkomast.

Vedtak Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: *Eivind E. Fjose*

KOPI :

For tiltaket vert sett i verk, må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Vedtak i bygningsrådet kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36.
Sjå også bygningslova paragraf 17. Møgler klage vert å sende bygningsrådet
seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket.
Nærare orientering kan ein få hos bygningssjefen.

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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



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:

Vangsgata 52, 5700 VOSS. Gnr. 255, bnr. 44, i Voss kommune, oppdragsnr.: 69240091
Megler: Even Lindseth, mobil: 98 23 96 56, e-post: el@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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner/ Megler MNEF.
98 23 96 56
el@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv eiendomsmegling voss

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