

# PROAKTIV

Delikat sentrumsleilighet med  
dobbelgarasje og stor terrasse.

Leilighet over 3 plan med  
attraktive kvaliteter. To bad.

LEKVEMOGATA 12A



## 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

Meget attraktiv sentrumsleilighet over 3 plan, med delikate, tidløse kvaliteter. Dobbelgarasje i kjeller. Stor, sørvendt terrasse. To bad.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lekvemogata 12A, 5700 VOSS

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 255, bnr. 103, snr. 3 i Sameiga Utråtgata 43

**Prisantydning:** 5.250.000,-

**Omkostninger:** 145.240,-

**Totalpris:** 5.395.240,-

**Kommunale avgifter:** 24.403,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1890

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 177 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 138 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i dobbelgarasje. Det gjøres oppmerksom på at den ene p-plassen pr. i dag står oppført på en annen seksjon. Dette vil bli forsøkt rettet opp, kontakt megler ved spørsmål.

**Tomt:** 472.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 769,-

**Felleskostnader inkl.:** Byggforsikring og generelt vedlikehold.

**Energimerke:** Energiklasse: grønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	56	76
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
84	90	124	
Vedtekter	Seksjonering	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord, uttrykk og regelverk som eg aldri har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Frøtheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningssevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**

Megler MNEF

**Mobil:** 98 23 96 56

**E-post:** el@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## Velkommen til Lekvemogata 12 A!

Meget innholdsrik sentrumsleilighet med dobbelgarasje og stor, sørvendt, skjermet terrasse med flott utsikt over Lekvemoen, Nyre, Songvesåsen og deler av Gråsida. Området har lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til idrettsanlegg og til attraktivt turområde langs Vosso mot Prestegardsmoen. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og et variert service- og kulturtilbud i sentrum.

Leiligheten går over tre plan og har delikate, tidløse kvaliteter med meget flott parkettgulv i stue, kjøkken og loftsstue. Her er lyse fine overflater og et romslig stueareal i åpen løsning med et klassisk kjøkken. Lekkert helfliset bad med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt wc, og tre soverom i egen fløy. Loftsetasjen har også et helfliset bad, i tillegg til stue og disponibelt rom brukt som kontor.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# 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

Attraktiv sentrumsleilighet med fine, tidløse kvaliteter. Inngang fra Lekvemogata med parkeringsplass i dobbelgarasje. Leiligheten går over tre plan med stor, sørvendt takterrasse med utsikt over Lekvemoen, Nyre, Songvesåsen og deler av Gråsida. Her er lite gjennomgangstrafikk og like utenfor har man starten på den flott tur- og trimløypa langs Vossoelva og videre innover Prestegardsmoen. Kort vei til skoler, idrettsanlegg, Voss Gondol, offentlig transport, matvarebutikker og alle andre service- og kulturtilbud Vossabygda har å by på.

## Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus, leiligheter og næringslokaler.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Langebrua	2 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer		
🚶 Voss stasjon	12 min	🚶
Linje F4, R40		
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min	✈️

## DAGLIGVARE

Coop Prix Voss	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
Coop Extra Voss	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord		

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	3 min	🚶
🏪 Apotek1 Voss	5 min	🚶

## SPORT

🏠 Vangen skule	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
🏠 Voss gymnas	5 min	🚶
Aktivitetshall		
🏋️ SKY Fitness Voss	2 min	🚶
🏋️ Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	2 min	🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	3 min	🚶
🚗 Voss gymnas - Vestland fylkeskommu...	4 min	🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



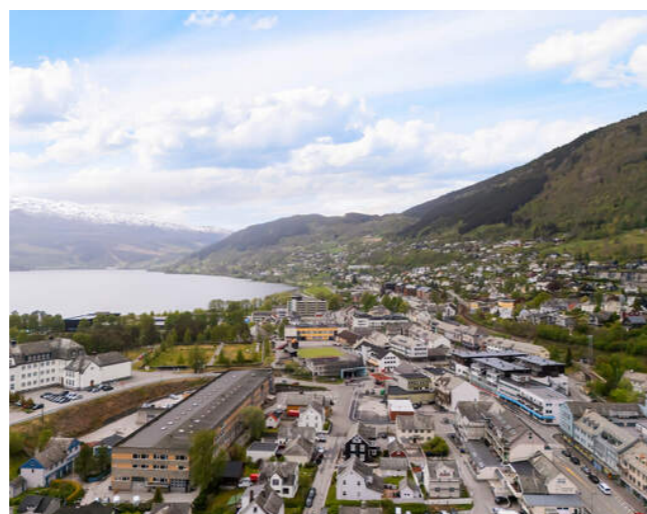
## Adkomst

Fra Bergen kjør gjennom lyskrysset i retning Hardanger, sving

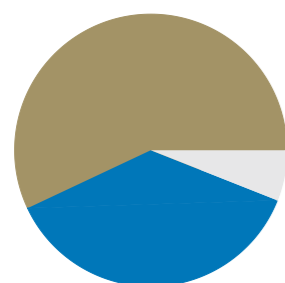
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

til høyre rett før Sparebanken vest og deretter neste til venstre. Bygget ligger på venstre side med inngang fra Lekvemogata.

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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



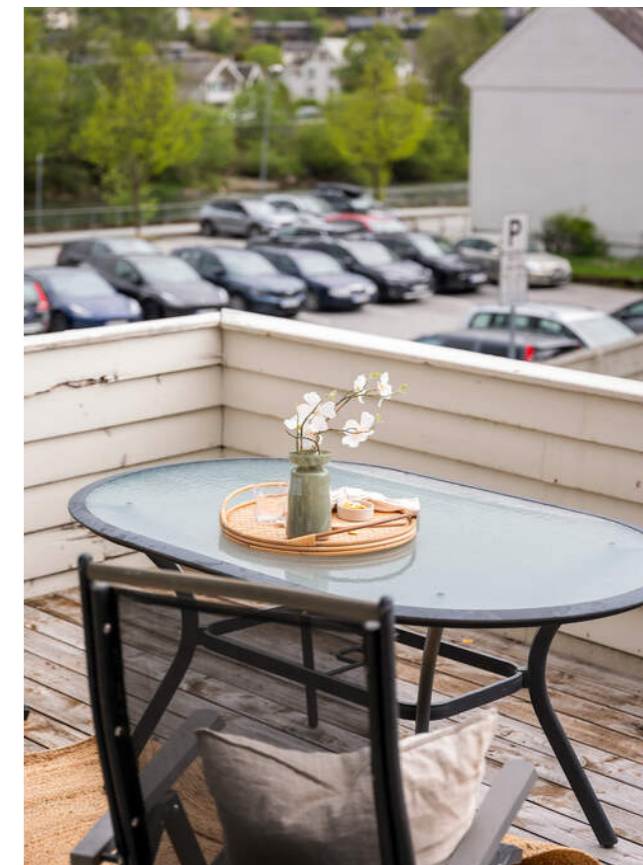
6% enebolig  
57% blokk  
37% annet

## SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	3 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 2.8 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Voss gymnas 370 elever	4 min 0.4 km
Voss videregående skule	5 min

## BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	10 min 0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	12 min 1 km



# VELKOMMEN TIL LEKVEMOGATA 12A

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje.

Det gjøres oppmerksom på at den ene p-plassen pr. i dag står oppført på en annen seksjon. Dette vil bli forsøkt rettet opp, kontakt megler ved spørsmål.

## Tomtestørrelse

472 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal på 472 m<sup>2</sup> tilhører sameiet, og ikke den enkelte seksjon.

Risikorapport fra PropCloud viser at eiendommen er plassert i: Gul og rød støysone fra bilvei, tilsvarende støynivå fra 55 dB til over 65 dB. Gul sone for radon, tilsvarende moderat til lav aktsomhet for radonforekomst i grunnen. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn fra grunnen og inn i bygninger. Gassen er verken synlig, luktfri eller smakløs. Den eneste måten å avdekke radon på er ved fysisk måling. Radonmåling inne i konstruksjonen anbefales. Aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Opplysningene er hentet fra NVE sine landsdekkende aktsomhetskart og viser områder med mulig sammenhengende marin leire og terrengforhold som kan gi risiko for kvikkleireskred.

Det foreligger for øvrig merknad om Kulturminne- SEFRAK - som omhandler bygninger registrert som kulturminne, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. Jfr. vedlegg til salgsoppgaven.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Leiligheten ble etablert i 2011 i en eldre bygning med opprinnelig byggeår fra omkring 1890. Den opprinnelige konstruksjonen er hovedsakelig oppført i betong. Taket over hoveddelen er utført som saltak og tekket med skifer. Deler av bygningsmassen mot sør er trolig tilbygget på et senere tidspunkt. Disse delene har pulttak tekket med blikk. Garasjedelen med takterrasse over betongdekke vurderes også å være oppført etter det opprinnelige byggeåret. Under terrassebord/dekke på takterrassen er det etablert tettesjikt av typen Protan, Sarnafil eller tilsvarende. Konstruksjonens bæresystem er ikke synliggjort. Ut fra byggeskikk og alder legges det til grunn at lastene i hoveddelen føres ned via konstruksjonens langsgående yttervegger, samt mønederager understøttet av skjulte søyler. Tilbyggene vurderes å ha egne bæresystemer. Vinduer og ytterdører er i hovedsak utført med 2-lags isolerglass montert i vegglivet. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Bad hovedetasje:

Overflate vegger og himling: Tilfeldig utvalgte fliser og fuger er kontrollert for bom, hulrom og sprekker. Normale bruks- og slitasjemerker er registrert. Silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg dekker ikke fullstendig, og mangler vedheft til underlaget på enkelte områder.

Overflate gulv: Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er registrert for lite fall mot sluk innenfor dusjsone, samt flate partier og motfall på

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



## STOR, SØRVENDT TERRASSE



deler av gulvet der eventuelt lekkasjevann ikke vil ha naturlig avrenning til sluk. Slepelister på dusjdører hindrer lekkasjevann fra å kunne renne fritt mot sluk når dørene står i lukket posisjon. Membran, tettesjiktet og sluk: Tettesjiktet er 15 år gammelt og har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Det er kun deler av membranen som er synlig i sluk.

### Bad loft:

Overflate gulv: Det er målt 18 mm høydeforskjell i en radius på 80 cm rundt sluket. Fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er det målt om lag 22 mm høydeforskjell. Det er målt et fall fra vegghengt toalett mot sluk på 1:90. Membran er ikke ført opp ved terskel. Slepelister på dusjdører hindrer lekkasjevann fra å kunne renne fritt mot sluk. Fallforholdet tilfredsstiller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet, men membranoppkant ved dørterskel mangler. Videre er gulvet som forventet ut fra alder.

Membran, tettesjiktet og sluk: Tettesjiktet er 15 år og har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

### Kjøkken:

Det mangler fug i overgang mellom benkeplate og vegg, samt i skjøter i selve benkeplaten. Videre er det registrert inntørkede fuktskjolder i skap under vask. Sokkel under kjøkkeninnredningen er fastmontert, og situasjonen under kjøkkenskapene er derfor uavklart. Det er registrert løs vanntilførsel til oppvaskmaskin. Løse vanntilførsler er utsatt for trykkslag, noe som kan føre til lekkasje i koblinger. Installasjon av både komfyrvakt og lekkasjestopper kan gjennomføres uten større inngrep og regnes som enkle, kostnadseffektive sikkerhetstiltak med høy nytteverdi.

### Vinduer og ytterdører:

Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i over- og underkant av utvendig karm. Det er montert vannstokk, men slike løsninger er ikke i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk. Vinduer og dører bør ellers vaskes, smøres, justeres og overflatebehandles som en del av normalt vedlikehold.

### VVS, WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Store deler av vann- og avløpsinstallasjonene er skjult, noe som begrenser kontrollmulighetene. Vurderingen er derfor basert på synlige deler og enkle funksjonstester. Vegghengte toaletter mangler dreneringsspor fra den innebygde delen av susternekonstruksjonen. Dreneringsspor skal være til stede for å synliggjøre og lede eventuelt lekkasjevann mot sluk eller annen godkjent lekkasjesikring. Videre er det registrert lekkasje

fra avløp under servant i andre etasje, samt skade i porselen og defekt propp på servant i hovedetasjen. Sprutdeksel i fordelerskapet mangler, men ligger tilgjengelig bak varmtvannsberederen. Det anbefales å montere dekslet for å redusere risikoen for at eventuelt lekkasjevann blir ført inn i veggkonstruksjonen. Stoppekran er ikke merket, og nøkkel til fordelerskapet mangler. Dette kan medføre tregere tilgang ved behov for akutt avstenging av vann.

#### Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg plassert på bad. Innerdører er montert med flate terskler og luftespalter under dørbled, noe som bidrar til tilfredsstillende luftutveksling mellom rommene. Kanalføringer ligger skjult i konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser at filter skiftes regelmessig hver sommer, og at det derfor ikke er utført filterskift i 2026. Det er videre opplyst at det ikke er utført rengjøring eller nærmere inspeksjon av ventilasjonsanlegg eller kanaler i eiertiden. Vedlikehold og regelmessig filterskift bør utføres minimum én gang årlig. Manglende vedlikehold kan over tid redusere luftkvalitet, komfort og effektivitet i anlegget. Det anbefales å følge opp vedlikehold og rengjøring i samsvar med leverandørens retningslinjer. Det er registrert slitasje på skruer for åpning av frontdeksel. Videre er det registrert støy fra anlegget på badet. Kondensisasjon mangler rundt kanal for inn- og utluftskanaler over anlegget, noe som kan medføre risiko for kondensdannelse ved temperaturforskjeller.

#### Tilstandsgrad 3 (TG3):

Balkonger, verandaer og lignende:

Det er registrert generelt vedlikeholdsetterslep på takterrassen. Enkelte terrassebord og deler av rekkverket har fuktig treverk og råteskader. Videre er det registrert tydelige rennemerker og fuktpåvirkning i himling under terrassen, noe som indikerer lekkasje fra tettesjikt eller tilhørende detaljløsninger. Pågående lekkasje fra takterrassen øker risikoen for videre oppfukning og skader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til råteskader, nedbrytning av materialer, redusert levetid og behov for mer omfattende utbedringer. Fuktpåvirkede terrassebord og rekkverk vil også ha redusert styrke og bestandighet dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av tettesjikt og detaljløsninger for å kartlegge lekkasjeårsak og skadeomfang. Nødvendige utbedringer av tettesjikt, overganger og skadde konstruksjoner må påregnes. Total utskifting av tettesjikt og treverk anbefales. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

#### Varmtvannsbereder:

Varmtvannsberederen er fra 2009 og har oppnådd en alder som gir begrenset brukstid jf. SINTEF Byggforsk. Berederen er videre tilkoblet via vanlig støpsel og stikkontakt, og det er registrert rennemerker på vegg ved inn- og utgående rørføringer. Med økende alder øker risikoen for svikt i varmtvannsbereder og tilhørende koblinger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktbelastning og skade på

omkringliggende konstruksjoner. Tilkobling via stikkontakt kan over tid være utsatt for varmgang dersom det oppstår dårlig kontakt i elektriske koblinger. Rennemerker ved rørføringer kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og videre lekkasje kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser av rørkoblinger og områder med rennemerker for å avklare årsak og eventuelt lekkasjeomfang. Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes grunnet alder og ukjent tilstand. Videre bør elektrisk tilkobling oppgraderes til fast tilkobling utført av registrert elektroinstallatør.

#### Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)



ENKEL TILKOMST FRA  
GATEPLAN MED  
PARKERING I  
DOBBEL GARASJE



# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Leiligheten strekker seg over tre plan pluss dobbel garasjeplass fra gateplan. Inngangspartiet består av entré, gang og bod. Hovedetasjen inneholder gang/trapperom, stue/kjøkken, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong med gode møbleringsmuligheter. Loftsetasjen har loftstue, helfliset bad og et disponibelt rom brukt som kontor.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 14 kvm

BRA-e: 39 kvm

Total BRA: 53 kvm

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

3. etasje

BRA-i: 32 kvm

Total BRA: 32 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 24 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

Innvendige overflater består i hovedsak av delikat parkettgulv i stue, kjøkken og loftstue. I øvrige rom er det laminatgulv og fliser. Vegg- og himlingsflater har i hovedsak slettbehandlede overflater. Boligen har to flislagte bad. Ved inngangspartiet er det en stor dobbelgarasje som tilhører denne seksjonen. Videre kommer man inn i en praktisk entré med flislagt gulv med varmekabler. Her er det også en romslig skyvedørgarderbe med speil. Videre tilkomst til hovedetasjen går via trapp. Hovedetasjen har en stor, flott stue med gode møbleringsmuligheter. Herfra er det utgang via glasskyvedører til en sørvendt og romslig terrasse med flott utsikt. Stuen ligger i praktisk, åpen løsning med kjøkkenet, som har pen, klassisk innredning med rikelig med skap- og skuffeplass, profilerte, lyse fronter med demping i skuffer og skap. Det er montert stålvask med to kummer nedfelt i benkeplate av stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Badet er helfliset med avtrekk i himling fra balansert ventilasjonsanlegg. Rommet er innredet med skap- og skuffeseksjon med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Denne etasjen har hele 3 soverom, som ligger samlet i egen fløy. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har en romslig skyvedørgarderobe. De to andre rommene passer fint som barnerom og/eller gjesterom. I loftsetasjen er det stue, helfliset bad med dusjhjørne og vegghengt toalett, og et disponibelt rom som har vært brukt som kontor.

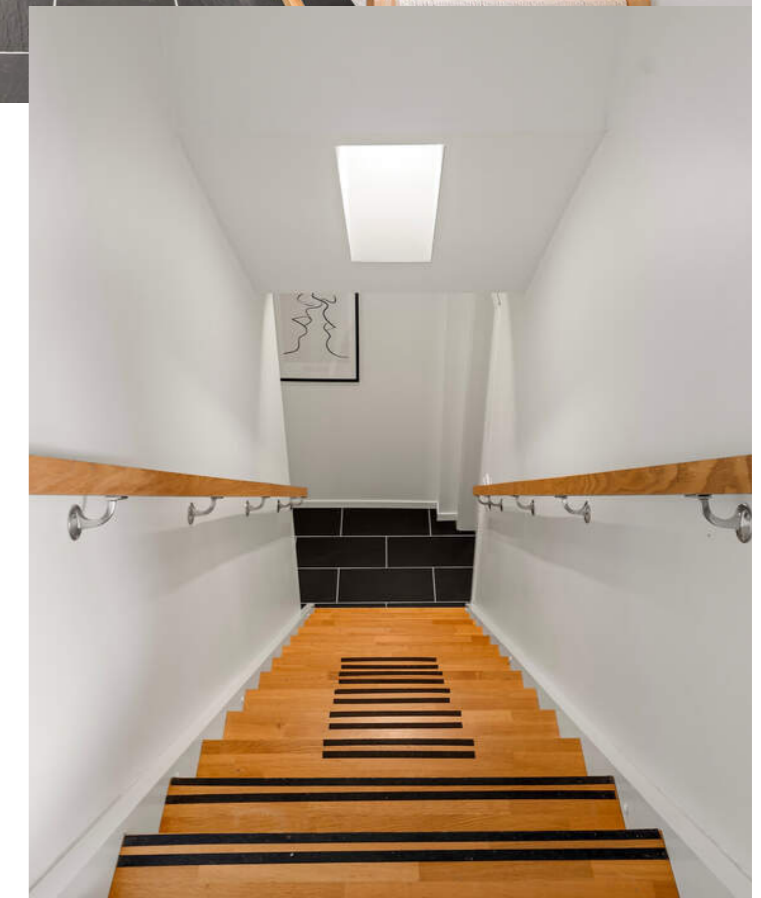
## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme (varmekabler) lagt i entré, våtrom og gang ved inngangspartiet. Ellers panelovner.

## Info energiklasse



ENTRÉ MED FLISLAGT  
GULV OG  
SKYVEDØRSGARDEROBE



# STUE

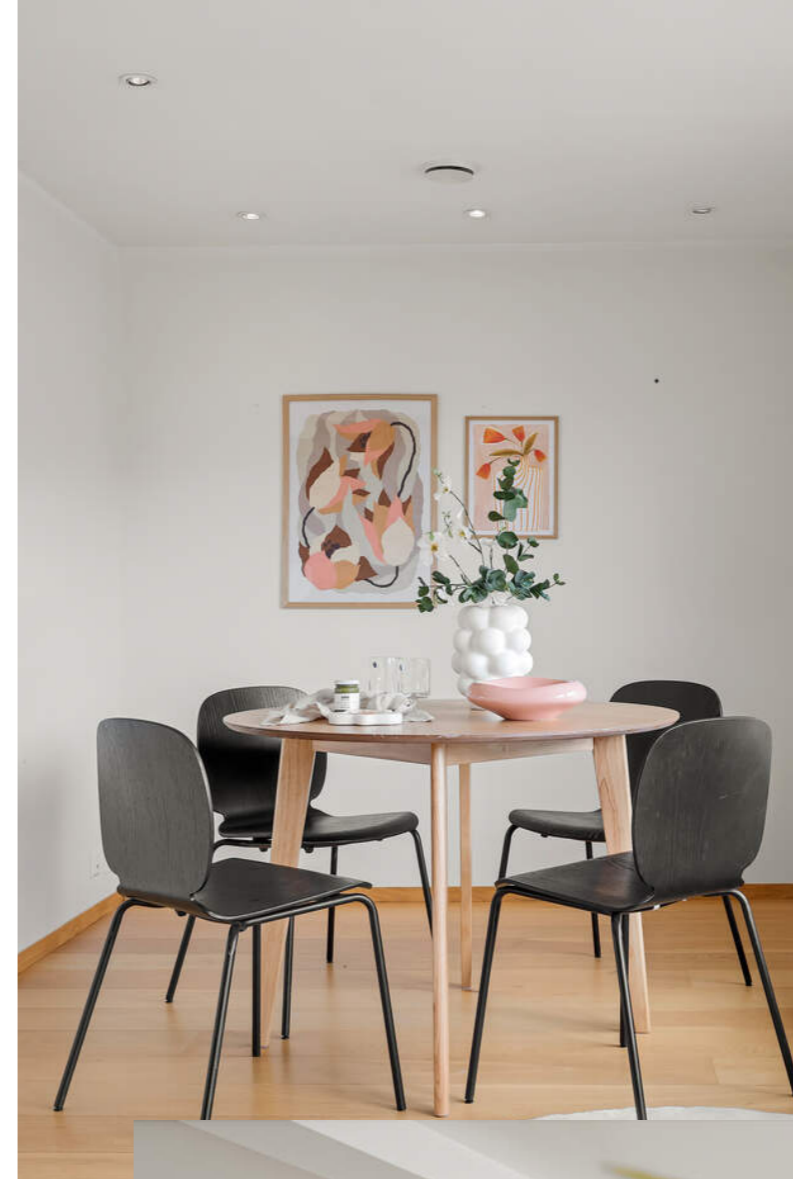
Romslig stue med gode møbleringsmuligheter.  
Lyst og trivelig, med stilfull parkett på gulv. Downlights i tak.  
Glasskyvedører fører deg ut til den flotte terrassen.



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

## Hvitevarer

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



STUE OG SPISESTUE





STUE OG KJØKKEN I  
ÅPEN, SOSIAL LØSNING



## KJØKKEN

Pent kjøkken med klassisk innredning. Rikelig med skap- og skuffeplass. Profilerte, lyse fronter med demping. Stålvask med to kummer nedfelt i benkeplate av stein. Integreerte hvitevarer medfølger.





### BAD I HOVEDETASJE

Helfiset bad innredet med skap-og skuffeseksjon. Nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.



### BAD

Opplegg for vaskemaskin.



# SOVEROM

3 soverom som ligger samlet i egen fløy. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har en romslig skyvedørgarderobe.





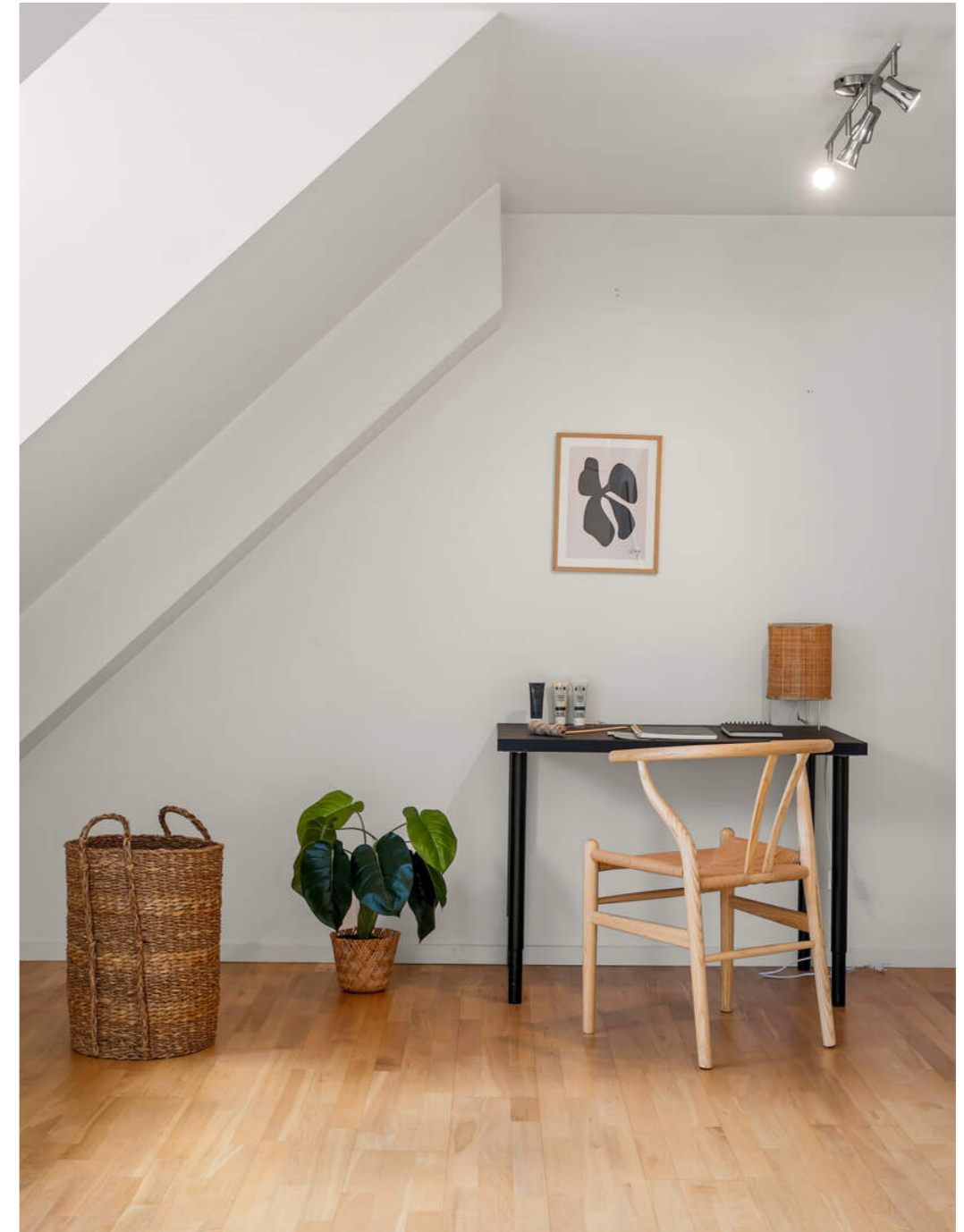
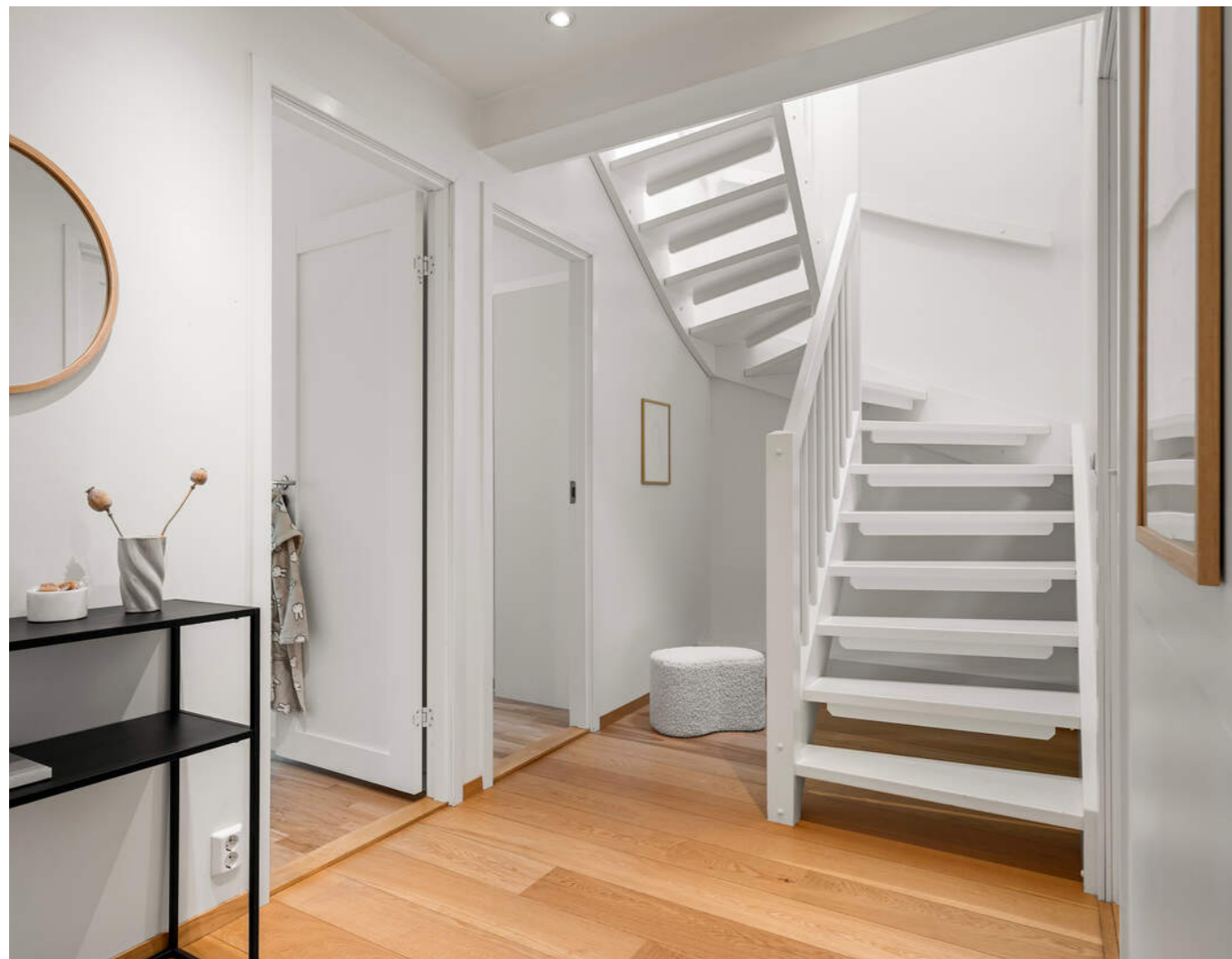
### SOVEROM NR. 2 OG 3

De to andre soverommene passer fint som barnerom og/eller gjesterom.



# LOFT

Fra hovedetasjen går vi opp i øverste etasje som inneholder loftstue, gang, bad og disponibelt rom brukt som kontor.





PENT, HELFLISET BAD  
MED DUSJHJØRNE



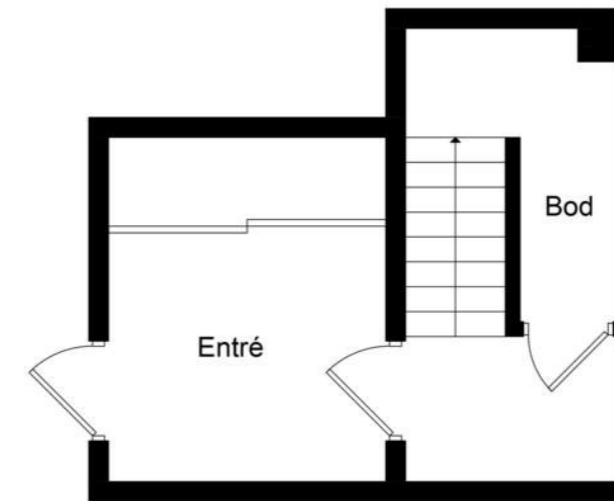
DISPONIBELT ROM LOFT

---



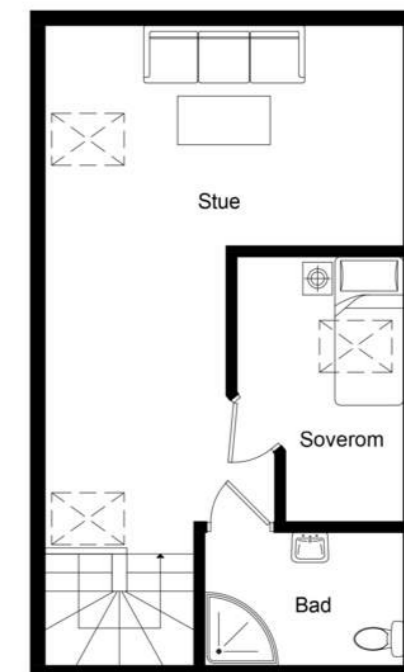
# PLANTEGNINGER

Lekvemogata 12A - U. Etasje

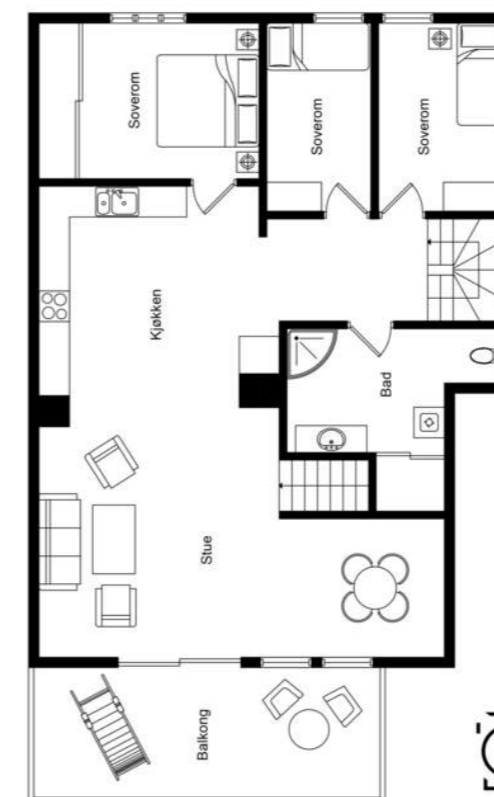


## PLANTEGNINGER

Lekvemogata 12A - 2. Etasje



Lekvemogata 12A - 1. Etasje



IOJ  
WESTSTAFF MEDIA

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Olav Gullbrå

### **Om sameiet**

Sameiet består av 2 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

### **Felleskostnader pr. mnd**

769,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Byggforsikring og generelt vedlikehold.

### **Andel fellesformue**

40.847,- per onsdag, 31. desember 2025

### **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**

Ingen forkjøpsrett.

### **Styregodkjenning**

Det praktiseres ikke styregodkjenning av kjøper.

### **Dyrehold**

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

### **Forsikring**

Forsikringselskap Gjensidige  
Polisenummer 81297082



### **Formuesverdi primær**

1.841.520,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

7.366.080,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

Årlige avgifter:  
Avløp kr. 7 178,24.  
Eiendomsskatt kr. 10 223,01.  
Feiing kr. 339.  
Vann kr. 6 662,38.

### **Kommunale avgifter**

24.403,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

10.223,- for 2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **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.

Det 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**

Renovasjon kr. 4.004,63, abonnement småhushold.  
Innboforsikring.  
TV/internett.

### **Diverse**

Det er salg via fullmakt, og fullmektig har ikke selv 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 bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Voss herad har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse i sine arkiver. Mottatte tegninger er mangelfulle og vanskelig å tyde og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere hva som faktisk er godkjent. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.  
**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/255/103/3:  
29.06.2017 - Dokumentnr: 701120 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:4

## Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:255 Bnr:60 Snr:12  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2011 - Dokumentnr: 597548 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 182/710

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:  
Id 12352019004  
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delareal 472 m2  
KPHensynsonenavnOM310  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 472 m2  
KPHensynsonenavnOM220  
KPStøy Gul sone iht. T-1442  
Delareal 472 m2  
Bestemmelse: Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing  
KPBestemmelse Hjemmelsforhold som skal avklares og belyses  
Delareal 472 m2  
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende  
Delareal 472 m2  
KPHensynsonenavnOM320\_1  
KPFare Flomfare

Reguleringsplaner:  
Id 12352018001  
Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan  
Plantype: Områderegulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 27.01.2022  
Delareal 32 m2  
RPHensynsonenavn Vegstøy - Rød sone  
Delareal 472 m2  
RPHensynsonenavn Sone 3.8  
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø  
Delareal 36 m2  
Bestemmelse områdeutforming  
Delareal 280 m2  
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone  
Delareal 472 m2

Formål Sentrumsformål  
Feltnavn BS 23  
Id 2018001  
Delareal 176 m2  
RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 moh  
Faresone Flomfare.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger planer om bygging i nabolaget, rett ved elva Vosso, med prosjekt navn Vossogarden, jfr. plan 2021008.  
**Vei/Vann/Avløp**  
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Fredag, 15. mai 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
131 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
132 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
145 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 382 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 395 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt 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 bygningssskyndiges tilstandsrapport, samt

## Kjerneinformasjon

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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### **Eier**

Kirsten Midttun  
Olav Midttun ihht.fullmakt

##### **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**

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

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

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
28.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Lekvemogata 12A, 5700 VOSS

16 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lekvemogata 12A	Lekvemogata 12A	

### 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 med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger. foreldre har budd der, so har vore der ein del.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011 ca

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Midttun, Olav

Side 1

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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


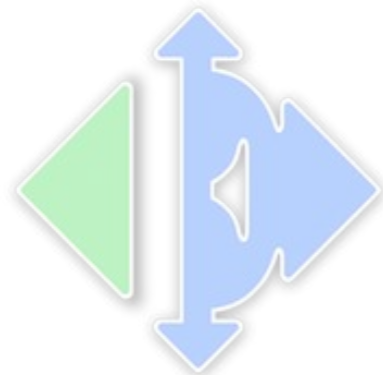
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62055497



EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilegheit i sameiga  
Lekvemogata 12A  
5700 Voss**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall	TG
0	TG 0 Ingen avvik
1	TG 1 Ingen vesentlige avvik
9	TG 2 Vesentlige avvik
2	TG 3 Store eller alvorlige avvik
0	TG iu Ikke undersøkt

Utført av: Takstmann **Bjørnar Helland**  
Dato: 18/05/2026

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibyg.com

**VERDIBYGG**  
BYGG OG TAKSERING

**BMTF**

**FAGMANN  
GARANTI**

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no 1/20

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no 2/20

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:255, Bnr: 103
Hjemmelshaver:	Kirsten Midtun og Norvald Midtun (død)
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1890
Tomt:	472 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Midtun
Befaringsdato:	11.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM TOMTEN:

Leilegheita har inngang frå bakkeplan i bakgate sentralt i Voss sentrum, med enkel tilkomst til daglegvare, servicefunksjonar og øvrige nødvendige tenester innan kort gangavstand. Leilegheita har romsleg sørvendt takterrasse på om lag 24 m<sup>2</sup>.

Risikorapport frå PropCloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul og raud støysone frå bilveg, tilsvarande støynivå frå 55 dB til over 65 dB.
- Gul sone for radon, tilsvarande moderat til låg aktsemd for radonføremkomst i grunn. Radon er ein radioaktiv gass som kan sive inn frå grunnen og inn i bygningar. Gassen er verken synleg, luftfri eller smaklaus. Den einaste måten å avdekke radon på er ved fysisk måling. Radonmåling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Aktsemdsområde for kvikkleireskred. Opplysningane er henta frå NVE sine landsdekkande aktsemdskart og syner område med mogleg samanhengande marin leire og terrengforhold som kan gi risiko for kvikkleireskred.

Vidare er kartlaget for marin leire er oppført som «ikkje klassifisert / ingen dekning» for aktuell eigedom.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar mellom anna matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og eventuelle servituttar knytte til eigedomen.

Det vert gjort merksam på at opplyst tomteareal på 472 m<sup>2</sup> tilhøyrrer sameiget, og ikkje den einskilde seksjonen.

Det vert anbefalt at eventuell ny eigar sjølv kontrollerer matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og servituttar knytte til eigedomen.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilegheita vart etablert i 2011 (oppllyst) i ein eldre bygning med opphavleg byggeår frå om lag 1890. Den opphavlege konstruksjonen er hovudsakleg oppført i betong. Taket over hovuddelen er utført som saltak og tekka med skifer.

Deler av bygningsmassen mot sør er truleg tilbygd i seinare tid. Desse delane har pulltak tekka med blikk. Garasjedelen med takterrasse over betongdekke vert også vurdert å vere oppført etter det opphavlege byggeåret. Under terrassebord/dekke på takterrassen er det etablert tettesjikt av typen Protan, Sarnafil eller tilsvarande.

Konstruksjonen sitt bæresystem er ikkje synleggjort. Ut frå byggeskikk og alder vert det lagt til grunn at lastene i hovuddelen vert førte ned via konstruksjonen sine langsgående ytterveggar, samt mønedragar understøtta av skjulte søyler. Tilbygga vert vurderte å ha egne bæresystem.

Vindauger og ytterdører er i hovudsak utførte med 2-lags isolerglass monterte i vegglivet.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befarings. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

## FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

## PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarings av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilegheita framstår generelt som funksjonell og i samsvar med alder, byggeskikk og utførte moderniseringar frå etableringa i 2011. Innvendige overflater og installasjonar ber preg av normal bruksslitasje, og fleire bygningsdelar har oppnådd ein alder der vedlikehald, oppfølging og gradvise oppgraderingar må påreknast.

Det er registrert avvik og vedlikehaldsbehov knytte til mellom anna våtrom, røyrintallasjonar, ventilasjon, kjøkken, vindauge/dører og varmtvassberar. Fleire av avvika er knytte til alder, normal slitasje og tekniske installasjonar med redusert restlevetid, medan andre forhold skuldast løysingar og utføringar som ikkje er i samsvar med anbefalte detaljløysingar eller byggetekniske krav.

Vidare er det registrert lekkasjeprosblematikk frå takterrassen over underliggjande garasje, samt fukt- og råteskadar i delar av terrassekonstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG 3 og vil krevje nærare undersøking og utbetring.

Fleire tekniske installasjonar er frå etableringsåret og har oppnådd ein alder der aukande vedlikehaldsbehov og framtidige utskiftingar må forventast. Det må difor påreknast oppgraderingar og vedlikehaldstiltak både på kort og mellomlang sikt.

Samla sett framstår seksjonen som normalt vedlikehalden ut frå alder og bruk, men med fleire registrerte avvik og forhold som krev oppfølging. Eventuell ny eigar bør setje seg grundig inn i rapporten og vere budd på framtidige vedlikehalds- og oppgraderingskostnader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:  
OPPVARMING:**

Bustaden har elektrisk oppvarming med golvvarme (varmekablar) lagt i entre, våtrom og gang ved inngangsparti. Panelomnar elles.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ligg ikkje føre teikningar av konstruksjonen. Kontroll av faktisk utføring opp mot godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Dersom definisjonen av rom i rapporten ikkje samsvarar med romfordeling i siste godkjente byggemelding, må ein eventuell kjøpar vere merksam på at bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) § 3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreieing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklærings skjemaet er motteke etter gjennomført synfaring.

Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkettgolv i stove, kjøkken og loftstove. I øvrige rom er det laminatgolv og fliser. Vegg- og himlingsflater har i hovudsak slettbehandla overflater. Bustaden har to flislagte bad.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi ei fullstendig kartlegging av alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom romma. Vurderinga er retta mot forhold som har tyding for bygningsteknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater og materiale enn dei som er omtala ovanfor.

**Merknader:**

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Merkbart skeive golv ved normal ferdsl. Registrert nivåforskjellar mellom rom.
- Sår og hakk i overflater. Enkelte gipsflater har skadar i kartongoverflata.
- Opningar og gliper under golvlister.
- Slettbehandla gipsflater har sprekkdanning og enkelte område med misfarging. Synlege skruar, innsparkla hjørneprofilar og overgangar er registrert.
- Det er registrert noko knirk i golv. Dette er ikkje vurdert å ha byggeteknisk betydning eller medføre skade på øvrige bygningsdelar, men det er eit forhold ein eventuell ny eigar bør vere kjend med.

Det må generelt påreknast mindre hol, merker og skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. På golv vil det normalt vere slitasje, misfarging og riper etter møblement og dagleg bruk. Slike forhold vert vurderte som normalt ut frå alder og bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

**FELLESKOSTNADER:**

Syner til prospekt frå meklar.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal  
BRA-e: Eksternt bruksareal  
BRA-b: Innglasset balkong  
TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Inngangsparti	14	39	0	0
Hovudetasje	92	0	0	24
Loft	32	0	0	0
SUM BYGNING	138	39	0	24
SUM BRA	177			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappelhol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Inngangsparti: Takhøgde er målt til 2,37 meter.

- Entre: 5,5 m².
- Gang: 2,8 m².
- Bod: 5,1 (deler av golvarealet ligg under tropp med begrensa takhøgde).

Hovudetasje: Takhøgde er målt til 2,4 meter. Bad har 2,3 meter.

- Tre soverom på 11,3 - 7,5 - og 8,5 m².
- Bad: 7,3 m².
- Gang/tropperom: 7,4 m².
- Stova og kjøkken: 43 m².

Loft: Loft har skråhimling, og takhøgder er målt frå 0,9 - 2,3 meter.

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikkje måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: manglande takhøgde.

- Kontor: 7 m².
- Gang: 13,4 m².
- Loftstova: 13,6 m².
- Bad: 3,6 m².

**BRA-e:**

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

Garasje: 38 m².

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Det er opplyst at utvendig bod tilhøyrrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om rett til parkering i garasjeanlegg.

Eventuelle arealavvik:

Loft har eit lite totalt areal. For mindre etasjar vil sjølv små måleavvik eller avrundingar kunne gi prosentvise avvik som overstig 2 %. I arealoppsettet vert det nytta heile tal, og avrundning av desse kan medføre at differansen framstår større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre areal og har normalt liten innverknad på den praktiske bruken av planet.

Terrasse- og ballkongareal:

- 24 m². takterrasse over garasje. Overflate: Terrassebord.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e (garasje) er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****GOLV/ETASJESKILJE:**

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

**LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:**

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Fint vær med sol på befaringdagen.

**ANDRE MERKNADER:****VEDLIKEHALDSPLIKT OG AVGRENSENING AV RAPPORTEN:**

Denne tilstandsrapporten tek i hovudsak utgangspunkt i dei innvendige delane av aktuell seksjon/leilegheit. Utvendige bygningsdeler som grunnmur, ytterveggar, takkonstruksjon, fasadar, drenering og øvrige felles konstruksjonar er ikkje fullstendig vurderte som del av dette oppdraget. Eventuelle avvik eller vedlikehaldsbehov ved slike bygningsdeler kan difor ikkje utelukkast.

Det er registrert forhold ved enkelte utvendige konstruksjonar som indikerer vedlikehalds- og oppgraderingsbehov på kort og mellomlang sikt. Slike arbeid vil normalt liggje under sameiget sitt ansvarsområde og kan medføre auke i felleskostnader eller framtidig fellesgjeld.

Vedtekter og eventuell intern ansvarsfordeling i sameiget er ikkje framlagde for underteikna. Det vert difor sterkt anbefalt at eventuell ny eigar set seg grundig inn i sameiget sine vedtekter, økonomi, vedlikehaldsplanar og ansvarsfordeling før kjøp. Vedtektene vil normalt definere kva vedlikehaldsansvar som ligg på seksjonseigar, og kva ansvar som ligg på sameiget.

På generelt grunnlag har seksjonseigar vedlikehaldsansvar for innvendige overflater, installasjonar og bygningsdeler som naturleg høyrer til seksjonen, medan sameiget normalt har ansvar for bærnde konstruksjonar, yttertak, fasadar og andre felles bygningsdeler. Faktisk ansvarsfordeling må avklarast gjennom sameiget sine vedtekter og eventuelle særskilde avtalar.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Olav Midtun.

Rekvirent opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

18/05/2026



Bjørnar Helland

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla gipsplater i himling. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørbord hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekker. Normale bruks- og slitasjemerker er registrert. Silikonfug i overgang mellom golv og vegg dekker ikkje fullstendig, og mangler vedheft til underlaget på enkelte områder.

**Merknader:** Silikonfug dekker ikkje tilfredstillande i overgang mellom golv og vegg.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

**Måleresultat:**

- Det er målt 12 mm høgdeforskjell i ein radius på 80 cm rundt sluket.
- Frå topp slukrist til topp flis ved dørterskel er det målt om lag 11 mm høgdeforskjell.
- Membran er moglegens ført opp bak feielist ved dørterskel, men forholdet er ikkje dokumentert.
- Det er registrert flatt golv og lokale parti med motfall mellom sluk og usikra vassinstallasjonar som vegghengt toalett, varmtvassberar, vaskemaskin og dreneringspunkt frå fordelarskap.

Fallforholdet tilfredsstillar ikkje krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Det er registrert for lite fall mot sluk innanfor dusjsona, samt flate parti og motfall på delar av golvet der eventuelt lekkasjevatn ikkje vil ha naturleg avrenning til sluk. Slepelister på dusjdører hindrar lekkasjevatn frå å kunne renne fritt mot sluk når dørene står i lukka posisjon.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2011. Det er opplyst at det er nytta smøremembran under flis.

Det vert ikkje utført destruktive inngrep for kontroll av membran under flislagde overflater. Det vert difor lagt til grunn at det er etablert tettesjikt i alle rommets våtsoner.

Det er utført holboring frå tilstøytande rom (kjøkken) mot området ved dusjsone, då dette vert vurdert som eit særleg utsett område for fuktbelastning. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktmåling i kontrollholet på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk som kan fjernast ved framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Tettesjiktet er 15 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk. Det er kun deler av membran som er synleg i sluk.

**Merknader:****1.2 Bad loft****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla gipsplater i himling.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekker. Normale bruks- og slitasjemerker er registrert.

**Merknader:****TG 2** 1.2.2 Overflate golv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheit i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10).

TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:

Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsone, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

**Måleresultat:**

- Det er målt 18 mm høgdeforskjell i ein radius på 80 cm rundt sluket.
- Frå topp slukrist til topp flis ved dørterskel er det målt om lag 22 mm høgdeforskjell.
- Det er målt eit fall frå vegghengt toalett mot sluk på 1:90.
- Membran er ikkje ført opp ved terskel.
- Slepelister på dusjdører hindrar lekkasjevatt frå å kunne renne fritt mot sluk.

Fallforholdet tilfredsstiller krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, men membranoppkant ved dørterskel manglar. Vidare er golvet som venta ut frå alder.

**Merknader:****TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2011. Det er opplyst at det er nytta smøremembran under flis. Tettesjiktet er ført til sluk og forankra under slukets klemring slik det skal vere.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det vert ikkje utført destruktive inngrep for kontroll av membran under flislagde overflater. Det vert difor lagt til grunn at det er etablert tettesjikt i alle rommets våtsoner.

Det er utført holboring frå tilstøytande rom (tropperom) mot området ved dusjsone, då dette vert vurdert som eit særleg utsett område for fuktbelastning. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktmåling i kontrollholet på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk som kan fjernast ved framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Tettesjiktet er 15 år og har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har profilerte frontar med demping i skuffer og skap. Det er montert stålvaske med to kummar nedfelt i benkeplate av stein. Ventilator frå Flexit er truleg tilkople bustaden sitt balanserte ventilasjonsanlegg, som fører mato og vassdamp ut av konstruksjonen. Kjøkkenet har integrerte kvitevarer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2011.

Kjøkkenet framstår generelt i god stand og som forventa ut frå alder og bruk. Normale bruks- og slitasjemerker er registrerte.

Det manglar fug i overgang mellom benkeplate og vegg, samt i skøytear i sjølve benkeplata. Vidare er det registrert inntørka fuktskjolder i skrog under vask. Sokkel under kjøkkeninnreiinga sit fastmontert, og situasjonen under kjøkkenskroga er difor uavklart. Det er registrert laus vasstiltørslar til oppvaskmaskin. Lause vasstiltørslar er utsette for trykkslag, noko som kan føre til lekkasje i koplingar.

**Merknader:** Det er hverken installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Sidan anlegga skriv seg frå eldre tid, vert ikkje dette vurdert som eit avvik.

Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkrevd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann. Krav om automatisk lekkasjestopper vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige for kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjon.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

**3. Andre Rom****Ingen** 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

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

Vindauger og terrassedør med tolags isolerglass. Produksjonsår: om lag 2009. Ytterdør er overbygd med tak og står difor godt skjerma mot direkte vår- og nedbørspåkjenning.

Det vart ikkje observert punkterte glasruter på befaringsdagen. Slike forhold kan likevel ikkje utelukkast, då punktering av isolerglass av erfaring kan verte synleg under andre temperatur- og værforhold.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Bygningsdelen er vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i over- og underkant av utvendig karm. Det er montert vannstokk, men slike løysingar er ikkje i tråd med anbefalingar frå SINTEF Byggforsk. Vindauger og dører bør elles vaskast, smørjast, justerast og overflatebehandlast som ein del av normalt vedlikehald.

Det er vidare registrert teikn til fukt på parkettgolv på loft rett under takvindaug. Det vart ikkje registrert rennmerker eller andre teikn til lekkasje på foringar og listverk rundt vindaug på befaringdagen. Fukta har difor truleg oppstått som følge av at vindaug har stått ope under nedbør eller ugunstige værforhold. Det vert anbefalt nærare kontroll av området i andre årstider eller værforhold.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Takterrassen er oppbygd med betongkonstruksjon over underliggjande garasje. Tettesjikt av typen Protan/Sarnafil eller tilsvarende fungerer som tettesjikt over garasjedekket. Terrassebord monterte som lemmer fungerer som ferdig overflate. Terrasseborda er lagt med tilfredsstillande mellomrom for avrenning og drenering av overflatevatn. Konstruksjonen framstår elles som stabil ved visuell kontroll.

Fallforholdet er vurdert til om lag 1:60 med fall ut frå bygningen. Tettesjiktet er ført opp ved yttervegg.

Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep på bygningsdelen. Enkelte terrassebord og delar av rekkverket har fuktig ved og enkelte råteskadar.

Ved visuell kontroll av himling i underliggjande garasje er det registrert tydelege rennmerker og fuktpåverknad i front ved garasjeporten, samt enkelte andre område i himlinga. Forholda indikerer pågåande lekkasje frå takterrassen sitt tettesjikt eller tilhøyrande detaljløysingar.

Det er vidare opplyst at skadd markise skal utbetrast før sal.

**Merknader:** Rennmerker i garasjen.

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn vert fordelt til dei ulike tappepunkta via Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet er plassert på badet og har drenering til våtromsgolvet med sluk som lekkasjesikring. Det vert vist til punkt 1.1.2 for vurdering av fallforhold på badegolvet. Vassinntak og hovudstoppekran er plasserte i fordelarskapet. Stoppekranane vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringdagen. Avløpsrøyr er utførte i plast.

På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale kan utvide og trekke seg saman ved temperatursvingingar. Over tid kan dette føre til svekking av koplingar og auka risiko for lekkasjar. Jamnleg kontroll og eventuell ettersøring av vasslåsar vert difor tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vurderinga er difor basert på synlege deler og enkle funksjonstestar.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane er frå 2011.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Vegghegte toalett manglar dreneringsspor frå den innebygde delen av siternekonstruksjonen. Dreneringsspor skal vere til stades for å synleggjere og leie eventuelt lekkasjevatn mot sluk eller annan godkjend lekkasjesikring.

Vidare er det registrert lekkasje frå avløp under servant i andre etasje, samt skade i porselen og defekt propp på servant i hovudetasjen.

Sprutdeksel i fordelarskapet manglar, men ligg tilgjengeleg bak varmtvassberaren. Det vert anbefalt å montere dekselet for å redusere risikoen for at eventuelt lekkasjevatn vert ført inn i veggkonstruksjonen. Stoppekran er ikkje merkt, og nøkkel til fordelarskapet manglar. Dette kan medføre tregare tilkomst ved behov for akutt avstenging av vatn.

**TG 3** 6.2 Varmtvannsbereider

Altech bereder på 198 liter og 2 kW-effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Prod. år: 2009.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Varmtvassberaren er tilkople straum via vanleg støpsel og stikkontakt. Frå 2010 vart det innført krav om fast elektrisk tilkopling for varmtvassberarar med effekt på 2 kW eller meir. Slike installasjonar kan over tid vere utsette for varmgang ved dårleg kontakt i stikkontakt eller støpsel. Det vart likevel ikkje registrert teikn til varmgang eller misfarging ved kontroll på befaringdagen.

Varmtvassberaren har oppnådd ein alder på om lag 17 år og har difor avgrensa attståande anbefalt brukstid jf. SINTEF Byggforsk.

Vidare er det registrert rennmerker på vegg ved både inn- og utgåande røyrføringar til varmtvassberaren. Årsak til forholdet er ikkje nærare avklart ved befaringdagen, og vidare kontroll vert tilrådd.

**Merknader:** Rennmerker på vegg under inn- og utgåande vassføringar.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg plassert på bad. Innerdører er monterte med flate tersklar og luftespalter under dørbblad, noko som bidreg til tilfredsstillande luftutveksling mellom romma. Kanalføringar ligg skjult i konstruksjonen.

Heimelshavar opplyser at filter vert skifta regelmessig kvar sommar, og at det difor ikkje er utført filterskift i 2026. Det er vidare opplyst at det ikkje er utført reinsing eller nærare inspeksjon av ventilasjonsanlegg eller kanalar i eigartida.

Anlegget er frå byggeår og er ikkje nærare kontrollert utover normal visuell kontroll.

Vedlikehald og regelmessig filterskift bør utførast minimum éin gong årleg. Manglande vedlikehald kan over tid redusere luftkvalitet, komfort og effektivitet i anlegget. Det vert tilrådd å følgje opp vedlikehald og reinsing i samsvar med leverandøren sine retningslinjer.

Det er registrert slitasje på skruer for opning av frontdeksel. Vidare er det registrert støy frå anlegget på badet. Kondensisolasjon manglar rundt kanal for inn- og utluftskanalar over anlegget, noko som kan medføre risiko for kondensdannning ved temperaturskilnader.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det vert gjort merkamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegge eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i bod ved inngangsparti. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen.

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2011.

**Merknad:**

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
  - Laust ledningsnett over ventilasjonsanlegget.
  - Deffekt spott i entre.
  - Brunnsvidd skapdør på bad i hovudetasje. Dette skuldast truleg at døra har stått i open posisjon under varm spott.
  - Det er meir enn fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
  - Samsvarserklæring er ikkje framlagt.
- Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

**DØDSBU:**

Det vert vanlegvis stilt spørsmål til eigar om dagleg bruk og erfaringar med det elektriske anlegget.

Då dette er eit dødsbu, er det knytt eit visst usikkerheitsmoment til anlegget, då slik informasjon i avgrensa grad kan stadfestast.

Rekvirent opplyser at det ikkje har vore brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det er vidare opplyst at sikringar ikkje løyser ut ofte eller uregelmessig.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

**BRANN:**

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr.

Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

**REKKVERK:**

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Handrekke/rekkverk manglar i nedre del av trapp til loft.
- Rekkverk på takterrassen er målt til om lag 88 cm. Dette tilfredsstiller hverken dagens krav til rekkverkshøgde på minimum 100 cm, eller kravet på minimum 90 cm som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Manglande handrekke og for låg rekkverkshøgde aukar risikoen for fall og personskadar ved bruk av konstruksjonane. Sjølv om enkelte forhold som skriv seg frå eldre byggeskikk ikkje nødvendigvis har tilbakeverkande kraft etter dagens regelverk, krev takstforskrifta at slike avvik vert opplyste om i samband med eigarskifte.

**LOVLIGHEITSMANGEL:**

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert på alle soverom. Dersom kontor på loft er definert som soverom på dei godkjente planteikningane har også dette manglane dagslys. Det samme gjeld for loft-stova.

Dette inneber at desse romma ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

**GJENNOMGANG:** Rekvirent var til stades under deler av befaringa og bidrog med opplysningar om eigedomen.

**DØDSBU:**

Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar kan ha hatt kjennskap til, er difor ikkje kartlagde fullt ut.

Rapporten utgjer ikkje ei fullstendig vurdering av eigedomen. Kjøpar bør sjølv gjennomføre naudsynte undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte feil og manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vere høgare enn ved ordinære eigedomssal, og dette må takast omsyn til før deltaking i bodrunde.

**VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE:**

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg og etterprøvbar framstilling av kvifor forhold er registrerte, kva utvikling som kan oppstå, og kva dette kan innebære for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), der det vert stilt krav til tydelege og forstålege opplysningar om eigedomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til eigedomen i forkant av eit eigarskifte.

Vurderingane som er gjort byggjer på synlege forhold, og er utførte utan destruktive inngrep med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Forhold som krev inngrep for nærare avklaring er difor ikkje undersøkte, og slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Silikonfuge i overgang mellom golv og vegg har manglande vedheft til underlaget enkelte stader og dekker ikkje fullstendig i alle overgangar.

**Risiko og konsekvens:**

Mangelfull elastisk fug kan over tid gi redusert fuksikring i overgang mellom golv og vegg. Dette aukar risikoen for at fukt og vatn kan trenga inn i konstruksjonen ved normal bruk og belastning av våtrommet.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt å fjerne og etablere nye silikonfuger i aktuelle overgangar for å oppretthalde tilfredsstillande fuksikring og vidare funksjon i våtrommet.

**1.1.2 Bad hovudetasje Overflate gulv****Årsak:**

Det er registrert utilstrekkeleg fall mot sluk innanfor dusjona, samt flate parti og motfall på delar av golvet mellom sluk og usikra vassinstallasjonar. Vidare kan det ikkje dokumenterast at membran ved dørterskel er ført opp i samsvar med krava i TEK10. Det er også registrert bomlyd i enkelte fliser og misfarga fuger. Slepelister på dusjdører hindrar lekkasjevatn frå å kunne renne fritt mot sluk når dørene står i lukka posisjon.

**Risiko og konsekvens:**

Mangelfulle fallforhold aukar risikoen for at vatn vert ståande på golvet eller vert ført mot konstruksjonar og installasjonar utan naturleg avrenning til sluk. Dette kan over tid gi auka belastning på fuger, overflater og underliggande tettesjikt. Manglande dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel medfører usikkerheit knytt til korleis konstruksjonen vil handtere eventuelle lekkasjar eller vassbelastningar. Bom i fliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag, medan misfarga fuger kan vere uttrykk for normal aldring, fuktbelastning eller redusert overflatekvalitet.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt jamnleg kontroll og vedlikehald av våtrommet. Ved framtidige rehabiliteringsarbeid bør fallforhold og overflater oppgraderast slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til funksjon og fuksikring.

**1.1.3 Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk****Årsak:**

Tettesjiktet i våtrommet er frå 2011 og har passert ein vesentleg del av forventa brukstid. Membranen er i hovudsak skjult bak flislagde overflater, og berre avgrensa delar av membran er synlege i sluk.

**Risiko og konsekvens:**

Tettesjikt i våtrom vert utsette for kontinuerleg fukt- og temperaturbelastning gjennom normal bruk. Med aukande alder aukar og risikoen for svekka funksjon, redusert elastisitet og svikt i overgangar og detaljløysingar. Då membranen er skjult bak overflater, vil eventuelle skadar eller byrjande lekkasjar kunne vere vanskelege å avdekke på eit tidleg tidspunkt.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt jamnleg kontroll av våtrommet, særleg i område med høg fuktbelastning og rundt sluk, gjennomføringar og overgangar. Ved framtidige rehabiliteringsarbeid må det påreknast utskifting av tettesjikt og tilhøyrande konstruksjonar i samsvar med gjeldande krav og anbefalte løysingar.

**1.2.2 Bad loft Overflate gulv**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Årsak:**

Membran er ikkje ført opp ved dørterskel i samsvar med aktuelle krav for utføring for våtrom. Vidare hindrar slepelister på dusjdører lekkasjevatn frå å kunne renne uhindra mot sluk når dørene står i lukka posisjon.

**Risiko og konsekvens:**

Manglande membranoppkant ved dørterskel reduserer tryggleiken mot vassgjennomtrenging ved eventuelle lekkasjar, tilstopping av sluk eller unormal vassbelastning. Slepelister på dusjdører kan medføre at mindre mengder vatn vert ståande på golvet over lengre tid, noko som kan gi auka belastning på fuger og overflater.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt jamnleg kontroll og vedlikehald av våtrommet. Ved framtidige rehabiliteringsarbeid bør membranoppkant ved dørterskel etablerast i samsvar med gjeldande anbefalingar og krav.

**1.2.3 Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk****Årsak:**

Tettesjiktet i våtrommet er frå 2011 og har oppnådd ein alder der restlevetida vert vurdert som usikker jf. SINTEF Byggforsk. Membranen er skjult bak flislagde overflater og kan difor ikkje kontrollerast fullt ut utan destruktive inngrep.

**Risiko og konsekvens:**

Tettesjikt i våtrom vert over tid påverka av fukt, temperaturvariasjonar og normal bruk. Med aukande alder aukar risikoen for svekka funksjon og redusert tettheit i membran, overgangar og detaljløysingar. Då membranen ligg skjult bak overflater, kan eventuelle skadar eller lekkasjar utvikle seg over tid utan å vere synlege i tidleg fase.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt jamnleg kontroll av våtrommet og tilgjengelege konstruksjonar, særleg i område med høg fuktbelastning. Kontrollholet bør nyttast ved framtidige inspeksjonar for oppfølging av tilstanden i konstruksjonen. Ved framtidige rehabiliteringsarbeid må det påreknast utskifting av tettesjikt og tilhøyrande konstruksjonar.

**2.1 Kjøkken Kjøkken****Årsak:**

Det manglar fug i overgang mellom benkeplate og vegg, samt skøyter i benkeplata. Vidare er det registrert inntørka fukskjolder i skrog under vask. Situasjonen under kjøkkeninnreiinga er uavklart då sokkel er fastmontert. Laus vasstilsørsel skuldast mangelfull forankring mot fast underlag.

**Risiko og konsekvens:**

Manglande fugging i overgangar og skøyter aukar risikoen for at vatn og fukt kan trengje ned i underliggende materiale ved normal bruk av kjøkkenet. Tidlegare fuktpåverknad under vask indikerer at lekkasje eller vassøl kan ha førekome. Då området under kjøkkeninnreiinga ikkje er tilgjengeleg for kontroll, kan ikkje skjulte avvik utelukkast. Laus tilførsel kan verte påverka av trykkslag og bevegelse, noko som aukar risikoen for lekkasje i koplingar.

**Anbefalt tiltak:**

Det vert anbefalt å etablere fug i overgangar og skøyter ved benkeplate for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Vidare vert det anbefalt jamnleg kontroll av området under vask og kjøkkeninnreiing. Vasstilsørsel til oppvaskmaskin bør forankrast til fast underlag for å redusere risiko for lekkasje.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Årsak:

Vindauge og terrassedør manglar beslag i over- og underkant av utvendig karm. Det er montert vassbrett/vassnase, men løysinga er ikkje i samsvar med anbefalte detaljløysingar frå SINTEF Byggforsk. Vidare er det registrert teikn til fuktpåverknad på parkettgolv på loft rett under takvindauge.

## Risiko og konsekvens:

Manglande beslag kan medføre auka fuktbelastning på karmar, overgangar og tilstøytande konstruksjonar ved slagregn og værpåkjening. Over tid kan dette føre til auka slitasje, redusert levetid og risiko for fuktrelaterede skadar i omkringliggjande bygningsdelar.

Det er ikkje registrert rennmerker eller andre teikn til lekkasje på foringar og listverk rundt takvindaug. Fukta på parkettgolvet har difor truleg oppstått som følgje av at vindaug har stått ope under nedbør eller ugunstige vêrforhold. Lekkasje eller inntrenging av fukt frå tilstøytande konstruksjonar kan likevel ikkje fullt ut utelukkast.

## Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt jamnleg kontroll og vedlikehald av vindauge og dører. Vindauge og dører bør vaskast, smørjast, justerast og overflatebehandlast etter behov. Vidare bør det vurderast å etablere beslagløysingar i samsvar med anbefalte detaljløysingar for å betre fuktsikringa rundt karmene.

Området rundt takvindaug bør haldast under oppfølging i andre årstider og vêrforhold for å avdekke eventuelle vidare teikn til fuktinntrenging.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

## Årsak:

Veggghengte toalett manglar dreneringsspor frå den innebygde delen av toalettet (sisterna). Vidare er det registrert lekkasje frå avløpet under servant i andre etasje, samt skade i porselen og defekt propp på servant i hovudetasjen. Sprutdeksel i fordelarskapet er ikkje montert, stoppekran er ikkje merkt, og nøkkel til fordelarskapet manglar.

## Risiko og konsekvens:

Manglande dreneringsspor kan føre til at eventuelle lekkasjar frå systernekonstruksjonen ikkje vert synlege eller oppdaga på eit tidleg tidspunkt. Dette aukar risikoen for skjulte fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar. Pågåande lekkasje frå avløp under servant kan medføre vidare fuktbelastning og skade på omkringliggjande materiale dersom forholdet ikkje vert utbetra. Manglande sprutdeksel i fordelarskap aukar risikoen for at lekkasjevatn kan verte ført inn i veggkonstruksjonen. Umerkt stoppekran og manglande nøkkel til fordelarskapet kan medføre forseinka tilgang ved behov for rask avstenging av vatn.

## Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt å utbetre lekkasje frå avløpet under servant og skifte eller reparere skadd servant og defekt propp. Vidare vert det anbefalt å montere sprutdeksel i fordelarskapet, merke stoppekran og sørgje for tilgjengeleg nøkkel til skapet. Forholdet rundt manglande dreneringsspor bør haldast under jamnleg kontroll, og eventuell ombygging eller oppgradering må vurderast ved framtidige rehabiliteringsarbeid.

## 6.3 Ventilasjon

## Årsak:

Ventilasjonsanlegget er frå byggeåret og det er ikkje opplyst om utført reinsing eller inspeksjon av aggregat og kanalar i eigartida. Vidare er det registrert støy frå anlegget, slitte skruer på frontdeksel og manglande kondensisolasjon rundt kanalar for inn- og utluft over aggregatet.

## Risiko og konsekvens:

Manglande reinsing og vedlikehald over tid kan redusere luftmengder, effektivitet og luftkvalitet i bustaden. Manglande kondensisolasjon rundt tilluftskanal aukar risikoen for kondensdanning og fuktpåverknad på tilstøytande konstruksjonar ved temperaturskilnader. Registrert støy kan indikere slitasje, ubalanse eller behov for vedlikehald av aggregat eller kanalnett.

## Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt service og nærare kontroll av ventilasjonsanlegget med reinsing av aggregat og kanalnett ved behov. Manglande kondensisolasjon bør etablerast rundt tilluftskanal for å redusere risikoen for kondens. Slitte skruer for frontdeksel bør skiftast ut som del av normalt vedlikehald.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Årsak:

Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep på takterrassen. Enkelte terrassebord og delar av rekkverket har fuktig ved og råteskadar. Vidare er det registrert tydelege rennmerker og fuktpåverknad i himling under terrassen, noko som indikerer lekkasje frå tettesjikt eller tilhøyrande detaljløysingar.

## Risiko og konsekvens:

Pågåande lekkasje frå takterrassen aukar risikoen for vidare oppfuktning og skadar i underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette føre til råteskadar, nedbryting av material, redusert levetid og behov for meir omfattande utbetringar. Fuktpåverka terrassebord og rekkverk vil også ha redusert styrke og bestandigheit dersom forholda ikkje vert utbetra.

## Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt nærare undersøking av tettesjikt og detaljløysingar for å kartleggje lekkasjeårsak og skadeomfang. Nødvendige utbetringar av tettesjikt, overgangar og skadde konstruksjonar må påreknast. Total utskifting av tettesjikt og treverk vert anbefalt.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

## 6.2 Varmtvannsbereder

## Årsak:

Varmtvannsbereren er frå 2009 og har oppnådd ein alder som gir avgrensa brukstid jf. SINTEF Byggforsk. Beredaren er vidare tilkopla via vanleg støpsel og stikkontakt, og det er registrert rennmerker på vegg ved inn- og utgåande røyrføringar.

## Risiko og konsekvens:

Med aukande alder aukar risikoen for svikt i varmtvassberar og tilhøyrande koplingar. Eventuelle lekkasjar kan medføre fuktbelastning og skade på omkringliggjande konstruksjonar. Tilkopling via stikkontakt kan over tid vere utsett for varmgang dersom det oppstår dårleg kontakt i elektriske koplingar. Rennmerker ved røyrføringar kan indikere tidlegare eller pågåande fuktpåverknad, og vidare lekkasje kan ikkje utelukkast.

## Anbefalt tiltak:

Det vert anbefalt nærare undersøking av røyrkoplingar og område med rennmerker for å avklare årsak og eventuelt lekkasjeomfang. Utskifting av varmtvassberaren må påreknast grunna alder og ukjent tilstand. Vidare bør elektrisk tilkopling oppgraderast til fast tilkopling utført av registrert elektroinstallatør.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



## Energiattest

<b>Adresse</b> <b>Lekvemogata 12A, 5700 VOSS</b>			
<b>Dato for energimerking</b> <b>27.05.2026</b>		<b>Merkenummer</b> <b>Energiattest-2026-302752</b>	
<b>Bygningskategori</b> <b>Boligblokker</b>		<b>Bygningsnummer</b> <b>174931062</b>	
<b>Gårdsnummer</b> <b>255</b>		<b>Bruksnummer</b> <b>103</b>	
<b>Seksjonsnummer</b> <b>3</b>		<b>Brukseiningnummer</b> <b>H0201</b>	

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

<b>Byggeår</b> 2011	<b>Bygningstype</b> Leilighet
<b>Bruksareal</b> 177,0 m <sup>2</sup>	<b>Oppvarma bruksareal</b> 130,0 m <sup>2</sup>
<b>Oppvarmet etasje</b> 3	<b>Bygningsmateriale</b> Tre
<b>Oppvarming</b> Elektrisitet	
<b>Ventilasjon</b> Balansert ventilasjon	

**Energi**

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

**Berekn vekt leverert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
107,05 kWh/m<sup>2</sup>

**Berekn leverert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år 107,46 kWh/m <sup>2</sup>	Totalt leverert pr. år 13 970 kWh
---	--------------------------------------



## Lekvemogata 12A, 5700 VOSS

**Detaljer**

<b>Bygningsform</b> Nei	<b>Vegger</b> Nei
<b>Vindauger</b> Nei	<b>Golv</b> Nei
<b>Takkonstruksjon</b> Nei	<b>Ytterdører</b> Nei
<b>Energibruk</b> Nei	<b>Lekkasjetal</b> Nei
<b>Solceller</b> Nei	



## Lekvemogata 12A, 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: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareusjer 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 3: 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 4: 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 5: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

##### Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**INNHENTING AV OPPLYSNINGER**

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse:	Lekvemogata 12A, 5700 VOSS
Sameie :	Lekvemogata
Hjemmelshaver(e):	Kirsten Midttun v/Olav Midttun

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av følgende dokumenter om det foreligger:

- Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysnings skjema (nedenfor)
- Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet
- Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

**Fellesutgifter**

Fellesutgifter kr/mnd:	Kr. 769,-
Uoppgjorte krav er per i dag:	Kr. 0,-
Fellesutgifter inkluderer:	Forsikring, vedlikehold
<b>Sikringsordning mot tap av fellesutgifter</b>	
Avtalen er inngått med:	=
Avtalens utløpsdato:	
Oppsigelsesvilkår:	

**Fellesgjeld**

Total fellesgjeld	0,-	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Totale fellesgjeld pr dato:	0,-	Kr.			
Andel av fellesgjelden pr dato:	0,-	Kr.			
<b>Långiver</b>	<b>Total saldo</b>	<b>Utbetalt dato</b>	<b>Innfrielsesdato</b>	<b>Avdrag betales fra</b>	<b>Rentesats</b>

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:	Renter: Kr. Avdrag: Kr. Drift: Kr.
Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode:	Kr.
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.	

## Bygningsforsikring

Selskap:	Gjensidige	Polise nr:	81297082
----------	------------	------------	----------

## Formue

Andel formue kr:	40847,-	Pr. år:	31.12.2025
Total formue kr:	158479,-	Pr. år:	31.12.2025

## Andre opplysninger

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:	Nei
Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel:	Nei
Eventuell annen vesentlig informasjon:	

## Parkering

Følger det parkeringsplass med boenheten?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Plass nr: _____
---	--

## Særskilte forhold

Har øvrige beboere forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Krever godkjenning

## Gebyrer

Eierskiftegebyr:	Kr.	
Innhenting av opplysninger:	Kr.	
Evt. andre gebyrer:	Kr.	
Vil vi få oversendt faktura på gebyret? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei - kontonummer: _____		

## Informasjon

Navn:	Olav Gulbrå	Styreleder:	
Adresse:		Tlf: 90015327	
E-post:	ogulbr@online.no		

## VEDTEKTER

for

Sameiet Utrågata 43, Gnr 255, Bnr 103

**1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål***1-1 Navn og opprettelse*

Sameiets navn er **Sameiet Utrågata 43**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring 22.03.2011, tinglyst den 29.07.2011.

*1-2 Hva sameiet omfatter*

Sameiet består av 2 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen med Gnr. 255, Bnr 103 i Voss kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Arealfordeling av hoveddel og tilleggsdel ser slik ut fordelt på seksjonene.

SEKSJONENS-		AREALOPPGAVE PR. SEKSJON				SUM AREAL		SAMEIE- BRØK
Nummer	Formål	Hoved del	Tilleggsdel			Bruksenhet- ens Areal	Veid Areal	
		Bolig/ Næring	Uteplass/ Utv. Park.	Terrasse /Altan	Bod/Inv parking			
	Vekttall	100%	25%	35%	50%			
	Faktor						1	
S1	Næring	195 m <sup>2</sup>			36 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	213
S2	Nøring	147 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>		203 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	164
S3	Bolig	148 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>	183
S4	Bolig	126 m <sup>2</sup>		23 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150
Sum	Bruks- areal	616 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>		
Sum	Veid atreal	616 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		710 m <sup>2</sup>	710

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

*1-3 Formål*

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

**2. Rettslig råderett***2-1 Rettslig råderett over eierseksjonene og fellesarealet*

(i) Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon 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.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret om ny eier, samt melding om ny adresse på eier.

**3. Bruken av boligene, 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 formål 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, hinder eller ulempe for andre sameiere. Møblering, dekorasjoner, skotøy mv. og annen personlig bruk av fellesarealer er ikke tillatt.

(3) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonslokalene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht regulering.

*3-2 Ordensregler*

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene.

**4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon***4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

(2) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende varsel til styret.

(5) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(6) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(7) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

*4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

#### 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg en sameiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Styret skal informeres før innvendig ombygging settes i gang.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

### 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter gjeldende sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6. Mislighold m.m.

#### 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, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### 6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

### 7. Styret og dets vedtak

#### 7-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på 3 personer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder.

#### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Kopi av protokoll sendes alle sameiere.

#### 7-3 Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig 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 møtelederenens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

#### 7-4 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

### 8. Årsmøtet

#### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

#### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med minst en ukes varsel
- (2) Innkallingen skjer skriftlig.

#### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle:
- styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle eventuelle andre saker

#### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle fremmøtte seksjonseiere signerer protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning

om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

#### 8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 9. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

#### 10. Særlige plikter og rettigheter til felles uteareal

Seksjon nr 2 har eksklusiv bruksrett til ca 22 m<sup>2</sup> (2,2 x 10 m areal vist på situasjonsplan) av felles uteareal, nærmere spesifisert det arealet som er nærmeste offentlige parkeringsplass mot øst.

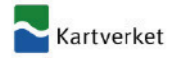
Seksjon 4 har rett til en parkeringsplass på felles areal ved mur for nedkjørsel til u.etg.

Hver seksjon har plikt til å holde sin del av tildelt uteareal ryddig og rent til enhver tid.

Seksjon 2 har plikt til å holde fortau rent, måke snø og strø ved nødvendighet.

#### 11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

Side 1 av 14

Løpenummer for forretning: 601106340  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysning**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: VOSS KOMMUNE PLANAVDELING  
Navn: VOSS KOMMUNE PLANAVDELING  
Adresse: Postboks 145, 5701 VOSS

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 050467  
Navn: GULLBRÅ ROBERT FRODE  
Bruksenhet: FENNAVEGEN 14, 5700 VOSS

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr	Sameiebrøk	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1235	255	103	213 / 710	1	Naeringsseksjon	Nei	Nei
1235	255	103	163 / 710	2	Naeringsseksjon	Nei	Nei
1235	255	103	182 / 710	3	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	255	103	152 / 710	4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 597548 Tinglyst: 29.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

30.06.2011 09.07

*Nils Hatten Sein*



Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

Side 2 av 14

**Begjæring<sup>1)</sup> om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn: Robert Gullbrå  
Adresse: Fennavegen 14  
Postnr.: 5700 Poststed: VOSS  
(Under-organisasjonsnr./fødselsnr.): 05.04.67. Ref.nr.:

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1235	Voss	255	103		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
24 01 39	Brita Marie Dalsbotten Glimme	1/1

**3. Begjæring**  
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	N	213		13				25				37	
2	N	163		14				26				38	
3	B	182	B	15				27				39	
4	B	152	B	16				28				40	
5				17				29				41	
6				18				30				42	
7				19				31				43	
8				20				32				44	
9				21				33				45	
10				22				34				46	
11				23				35				47	
12				24				36				48	
Sum tellere:				710	= nevner:				710				

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006



Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

Side 3 av 14

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Voss 22.03.11	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Robert Gullbrå</i> ihht. Urådighet	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------	--	---



Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

Side 4 av 14

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
285	103			Voss kommune
Dato				Stempel og underskrift
30/6-2011				<i>Nils Martin Seim</i> Kommunalavdeling Tekniske tenester

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for tekniske tenesterRobert Gullbrå  
Fennavegen 14

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
11/435-2	TE	NMS	GBNR 192/4		30.06.2011

**SEKSJONERINGSLØYVE – GNR 255 BNR 103****Saksnr D FPL 236/11**

Søknad om seksjonering er motteken her: 24.03.2011.

<b>Stad:</b>	<b>Uttrågata 43</b>
<b>Gnr/Bnr.:</b>	<b>255/103</b>
<b>Eigar:</b>	<b>Brita Marie Dalsbotten Glimme</b>
<b>Rekvirent:</b>	<b>Robert Gullbrå m/fullmakt</b>

**1. Søknaden gjeld**

Det er søkt om å få seksjonera gnr/bnr. 255/103 som følgjer:

Underetasje:

Seksjon 1 markert med blå farge.

1.etasje:

Seksjon 2 markert med oransje farge.

Seksjon 3 markert med rosa farge.

Seksjon 4 markert med grøn farge.

2.etasje:

Seksjon 3 markert med rosa farge.

Seksjon 4 markert med grøn farge.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	3201 46 70954	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9611				
	Telefaks: 5651 9651				

**2. Vurdering av søknad:**

I rundskriv H-3/98 frå kommunal- og regionaldepartementet er det m.a. gjort greie for kva som er vurderingstema for kommunen si behandling. Kort sagt kan dette seiest å vera at kommunen skal kontrollera:

- At dei materielle vilkåra for seksjonering er til stades.
- At føremålet med dei ulike seksjonane er i samsvar med gjeldande arealplan, eller det er gjeve løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova.

Utifrå dokumentasjonen som er innlevert, vurderer kommunen saka slik at søknad om løyve til seksjonering kan godkjennast.

**Vedtak**

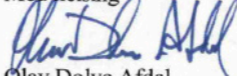
Ein viser til saksutgreiinga.


I medhald av §9 i lov om eigarseksjonering, vert det gjeve løyve til seksjonering på gnr/bnr. 255/103 med desse atterhald og merknader:

1. Saksbehandlingsgebyr skal betalast.

*Vedtaket kan påklagast, jf. lov om eigarseksjonering § 10 og forvaltningslova § 28. Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første lekk kan likevel ikkje påklagast, jf. § 10 i lov om eigarseksjonering. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.*

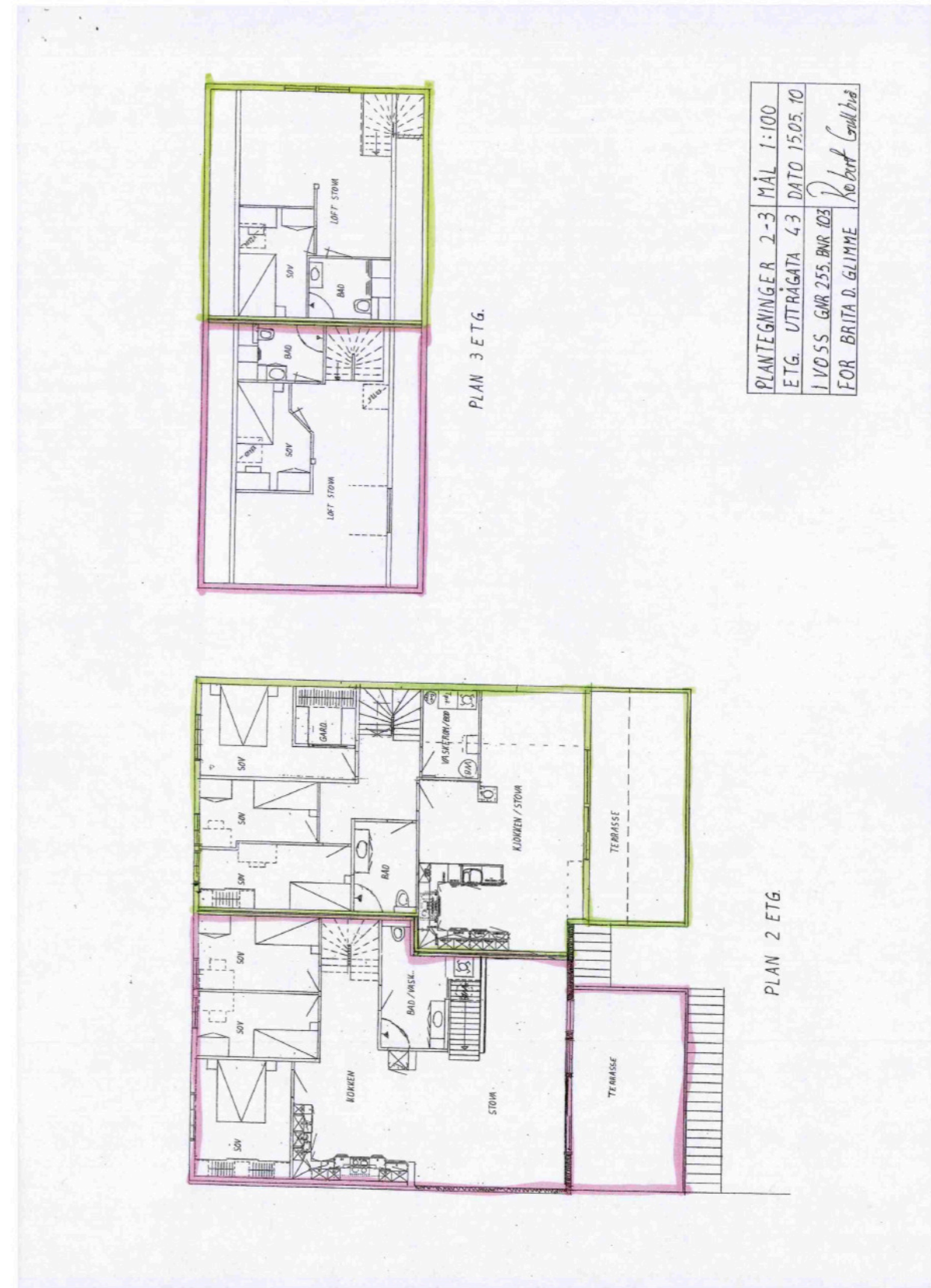
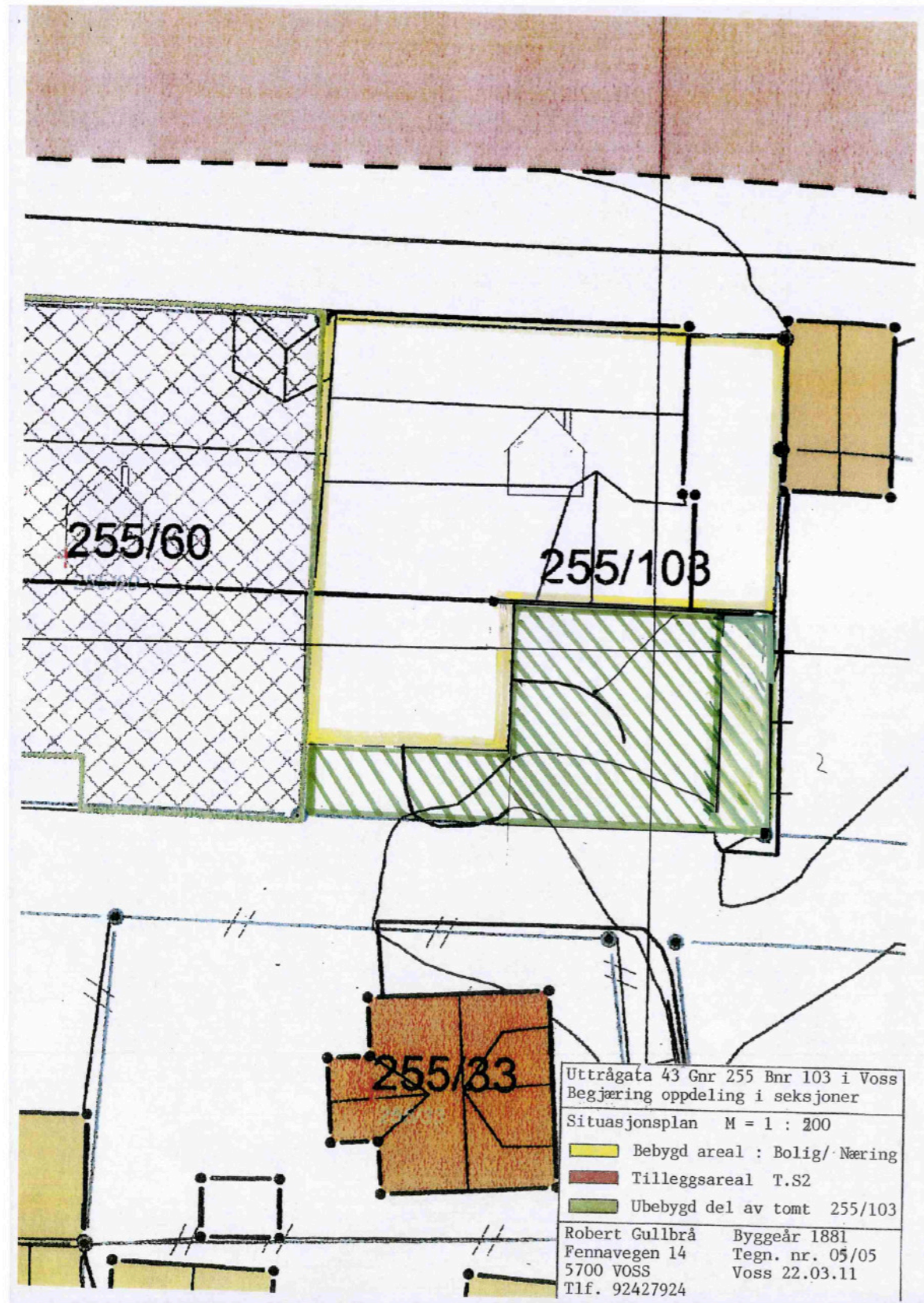
Med helsing

  
 Olav Dolve Afdal  
 fagleiar byggesak

  
 Nils Martin Seim  
 oppmålingsingeniør

Vedlegg:

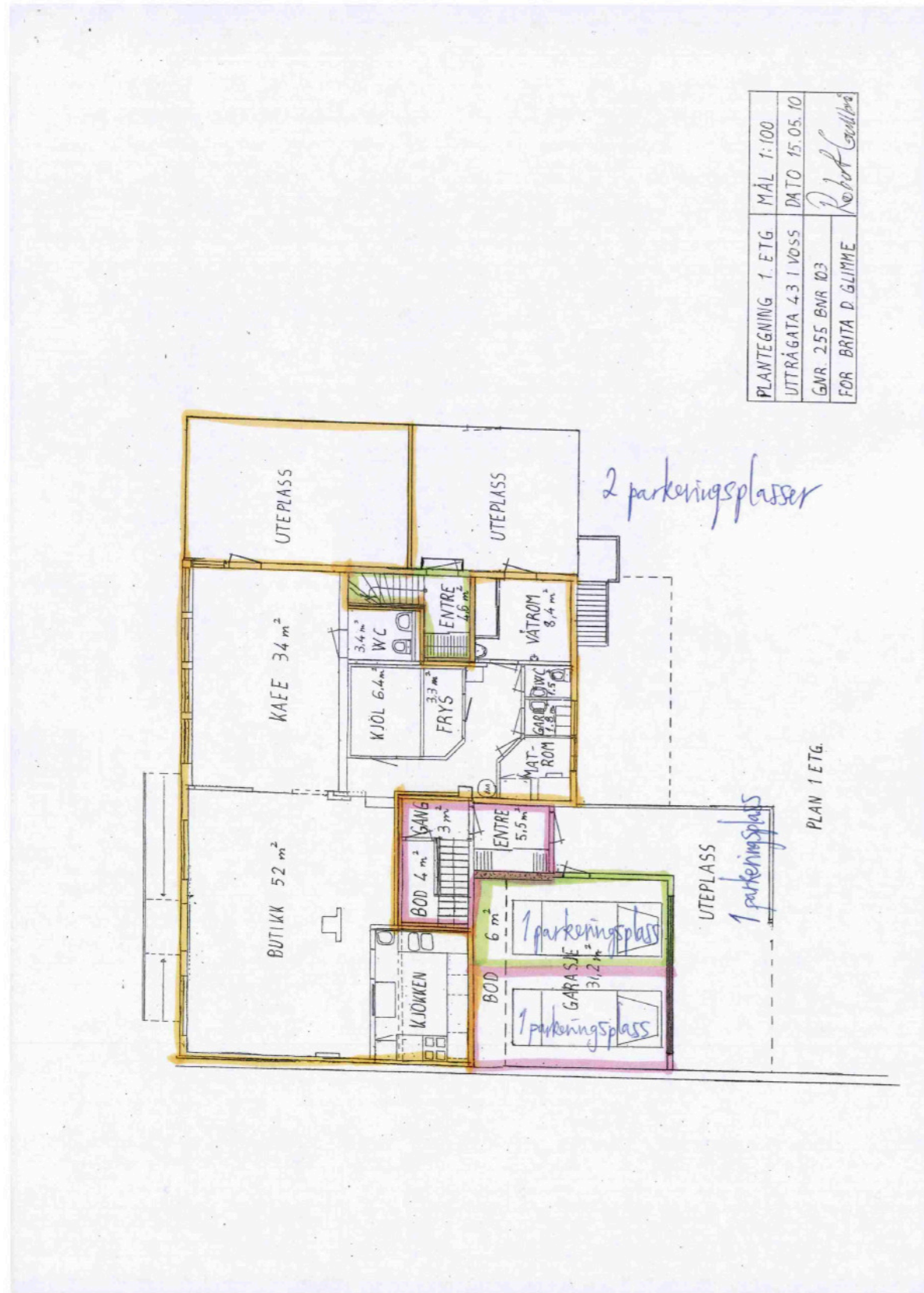
Kopi til: Møtebok for utvalet





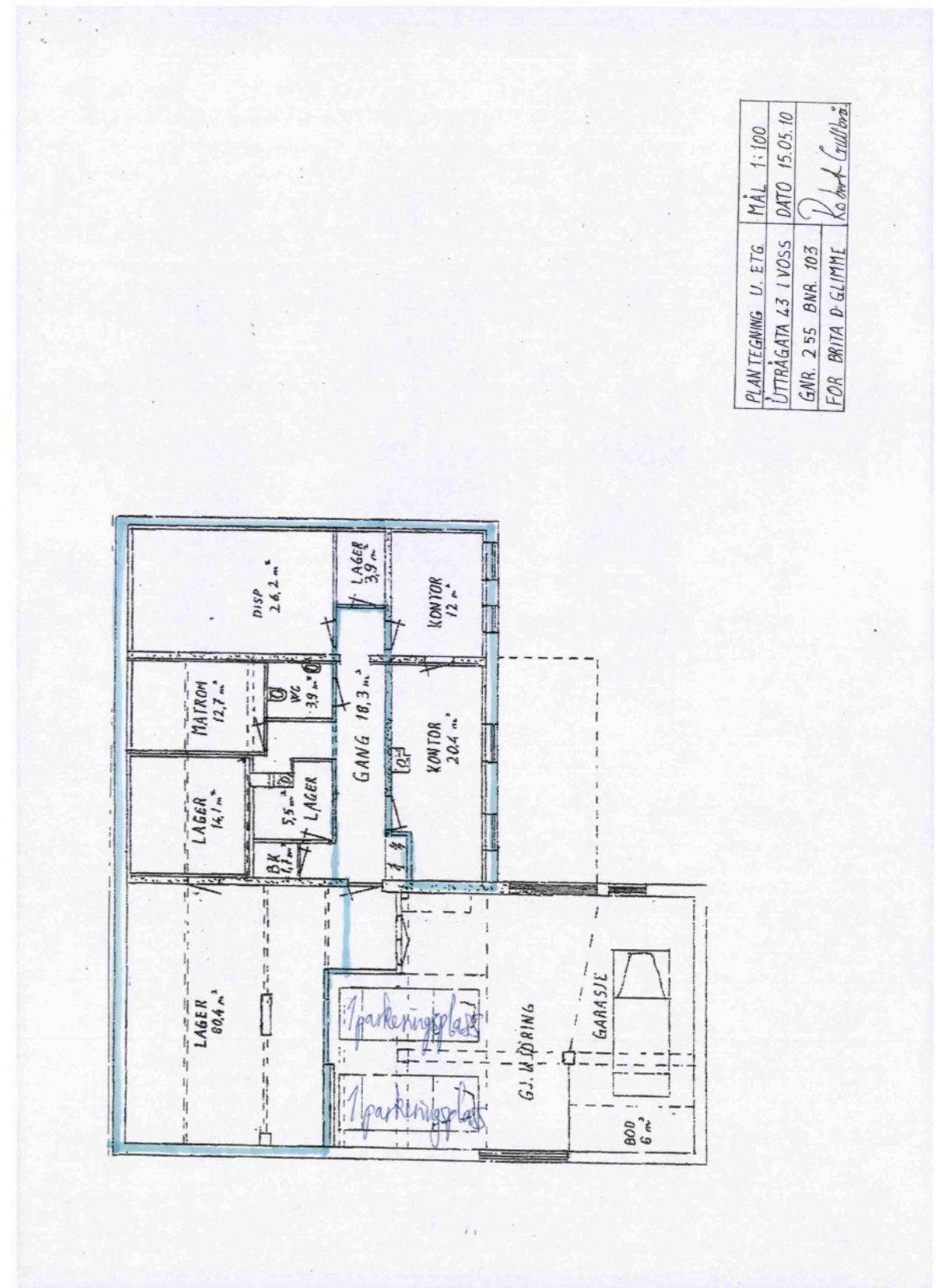
Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
 Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

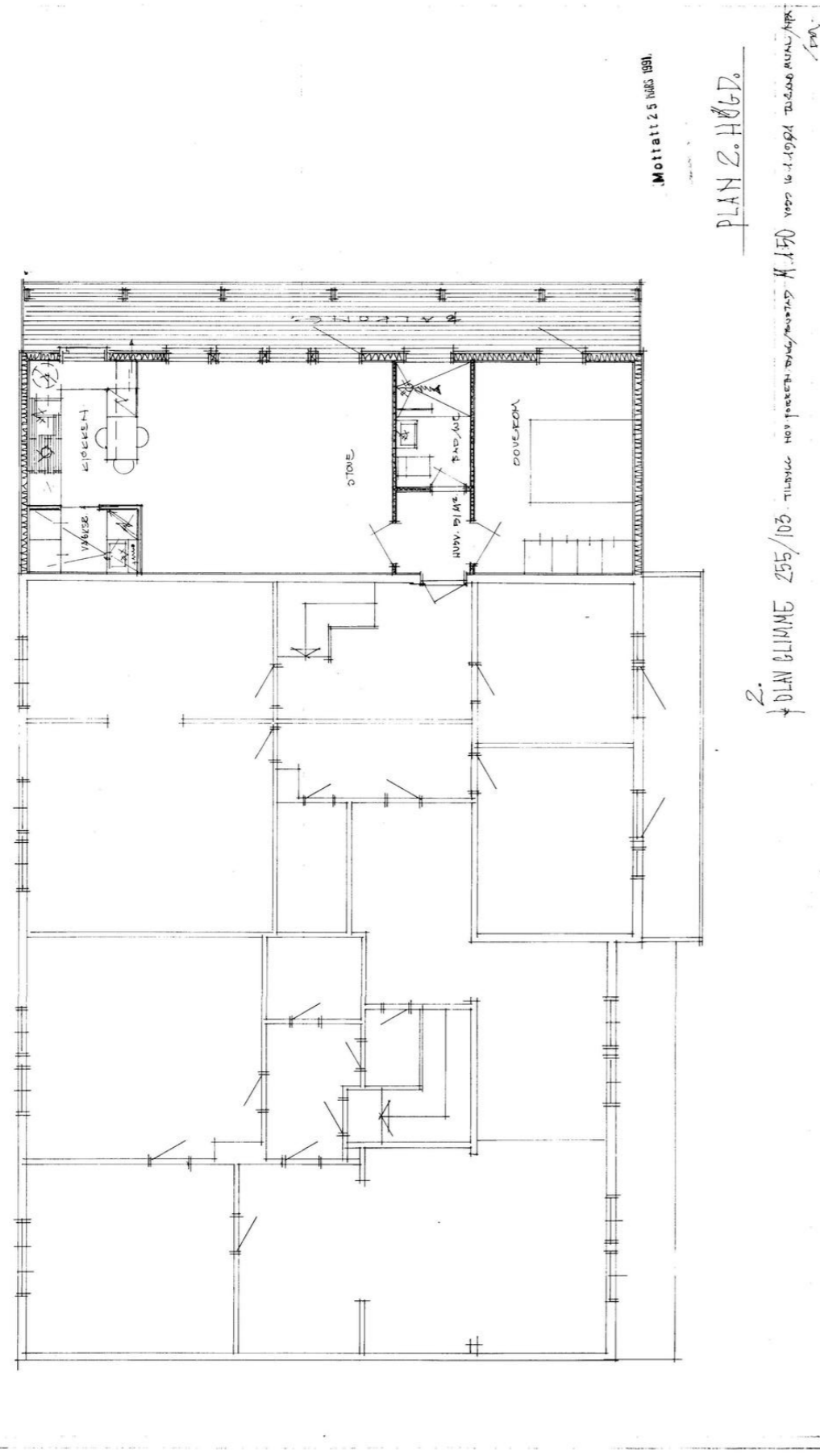
Side 9 av 14



Attestert kopi av dok.nr. 2011/597548/200  
 Attestingstidspunkt 2026-05-18 12:32

Side 10 av 14

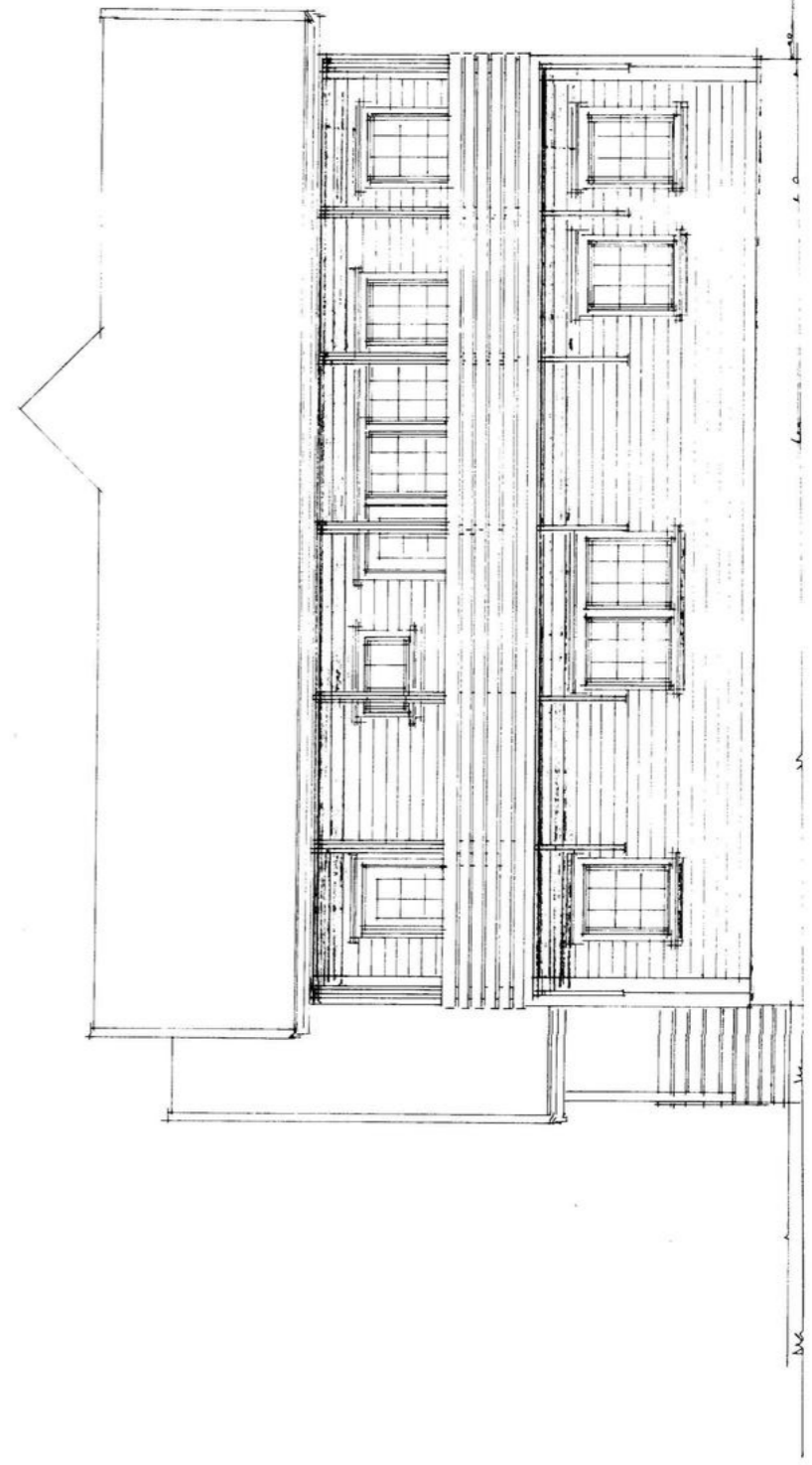




Mottatt 25 Mars 1931.

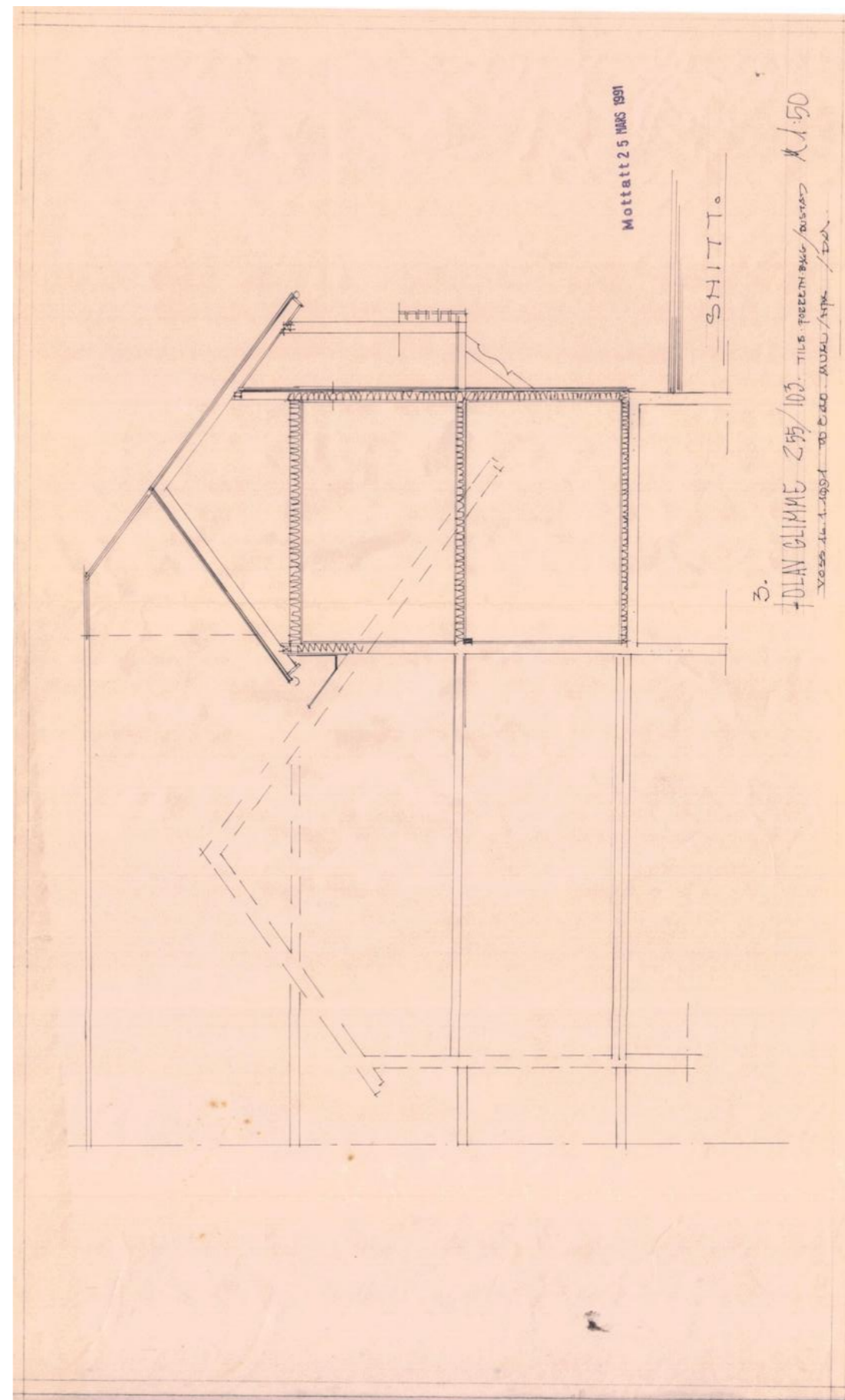
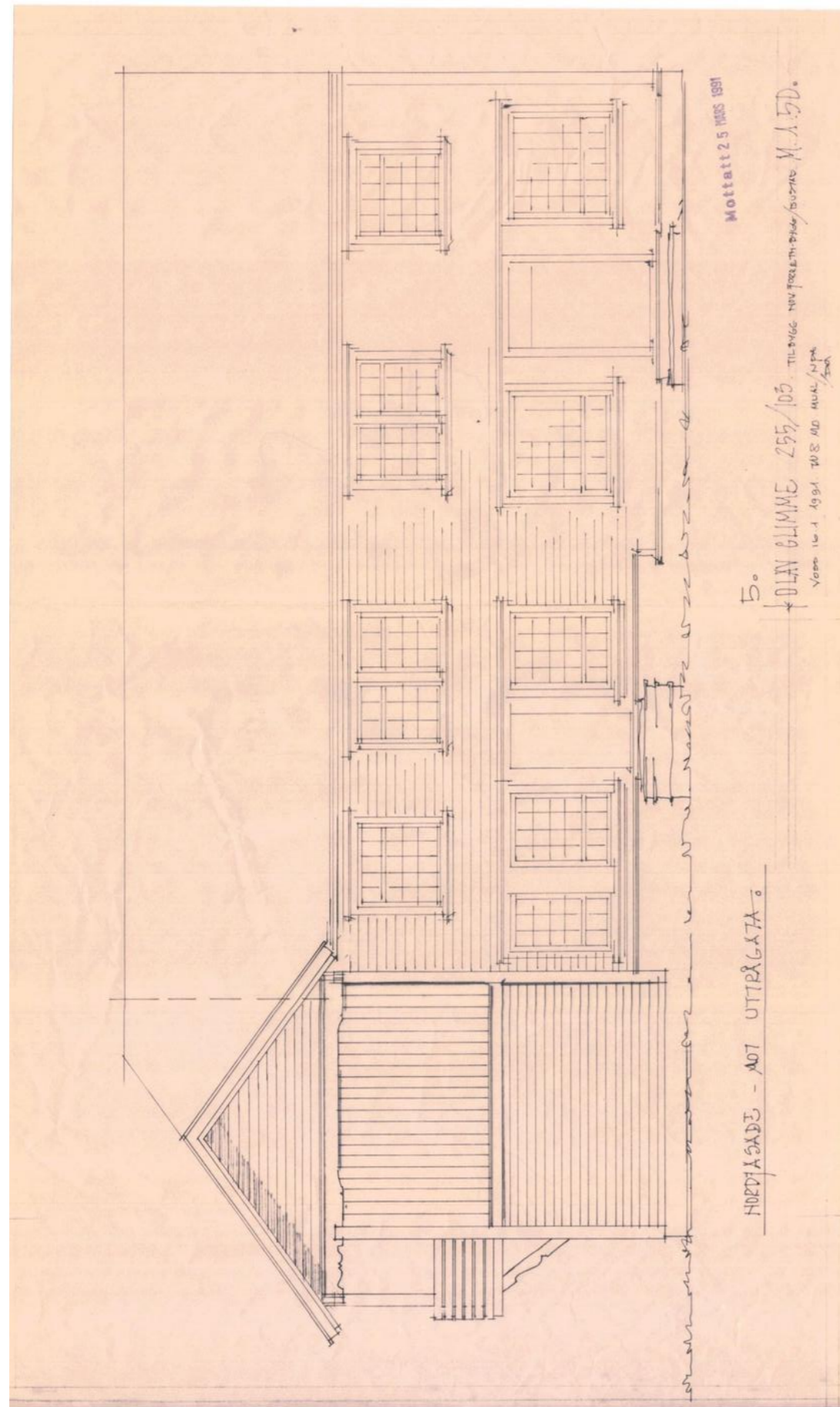
PLAN 2. HØYD.

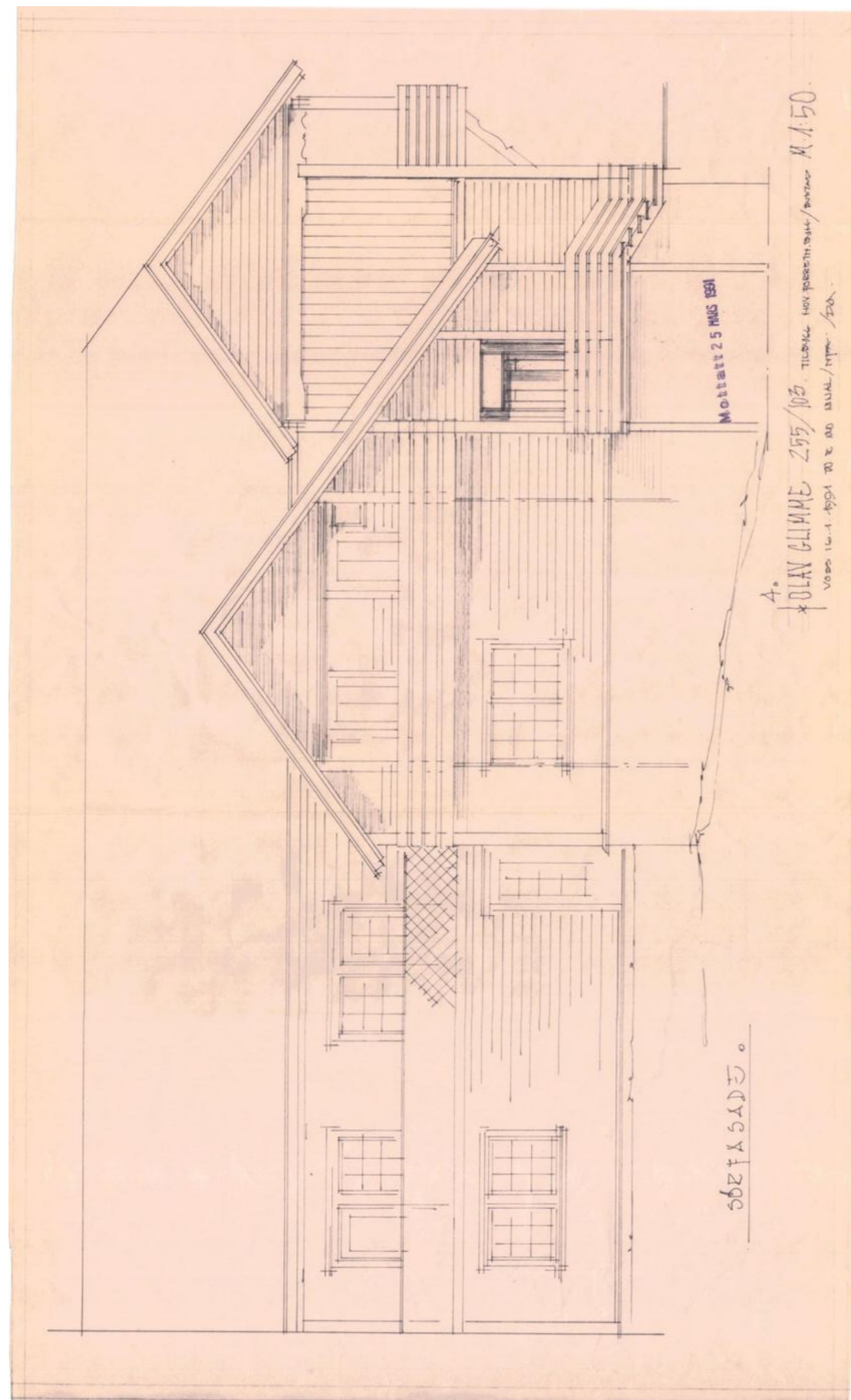
2.  
PLAN BLIUME 255/103. TILBYGG MED PÅREKNINGENOMMETS N. 150 VED 16.1.1931. TILBYGG RULL/1931.



AUSTFASADE

60  
PLAN BLIUME 255/103. TILBYGG MED PÅREKNINGENOMMETS N. 150 VED 16.1.1931. TILBYGG RULL/1931.





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Lekvemogata 12A, 5700 VOSS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 178,24 kr
Eiendomsskatt	10 223,01 kr
Feiing	339,00 kr
Vann	6 662,38 kr
<b>Sum</b>	<b>24 402,63 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannførebygging	0%	0.5 PIPE	814.00	1/1	0 %	407,00 kr	135,67 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	5156200 PROM	3.10	1/1	0 %	15 984,00 kr	5 328,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	198 KBM	26.23	1/1	0 %	5 193,84 kr	1 731,28 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	198 KBM	29.16	1/1	0 %	5 774,47 kr	1 924,82 kr
					<b>Sum</b>	<b>29 814,56 kr</b>	<b>9 938,19 kr</b>

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 innværende 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 EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.05.2026 17:02



### Eiendom 4621-255/103/0/3

Bruksnavn		Etablert dato	29.07.2011	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	255	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	103	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	3				

### Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lekvemogata 12A	5700 Voss	Vangen	Vangen	Voss

### Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.06.2011	Seksjonering	4621-255/103	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-255/103	Mottaker	0

### Bygninger (1)

#### Bygg 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

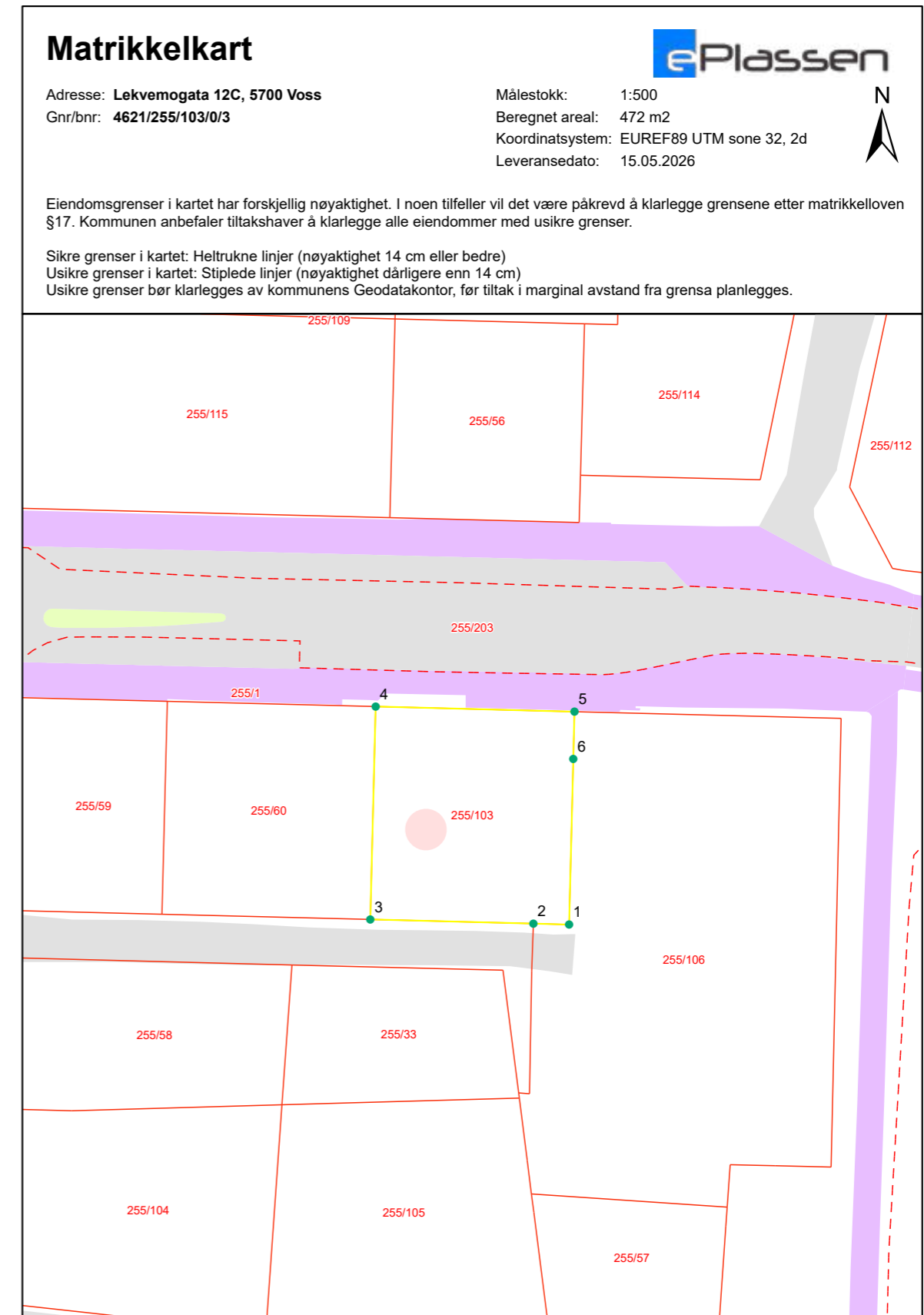
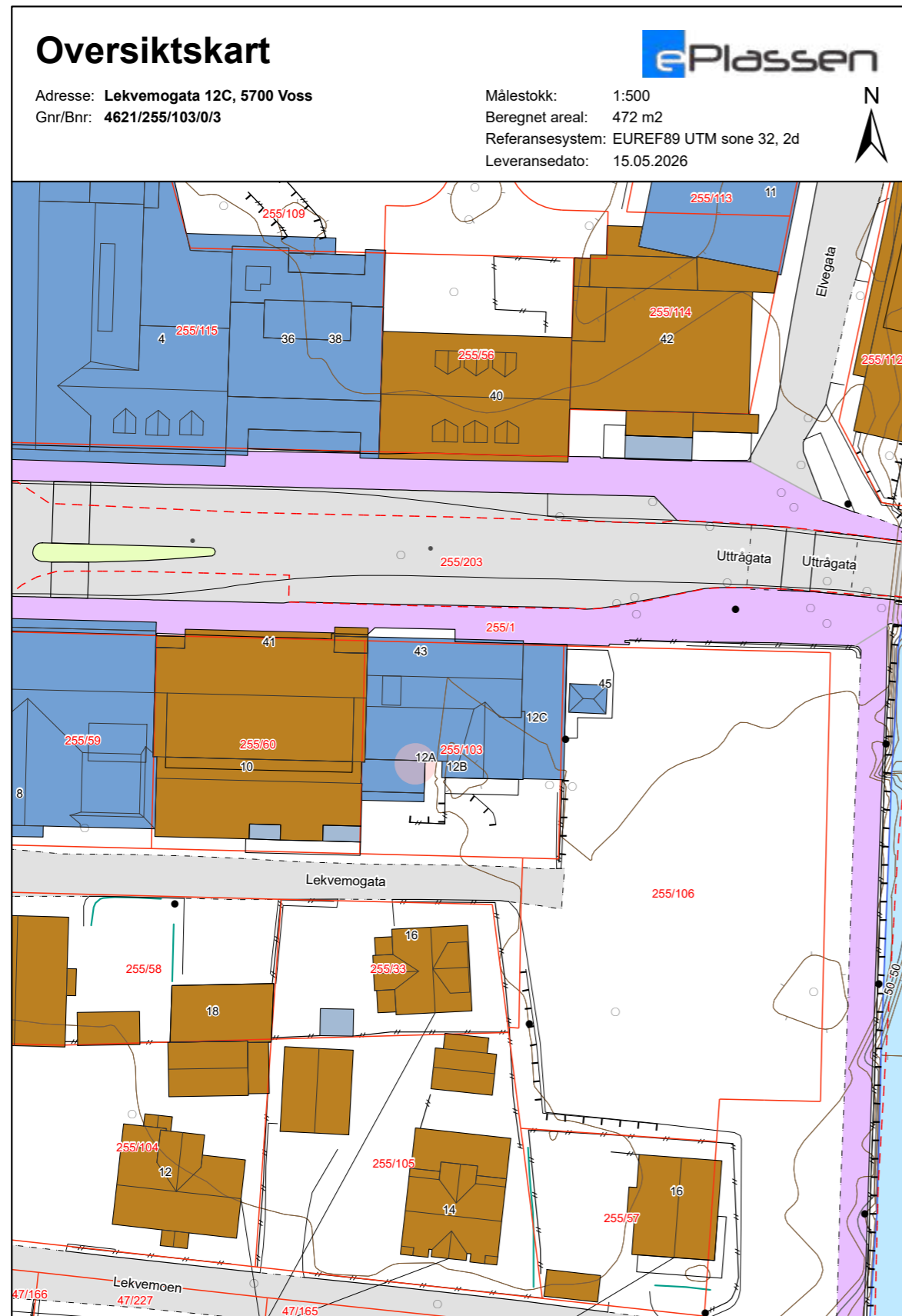
Bygningsnr	174931062	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	315/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	424/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	739/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	165	4	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	180	8	0	0	Ikke kjøkken
H0201		Hovedetasje	150	4	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	147	3	0	0	Ikke kjøkken

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	49/0	147/0	196/0
H02	Hovedetasje	2	190/0	0/0	190/0
H03	Hovedetasje	0	76/0	0/0	76/0
U01	Underetasje	0	0/0	277/0	277/0



## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 472 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724191.77	359255.21	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	3.78	0
2	6724191.86	359251.44	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	17.27	0
3	6724192.3	359234.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	22.55	0
4	6724214.79	359234.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	21.05	0
5	6724214.26	359255.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
6	6724209.26	359255.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.54	0

## Kulturminnerapport



Eiendom	4621 255/103		
Utskriftsdato	15.05.2026	Antall datasett	4

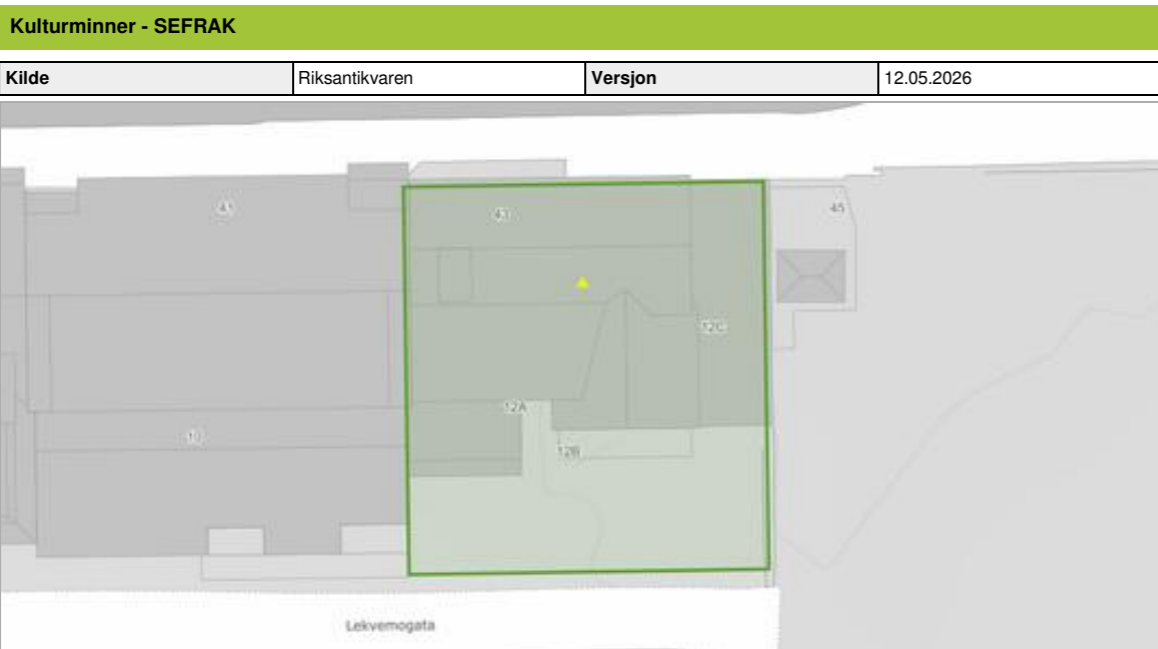
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### 1 Berørte datasett

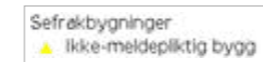
- Kulturminner - SEFRAK

### 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

**Om datasettet**

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

**Tegnforklaring****Objekter**

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1235-0606-049	FORRETNINGSBYGG, NYGAARD, "ARNESENHUSET",	Annet SEFRAK-bygg

**Voss herad**

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.05.2026

**Vann og avløp med informasjon om vannmåler**

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Lekvemogata 12A, 5700 VOSS								

**Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen**

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 15.05.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Lekvemogata 12A, 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	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20r%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20r%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>472 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>OM310</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	OM310	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	OM310						
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>472 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>OM220</td> </tr> <tr> <td><b>KPStøy</b></td> <td>Gul sone iht. T-1442</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	OM220	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	OM220						
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>472 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn</b></td> <td>Ytre sentrumsavgrensing</td> </tr> <tr> <td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td> <td>forhold som skal avklares og belyses</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Ytre sentrumsavgrensing	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	forhold som skal avklares og belyses
<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>						
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Ytre sentrumsavgrensing						
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	forhold som skal avklares og belyses						

**Delareal** 472 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

**Delareal** 472 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** OM320\_1  
**KPFare** Flomfare

## 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	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%3%b8resegner%2014.08.2023.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%3%b8resegner%2014.08.2023.pdf</a>						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>32 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>Vegstøy - Rød sone</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	Vegstøy - Rød sone		
<b>Delareal</b>	32 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	Vegstøy - Rød sone						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>472 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>Sone 3.8</td> </tr> <tr> <td><b>Sone med angitte særlige hensyn</b></td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	Sone 3.8	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	Sone 3.8						
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>36 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Bestemmelsesområde</b></td> <td>utforming</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	36 m <sup>2</sup>	<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming		
<b>Delareal</b>	36 m <sup>2</sup>						
<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>280 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>Vegstøy - Gul sone</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	280 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	Vegstøy - Gul sone		
<b>Delareal</b>	280 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	Vegstøy - Gul sone						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>472 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Sentrumsformål</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>BS 23</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Sentrumsformål	<b>Felt navn</b>	BS 23
<b>Delareal</b>	472 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Sentrumsformål						
<b>Felt navn</b>	BS 23						

Id 2018001

Navn

Plantype

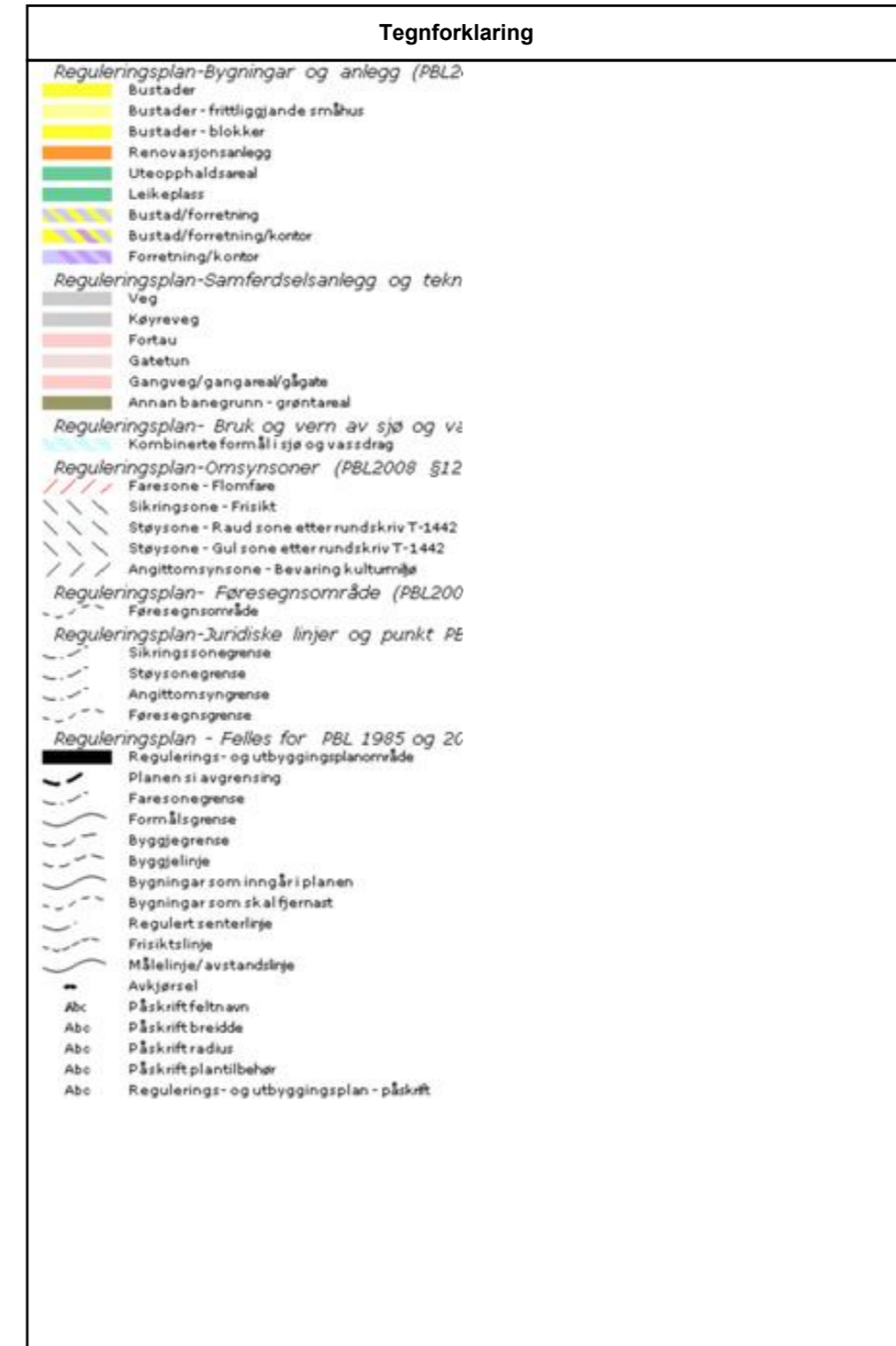
Status

Ikrafttredelse

**Delarealer**

<b>Delareal</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	Flomsone - 53,2 moh
<b>Faresone</b>	Flomfare





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

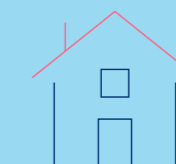
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Lekvemogata 12A, 5700 VOSS. Gnr. 255, bnr. 103, snr. 3 i Sameiga Uttrågata 43, oppdragsnr.: 1140260104  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Even Lindseth**

Partner / Megler MNEF /  
Salgsleder  
982 39 656  
el@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

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